

Legge di bilancio 2018, le novità per il settore immobiliare

È stata pubblicata nel Supplemento Ordinario n. 62 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 302 del 29.12.2017 la legge 27.12.2017, n. 205, contenente bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020.

Le norme che maggiormente interessano il settore immobiliare vengono di seguito brevemente riassunte.

Sterilizzazione dell'incremento di aliquote dell'Iva e delle accise

(Art. 1, comma 2)

Viene previsto che rimangano invariate le vigenti aliquote Iva anche per l'anno 2018 (aliquota ordinaria al 22% ed aliquota ridotta al 10%). Per il 2019 si riduce l'aliquota ordinaria al 24,2% (dal 25,4%) e l'aliquota ridotta passa all'11,5 % (dal 12%).

Proroga cedolare secca 10%

(Art. 1, comma 16)

Si prevede la proroga per un biennio (2018-2019) dell'aliquota del 10% della cedolare secca per i contratti di locazione agevolati. Tale proroga porta con sé, l'ulteriore proroga – sempre biennale – della stessa aliquota per i contratti agevolati stipulati nei Comuni in cui è stato dichiarato lo stato di emergenza (si veda la scheda allegata).

Blocco canone Rai

(art. 1, comma 1147)

Per l'anno 2018, la misura del canone di abbonamento alla televisione per uso privato è mantenuta in 90 euro (contro i 100 euro previsti per il 2016).

Divieto di aumento di alcuni tributi locali

(art. 1, comma 37, lett. a)

Viene prorogata anche per il 2018 la norma che vieta ai Comuni di prevedere aumenti dei tributi e delle addizionali attribuiti alle Regioni e agli enti locali (eccetto la tassa sui rifiuti) rispetto ai livelli di aliquote o tariffe applicabili per l'anno 2015 (la sospensione non si applica per gli enti locali che deliberano il predissesto o il dissesto; per il solo 2018 la sospensione non si applica anche ai Comuni istituiti a seguito di fusione, “al fine di consentire, a parità di gettito, l'armonizzazione delle diverse aliquote”).

Mantenimento della maggiorazione Tasi

(art. 1, comma 37, lett. b)

Viene previsto che i Comuni possano “continuare a mantenere” per l'anno 2018 – con espressa deliberazione del Consiglio comunale – la stessa maggiorazione della Tasi confermata per gli anni 2016 e 2017.

Ciò vuol dire che anche per il 2018, come già accaduto per il 2016 e 2017, vi è la possibilità di disporre la maggiorazione dello 0,8 per mille da parte dei Comuni che nel 2015 abbiano utilizzato tale maggiorazione per immobili soggetti dal 2016 alla Tasi, e cioè: abitazioni principali delle categorie catastali A1/A/8/A/9 e altri immobili.

Calcolo tassa rifiuti

(art. 1, comma 38)

Viene prorogata anche per il 2018 la norma che, in relazione alla tassa rifiuti, permette ai Comuni, nelle more della revisione del regolamento di cui al d.p.r. n. 158/99 e al fine di semplificare l'individuazione dei coefficienti relativi alla graduazione delle tariffe, di adottare dei coefficienti, inferiori ai minimi o superiori ai massimi indicati dal citato d.p.r. del 50% oppure di non considerare tali coefficienti.

Diritto al corrispettivo per utenze

(art. 1, commi 4-10)

Si prevede che nei contratti di fornitura di energia elettrica, gas e servizio idrico, il diritto al corrispettivo si prescriva in due anni, sia nei rapporti tra gli utenti domestici o le microimprese o i professionisti e il venditore, sia nei rapporti tra il distributore e il venditore, sia in quelli con l'operatore del trasporto e "con gli altri soggetti della filiera". Tale prescrizione non opera qualora la mancata o erronea rilevazione dei dati di consumo derivi da responsabilità accertata dell'utente.

Tali disposizioni si applicano alle fatture la cui scadenza è successiva: a) per il settore elettrico, al 1° marzo 2018; b) per il settore del gas, al 1° gennaio 2019; c) per il settore idrico, al 1° gennaio 2020.

Detrazione locazione studenti universitari

(art. 1, comma 23, lett. a e lett. b)

Si dispone, abrogando le innovazioni apportate dal recente decreto fiscale, che la detrazione Irpef prevista per gli studenti universitari sui canoni di locazione (e simili) di cui all'art. 15, d.p.r. n. 917/86, valga limitatamente ai periodi d'imposta in corso al 31.12.'17 e al 31.12.'18 anche nel caso in cui gli studenti residenti in zone montane o disagiate siano iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza pur se nella stessa provincia, distante da quest'ultimo 50 chilometri.

Pir anche per le imprese immobiliari

(art. 1, comma 80)

Si elimina il divieto di investire le somme o i valori destinati nei piani individuali di risparmio (Pir) in strumenti finanziari emessi o stipulati con imprese che svolgono attività immobiliare.

Contributi per interventi conservativi volontari su beni culturali di proprietà privata

(art. 1, comma 314)

Si prevede che dal 1° gennaio 2019 i contributi del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per interventi conservativi volontari su beni culturali di proprietà privata, di cui all'art. 35 del Codice dei beni culturali (d.lgs. 42/04), siano concessi nel limite massimo di 10 milioni di euro per il 2019 e di 20 milioni di euro annui dal 2020.

Le modalità per la corresponsione dei citati contributi saranno stabilite con decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della legge.

Stanziamenti per i proprietari di dimore storiche

(Tabella allegata alla legge di bilancio)

Dopo quattro anni dal riconoscimento in Senato, da parte del Ministro dei beni culturali, del debito dello Stato nei confronti dei proprietari di dimore storiche, nel disegno di legge di bilancio per il 2018 sono state stanziati le somme volte ad estinguere i debiti pregressi, pari a oltre 97 milioni di euro.

In proposito, si ricorda che l'articolo 31 del Codice dei beni culturali (d.lgs. n. 42/04) dispone che in caso di restauro o di interventi conservativi autorizzati su immobili sottoposti al vincolo delle Soprintendenze – che hanno il compito di valutarne la tutela e conservazione e di richiederne interventi di manutenzione – il proprietario, il possessore o il detentore del bene che abbia dato corso a detti interventi a spese proprie possa ottenere i contributi statali previsti. La legge di bilancio per il 2018 ha ora stanziato, per ogni anno relativo al triennio 2018-2020, la somma di 60.167.301 euro da destinare all'estinzione dei debiti pregressi.

Detrazione Irpef figli a carico

(art. 1, comma 252)

Si eleva da 2.841,51 euro a 4.000 euro il limite di reddito complessivo per essere considerati fiscalmente a carico per i soli figli di età non superiore a 24 anni.

Pubblicità esecuzioni immobiliari

(art. 1, comma 1101)

Si dispone che la pubblicità delle vendite giudiziarie immobiliari, gestite dagli uffici dei Tribunali competenti in materia di esecuzioni immobiliari, sia assicurata mediante i quotidiani cartacei più diffusi sul territorio nazionale e attraverso i siti *web*, come previsto a legislazione vigente. Con decreto del Ministro della giustizia saranno definiti i criteri e le modalità di attuazione della disposizione.