

Le novità per la casa

LE REGOLE

L'attestato «verde»

Niente nullità se manca la pagella energetica ma l'obbligo del documento non è scomparso

Amministratori e assemblee

Quorum e fondo lavori sulle parti comuni: disposizioni già corrette dopo sei mesi

Affitti, rogiti e condominio: la svolta del 2014

Da sei leggi le modifiche per gli immobili - Pagamenti tracciabili, imposta di registro, correzioni alla riforma

A CURA DI

Cristiano Dell'Oste
Valeria Uva

Dagli affitti al condominio, dalle compravendite ai lavori in casa: il 2014 dei proprietari di immobili si apre con dodici novità normative contenute in sei tra leggi, decreti legge e decreti legislativi. E tutto senza considerare il dossier Imu-Tasi-Tariffuc, su cui Governo e Parlamento non hanno ancora scritto l'ultima parola.

Il disegno delle nuove norme appena entrate in vigore è tutt'altro che lineare. Anzi, in molti casi si tratta di correzioni che lasciano aperto più di un dubbio tra gli operatori.

Dal 1° gennaio scorso, tanto per cominciare, è vietato pagare in contanti il canone di locazione delle abitazioni, di qualsiasi importo. Mentre per negozi, uffici e capannoni l'obbligo di usare assegni e bonifici continua a scattare dai 1.000 euro in su. Il nodo, però, sono le conseguenze della violazione e la possibilità di applicare le sanzioni "generali" dall'1 al 40% dell'importo trasferito (si veda la scheda a fianco).

Ma sul fronte degli affitti (resi-

denziali e non) c'è anche un'altra novità, entrata in vigore alla vigilia di Natale: l'eliminazione dell'obbligo di allegare ai nuovi contratti di locazione di singole unità immobiliari l'attestato di prestazione energetica (Ape), obbligo che dal 4 agosto 2013 era previsto a pena di nullità del contratto. Il fatto che l'Ape non vada più allegato, però, non significa che il proprietario possa dimenticarsene: secondo la nuova legge, infatti, nel contratto va inserita una clausola con cui il conduttore dichiara «di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici». Insomma, la legge non vuol più "vedere" l'Ape, ma si accontenta che l'inquilino dica di averlo visto. E comunque, se manca la dichiarazione, il contratto è valido, ma scatta una multa da mille a 4mila euro (dimezzata per le locazioni che durano meno di tre anni).

Dal 24 dicembre è anche stata eliminata la nullità per le compravendite prive di Ape, mentre resta la sanzione da 3mila a 18mila euro. Anche in questo caso, però, il quadro non è del tutto linea-

re perché dopo la legge di stabilità non si capisce più se la novità sia a regime o transitoria (si veda Il Sole 24 Ore del 2 gennaio scorso). Dove non ci sono dubbi è sulle nuove aliquote dell'imposta di registro, che dal 1° gennaio scorso sono state sostanzialmente ridotte a due (9% e 2% per la prima casa), con l'eliminazione delle agevolazioni.

Per ora in attesa dei provvedimenti attuativi, invece, è la norma che prevede - in caso di trasferimenti immobiliari - l'accredito delle somme pagate dal compratore su un conto corrente del notaio, con versamento al venditore dopo la trascrizione nei registri immobiliari. Una novità che ha raccolto anche reazioni positive, ma che il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, critica duramente: «Consideriamo i casi di impedimento, per morte, incidente, malattia, incapacità fisica o mentale. In caso di successione ci si trova di fronte l'erede il quale, anche se non eredita, deve comunque agire per disporre la liberazione delle somme. E se fosse necessario ricorrere al giudice? La norma è sconcertante».

Meno intricato è il pacchetto

di correzioni alla riforma del condominio, peraltro entrata in vigore solo sei mesi fa. I punti deboli (evidenziati subito anche da questo giornale) su cui si è intervenuti sono sostanzialmente tre: fondo lavori, maggioranze per il risparmio energetico e sanzioni per chi viola il regolamento.

Sul fondo lavori, consentendo i versamenti scagionati, si è di fatto posto rimedio alla paralisi dei cantieri innescata dalla difficoltà di raccogliere in anticipo tutto il denaro. Sul risparmio energetico si è eliminato il doppio binario di maggioranze, anche appesantite, che impediva ai condomini di programmare interventi di efficienza, agganciandosi ai bonus fiscali. Sulle sanzioni, invece, è stato precisato che tocca all'assemblea deciderle (e non all'amministratore).

