

CASA PRONTO PER IL CDM IL PACCHETTO DEL MINISTRO LUPI. INCOGNITA SULLE MISURE TASI

# Cedolare secca al 10% dal 2015

*In cantiere anche lo sblocco per decreto della vendita delle case popolari e un programma di manutenzione straordinaria per dare ossigeno al settore dell'edilizia*

DI LUISA LEONE

**T**aglio di un ulteriore 5% per la cedolare secca, manutenzione straordinaria per gli alloggi popolari, sblocco della loro vendita e sconti su Ires e Irap per gli investitori che puntano sull'edilizia sociale. Sono alcune delle principali misure contenute nel decreto-casa, ormai definitivamente messo a punto dai tecnici del ministro delle Infrastrutture Maurizio Lupi e pronto per essere portato in uno dei primi consigli dei ministri del governo Renzi. Il provvedimento dovrebbe completare le previsioni del cosiddetto Piano Casa, presentato assieme al pacchetto Imu dall'esecutivo guidato da Enrico Letta, e contiene una serie di norme per contrastare il disagio abitativo, ma anche novità in grado di agevolare chi decide di affittare un immobile a canone concordato, chi investe in edilizia sociale e anche le imprese di costruzione, che dovrebbero trarre beneficio dai piani straordinari di manutenzione di

questa fetta del patrimonio immobiliare pubblico.

Misure popolari dunque, che potrebbero trovare una corsia preferenziale nella tabella di marcia del nuovo esecutivo, se non fosse per l'incognita Tasi. Nel decreto infatti originariamente erano contenuti anche gli aggiustamenti necessari a sbrogliare la matassa della tassazione sulla casa e in particolare il nodo dei circa 500 milioni di euro che dovrebbero coprire il minor gettito per i Comuni, permettendo ai sindaci di alzare dello 0,8 per mille le aliquote base sulle abitazioni principali, sulle seconde case o su entrambe. Un punto, quest'ultimo, non privo d'insidie e che potrebbe allungare i tempi dell'approvazione dell'intero pacchetto a meno di non decidere di stralciare e demandare a un altro provvedimento queste scelte di natura prettamente fiscale.

A ogni modo il pacchetto-casa vero e proprio non dovrebbe ormai nascondere sorprese. Il decreto prevede un abbassamento della cedolare secca dall'attuale 15% al 10 per gli affitti a canone concordato a partire dal 2015 e fino a tutto il

2018, con estensione del provvedimento anche agli affitti per enti non profit o cooperative, se le abitazioni sono sublocate a studenti universitari.

Si cerca poi di affrontare in maniera definitiva l'annoso tema della dismissione delle case popolari, ferma dal 2008. Da allora infatti si attende la sottoscrizione degli accordi tra lo Stato e gli enti locali, con cui si sarebbero dovute stabilire le modalità per procedere alla vendita degli immobili degli ex Istituti per le case popolari. Proprio per questo il decreto prevede di sostituire queste intese mai realizzate con un provvedimento ad hoc, firmato dai ministri delle Infrastrutture, dell'Economia e degli Affari Regionali, d'intesa con la Conferenza unificata Stato-Regioni. Gli incassi derivanti da queste cessioni però non saranno utilizzati per abbattere il debito o abbassare le tasse ma saranno dirottati sulla costruzione di nuovi alloggi sociali o sulla ristrutturazione di quelli esistenti. Non solo; proprio a un piano straordinario per la riqualificazione di queste abitazioni, anche per migliorarne l'efficienza energetica, sono

dedicati fino a 500 milioni di euro, da rinvenire dalla revoca di altri stanziamenti.

Ancora: per invogliare gli investitori a puntare sull'edilizia sociale (terreno su cui è attiva anche la Cassa Depositi e Prestiti con il fondo Fia) il decreto stabilisce che per i primi dieci anni dalla costruzione o manutenzione straordinaria degli alloggi gli introiti derivanti dagli affitti rientrino nel reddito d'impresa ai fini Ires e Irap soltanto per il 40% per i primi quattro anni e per il 60% per i rimanenti sei anni. Previsti anche sconti Irpef per gli affittuari di alloggi sociali e la possibilità di far concorrere gli affitti versati negli anni precedenti per il riscatto dell'abitazione dopo almeno sette anni di canoni regolarmente versati. Infine il decreto sancisce un robusto rafforzamento del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione, che viene raddoppiato dagli attuali 50 milioni l'anno a 100 milioni l'anno per il 2014 e il 2015, e del Fondo per la morosità incolpevole, che dovrebbe passare da 40 milioni a quasi 300 milioni di euro complessivi entro il 2020. (riproduzione riservata)



Un nucleo di case popolari a Milano

