

DECRETO CRESCITA, LE NOVITÀ PER LA CASA E IL SETTORE IMMOBILIARE

Il decreto-legge “crescita”, come convertito in legge, contiene diverse disposizioni riguardanti la casa e il settore immobiliare. Confedilizia le ha riassunte in questa mini-guida.

Canoni di locazione non percepiti

I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati dal 2020, se non percepiti, non concorreranno a formare il reddito se la mancata percezione sarà “comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento”. Attualmente, per avere diritto a non versare l'Irpef occorre attendere la conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore ed è riconosciuto un credito di imposta per il periodo precedente.

Si tratta, a giudizio di Confedilizia, di un miglioramento, anche se la misura è limitata ai nuovi contratti. Permane, inoltre, la grave assenza di un'analogia norma per le locazioni non abitative.

Deducibilità dell'Imu

Viene incrementata progressivamente la percentuale deducibile dal reddito d'impresa e dal reddito professionale dell'Imu dovuta sugli immobili strumentali, nei seguenti termini:

- 50% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2018
- 60% per i periodi d'imposta successivi a quelli in corso al 31 dicembre 2019 e al 31 dicembre 2020
- 70% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2021
- 100% per il periodo d'imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2022

L'auspicio di Confedilizia è che la possibilità di dedurre l'imposta patrimoniale da quella sul reddito venga assunta come regola generale e sia quindi al più presto disposta – almeno parzialmente – per tutti gli immobili e per tutti i contribuenti.

Codice identificativo per strutture ricettive e affitti brevi

Viene istituita, presso il Ministero dell'agricoltura e del turismo, una banca dati delle strutture ricettive e degli “immobili destinati alle locazioni brevi”, che dovranno dotarsi di un “codice identificativo” da utilizzarsi in ogni “comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza”.

Dato che in Italia non esiste la categoria degli “immobili destinati alle locazioni brevi”, la norma – per come è formulata – impone teoricamente un nuovo adempimento a carico di circa 32 milioni di abitazioni, ma è auspicabile che il Governo provveda ad aggiustare il tiro attraverso il previsto decreto attuativo.

Si tratta dell'ennesimo adempimento in materia di locazioni brevi, che si aggiunge ai numerosi altri previsti da Regioni e Comuni e che conferma – a giudizio di Confedilizia – l'eccessiva pressione normativa su un settore che, oltre a essere volano di sviluppo, rappresenta una modalità con la quale molte famiglie riescono a sostenere gli oneri della patrimoniale Imu-Tasi da 21 miliardi di euro l'anno.

Durata dei contratti di locazione agevolati

Viene disposto che, in mancanza della comunicazione di rinuncia al rinnovo del contratto di locazione agevolato (3 anni + 2), da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza del biennio, il contratto sia “rinnovato tacitamente, a ciascuna scadenza, per un ulteriore biennio”.

Eliminazione della sanzione per mancate comunicazioni sulla cedolare secca

Viene abrogata la sanzione prevista per il caso di mancata comunicazione relativa alla proroga, anche tacita, o alla risoluzione del contratto di locazione per il quale è stata esercitata l'opzione per l'applicazione della cedolare secca.

Dichiarazione Imu-Tasi entro il 31 dicembre e in casi limitati

Il termine per la presentazione della dichiarazione Imu-Tasi viene spostato dal 30 giugno al 31 dicembre dell'anno successivo a quello in cui si è verificato il presupposto impositivo. Contestualmente, vengono limitati i casi in cui tale obbligo sussiste, eliminandosi quello degli

immobili concessi in comodato a parenti in linea retta di primo grado e quello degli immobili locati “a canone concordato”.

Rifinanziamento del Fondo di garanzia per la prima casa

Vengono assegnati 100 milioni di euro al “Fondo di garanzia per la prima casa”, istituito con la legge di stabilità per il 2014 per la concessione di garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari. Contestualmente, viene ridotta dal 10 all'8% la percentuale minima del finanziamento da accantonare a copertura del rischio.

“Sconto” per interventi di efficienza energetica e riduzione rischio sismico

Per gli interventi di efficienza energetica e di riduzione del rischio sismico, il contribuente che ha diritto alle detrazioni potrà optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione, in 5 quote annuali di pari importo. Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi.

Inoltre, i beneficiari della detrazione per alcuni interventi di risparmio energetico (per es. installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia) potranno optare per la cessione del corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi. Il soggetto che ha realizzato gli interventi avrà a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi e di cessione ad istituti di credito e a intermediari finanziari.

Incentivi per la valorizzazione edilizia

Sino al 31 dicembre 2021, si applicheranno l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di 200 euro ciascuna per i trasferimenti di interi fabbricati a favore di imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare, che, entro i successivi 10 anni, provvedano alla demolizione e ricostruzione degli stessi, anche con variazione volumetrica rispetto al fabbricato preesistente, ove consentita, o eseguano, sui medesimi fabbricati, interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Il tutto, conformemente alla normativa antisismica e con il conseguimento della classe energetica NZEB, A o B, e a condizione che le imprese procedano alla successiva alienazione degli immobili.

Sismabonus per acquisti di unità immobiliari

Le detrazioni previste per gli interventi di riduzione del rischio sismico realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici vengono estese agli acquirenti (entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori) delle unità immobiliari ricomprese nelle zone classificate a rischio sismico 2 e 3. La detrazione è pari al 75% o all'85% (a seconda della riduzione del rischio sismico) del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare per un importo di spesa massimo di 96.000 euro.

Dal 2022, esenzione Tasi per gli immobili delle imprese di costruzione

A decorrere dal 1° gennaio 2022, saranno esenti dalla Tasi i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.