Questa valanga di novità non ha neanche il pregio dell'assestamento. Sia per il condominio che per la certificazione energetica, infatti, è troppo presto per tirare il fiato: il decreto Destinazione Italia è appena approdato in Parlamento, pronto per l'assalto degli emendamenti e delle microcorrezioni.

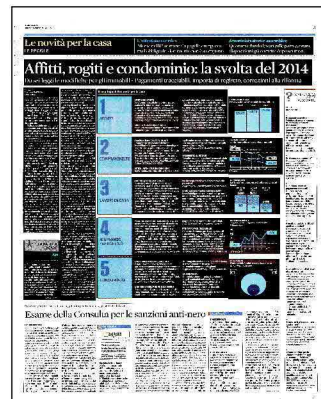
© RIPRODUZIONE RISERVATA



Ape

● L'attestato di prestazione energetica (Ape) fotografa il rendimento energetico di un edificio o di un immobile, cioè il fabbisogno annuo necessario per soddisfare i servizi di climatizzazione, riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e ventilazione. Il certificato è necessario per i lavori più pesanti tra quelli agevolati dalle detrazioni fiscali del 65%, le compravendite e le locazioni. Presente in tutti gli immobili nuovi, vale dieci anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Il riepilogo delle novità per la casa



STOP AL CONTANTE

Dal 1° gennaio è scattato il divieto di pagare in contanti l'affitto di abitazioni, comprese le locazioni turistiche, transitorie e a studenti universitari (vanno usati assegni, bonifici o altri mezzi tracciabili). Fanno eccezione solo gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'obbligo non vale per gli immobili non abitativi. *Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, comma 49*

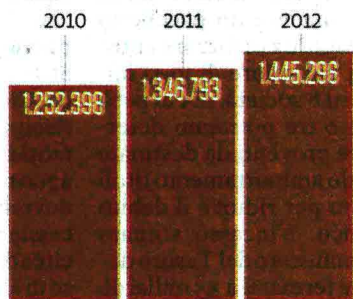
SULL'«APE» SANZIONI MINORI

Per i nuovi contratti d'affitto di unità immobiliari - abitative e non - stipulati dal 24 dicembre

scorso, l'attestato di prestazione energetica (Ape) non va più allegato al contratto a pena di nullità, ma resta l'obbligo di dotarne l'immobile e di inserire una clausola specifica nell'atto. In caso di violazioni c'è una sanzione da 1.000 a 4mila euro, dimezzata per locazioni inferiori a tre anni. L'allegazione è invece richiesta per la locazione di interi edifici. È possibile "sanare" a richiesta delle parti, con il pagamento della sanzione, i contratti stipulati dal 4 agosto al 23 dicembre 2013 senza allegazione dell'Ape. *Dlgs 192/2005, articolo 6, modificato da Dl 145/2013*

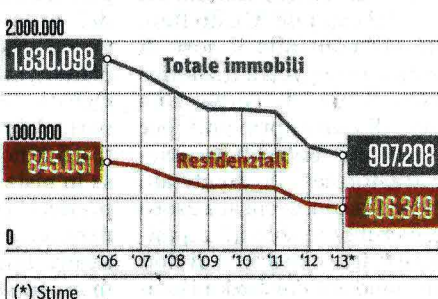
I NUOVI CONTRATTI

Nuove locazioni abitative registrate negli ultimi anni



LE TRANSAZIONI

L'andamento delle compravendite di immobili



CAMBIA L'IMPOSTA DI REGISTRO

L'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari dal 1° gennaio passa a due aliquote: 9% di base e 2% per la prima casa, con un minimo di 1.000 euro e 50 + 50 euro di imposte ipocatastali. Sempre dal 1° gennaio passa da 168 a 200 euro l'importo, se dovuto in somma fissa, delle imposte di registro e ipocatastali. *Articolo 1 tariffa parte I Dpr 131/1986, modificato da Dlgs 23/2011 e Dl 104/2013*

SENZA «APE» SOLO UNA SANZIONE

Resta l'obbligo di allegare al rogito l'Ape, ma dal

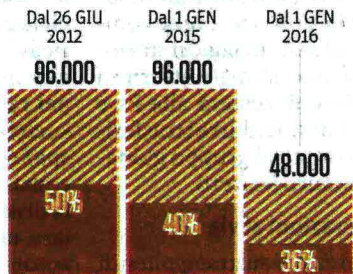
24 dicembre scorso la violazione è punita con una sanzione da 3mila a 18mila euro, e non più con la nullità del rogito. *Dlgs 192/2005, articolo 6, modificato dal Dl 145/2013*

PAGAMENTO AL NOTAIO

Al rogito l'acquirente pagherà il prezzo al notaio e la somma sarà versata al venditore solo alla trascrizione del rogito nei registri immobiliari. La novità, però, sarà operativa soltanto dopo il varo di un regolamento attuativo. *Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, commi 63-67*

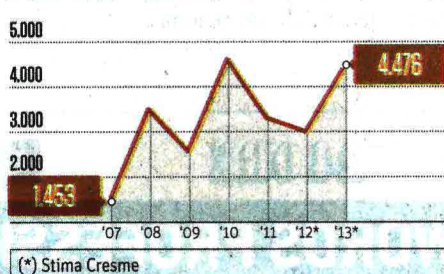
IL CONFRONTO

Spesa massima e detrazione (%) sulle ristrutturazioni
In euro



GLI INVESTIMENTI

La spesa per lavori agevolati dal 55-65%
Milioni di euro



3

LAVORI IN CASA

PROROGATI I SUPER SCONTI

Prolungata fino al 31 dicembre 2014 la detrazione Irpef del 50% su una spesa massima di 96mila euro per le ristrutturazioni edilizie. Dal 2015 la detrazione scende al 40% e dal 2016 si torna al 36% su una spesa massima di 48mila euro. Prorogata per tutto quest'anno anche la detrazione del 50% sulle spese fino a 10mila euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici in classe A+: il bonus è abbinato al 50% edilizio e il Milleproroghe ha eliminato, prima ancora che entrasse in vigore, la regola secondo cui la

spesa per gli arredi non può superare quella per i lavori.

Legge 147/2013 (stabilità) articolo 1, comma 139

CONDOMINIO: FONDO LAVORI A RATE

Resta l'obbligo di costituire un fondo prima di avviare i lavori in condominio, ma i proprietari non devono più pagare tutto in anticipo: i versamenti possono essere ancorati alle date di pagamento degli stati di avanzamento dei lavori, come stabilito nella delibera assembleare e nel contratto di appalto.

DI 145/2013, articolo 1, comma 9, lettera d)

4

RISPARMIO ENERGETICO

MAGGIORANZE CONDOMINIALI PIÙ FACILI

In condominio, per avviare lavori di efficienza energetica che portano a una riduzione dei consumi – come un cambio di caldaia o la coibentazione del sottotetto – viene chiarito che è sufficiente, in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e di un terzo dei millesimi. Il tutto a condizione che gli interventi siano individuati con una diagnosi energetica o documentati in seguito tramite un attestato di prestazione energetica (Ape). È stata così corretta la riforma del condominio, chiarendo quando si può evitare la

maggioranza "pesante" per le innovazioni.

DI 145/2013, articolo 1, comma 9, lettera b)

PIÙ TEMPO PER L'ECOBONUS

Altri 12 mesi di tempo per i lavori agevolati di risparmio energetico. Fino al 31 dicembre di quest'anno (30 giugno 2015 in condominio) si può intervenire su riscaldamento, isolamento termico, infissi, pannelli solari termici, e, se si raggiungono i valori di isolamento fissati per legge, si ottiene la detrazione del 65% delle spese (con tetti variabili) divisa in dieci anni.

Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, comma 139

5

CONDOMINIO

L'ASSEMBLEA VOTA LE SANZIONI

È stato chiarito che tocca all'assemblea decidere se e quando far pagare le sanzioni per le violazioni al regolamento condominiale (da 200 a 800 euro in caso di recidiva). La decisione avviene con la metà più uno degli intervenuti (le "teste") e almeno 501 millesimi, sia in prima che in seconda convocazione.

DI 145/2013, articolo 1, comma 9, lettera e)

dell'anagrafe condominiale. I proprietari sono tenuti a comunicare le variazioni all'amministratore entro 60 giorni.

Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, comma 49

L'ANAGRAFE NEL MIRINO DEI COMUNI

Per combattere l'evasione fiscale e gli affitti in nero, i Comuni possono consultare i nominativi degli inquilini che sono indicati nel registro

LA SICUREZZA

L'amministratore non può più chiedere ai singoli condomini certificati di conformità degli impianti (gas, luce eccetera) delle abitazioni. Nel registro dell'anagrafe condominiale vanno inseriti i dati sulla sicurezza delle sole parti comuni.

DI 145/2013, articolo 1, comma 9, lettera c) di modifica della legge 220/2012

LE SANZIONI

L'importo delle "multe" previste dalla riforma del condominio. **In euro**

