

CIRCOLARE N. 5405

Verona, 18 settembre 2014

Ref.: FR

Alle IMPRESE DI COSTRUZIONI
Nostre Associate

Loro Sedi

**“DECRETO SBLOCCA-ITALIA” – D.L. N. 133/2014
SINTESI CONTENUTI FISCALI**

E' stato pubblicato sulla **Gazzetta Ufficiale n. 212 del 12 settembre scorso**, il **Decreto "Sblocca-Italia"**, ovvero il **D.L. n. 133/2014**, che contiene misure volte a favorire l'edilizia, la realizzazione di opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica e la ripresa delle attività produttive. Il decreto è entrato **in vigore da sabato 13 settembre**.

Tra i più importanti interventi previsti dal provvedimento ci sono, in particolare:

- incentivi all'investimento in abitazioni da locare (art.21);
- esenzione da imposta per gli accordi di riduzione dei canoni di locazione (art.19);
- defiscalizzazione per la costruzione di opere pubbliche (art.11);
- incentivi per la tutela e valorizzazione del territorio (art.24).

Incentivi all'investimento in abitazioni da locare (art.21)

L'art.21 del D.L. 133/2014 (cd. "*decreto Sblocca-Italia*") introduce un'agevolazione fiscale a favore di contribuenti, persone fisiche, che acquistano case in classe energetica elevata per destinarle alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato.

L'agevolazione è riconosciuta ai **soggetti Irpef, persone fisiche non esercenti attività d'impresa**, che, **nel quadriennio 2014-2017, acquistano immobili residenziali, di nuova costruzione** o oggetto di **interventi di ristrutturazione edilizia** (di cui all'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001), **da destinare, entro i 6 mesi successivi** alla compravendita, alla **locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni**.

Nello specifico, spetta una **deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile**, nel **limite massimo di 300.000 euro**. La deduzione massima sarà, quindi, pari a 60.000 euro e dovrà essere **ripartita in 8 quote annuali di pari importo** (7.500 euro l'anno) **dal periodo d'imposta** in cui è **concluso il contratto di locazione**.

Il beneficio si applica per le **abitazioni in classe energetica A o B**, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, da cooperative edilizie o da qualsiasi altra impresa che effettua la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile (cd. "*impresa costruttrice*" o "*impresa ristrutturatrice*").



La medesima **agevolazione** spetta **anche** al **contribuente**, persona fisica non esercente attività commerciale, che **affida in appalto la costruzione dell'abitazione su un'area già posseduta**, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori. In questo caso, fermo restando il rispetto della classe energetica A o B che dovrà possedere l'unità residenziale realizzata e la destinazione della stessa alla locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni, **la deduzione Irpef è pari al 20% delle spese sostenute per la costruzione, così come attestate dall'impresa che esegue i lavori.**

In ogni caso, l'**incentivo** spetta a **condizione che**:

- l'**unità immobiliare** (di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione edilizia) acquistata, o costruita su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori, **sia**:
 - ✓ a destinazione residenziale catastalmente classificata (o classificabile) nelle categorie abitative del Gruppo A, ad eccezione delle categorie *A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville e A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico* (cd. "abitazioni di lusso"),
 - ✓ non sia ubicata nelle zone omogenee E-*"parti del territorio destinate ad usi agricoli"*, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444,
 - ✓ consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;
- la medesima abitazione sia destinata, **entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno 8 anni.**

Nell'arco di tale periodo, la **locazione** deve avere **carattere pressoché continuativo**, fermo restando che il diritto alla deduzione non viene meno, qualora il contratto di locazione si dovesse risolvere prima del decorso degli 8 anni per cause non imputabili al locatore ed a condizione che venga stipulato un altro contratto entro 1 anno dalla risoluzione della precedente locazione;

- il **canone di locazione** non sia superiore a quello:
 - ✓ definito ai sensi dell'art. 2, co.3, della legge 431/1998 (cd. "canone concordato"),
 - ✓ indicato nella convenzione di cui all'art.18 del D.P.R. 380/2001 (cd. "canone convenzionato"),
 - ✓ stabilito ai sensi dell'art.3, co.114, della legge 350/2003 (cd. "canone speciale").

In merito, si ritiene che i suddetti riferimenti riguardino soltanto l'ammontare massimo del canone da applicare, e non già la tipologia di contratto di locazione stipulabile, che può quindi essere rimesso alla libera determinazione delle parti;

- **non** sussistano **rapporti di parentela** entro il **primo grado tra locatore e locatario** (rapporto genitori/figli).

In presenza delle suddette condizioni, l'agevolazione può essere fruita anche per l'acquisto, o costruzione, di più unità abitative da destinare alla locazione, fermo restando **l'importo massimo di spesa complessiva pari a 300.000 euro** (deduzione massima consentita pari a 60.000 euro, da ripartire sempre in 8 anni).

La deduzione, inoltre, non può essere cumulata con ulteriori agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese (ad esempio, non è cumulabile con la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti).

Le modalità attuative della disposizione saranno definite da uno specifico Decreto attuativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

TAV. 1: CARATTERISTICHE GENERALI DELL'AGEVOLAZIONE

| | | |
|---|---|---|
| <i>Periodo agevolato</i> | quadriennio 2014-2017 | |
| <i>Oggetto</i> | ACQUISTO | COSTRUZIONE IN APPALTO |
| | <ul style="list-style-type: none"> ✓ abitazione di nuova costruzione, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto ✓ abitazione "ristrutturata" ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d, DPR 380/01, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto | <ul style="list-style-type: none"> ✓ abitazione, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dal termine della costruzione |
| <i>Beneficiario agevolazione</i> | ACQUISTO | COSTRUZIONE IN APPALTO |
| | <p>persona fisica non esercente attività commerciale</p> <ul style="list-style-type: none"> • impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare • cooperativa edilizia • impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" | <p>persona fisica non esercente attività commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ che già possiede l'area edificabile ✓ a cui sono già riconosciuti i diritti edificatori sull'area |
| <i>Impresa cedente (o appaltatrice)</i> | | |
| <i>Agevolazione</i> | ACQUISTO | COSTRUZIONE IN APPALTO |
| | <p>deduzione IRPEF:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 20% del prezzo di vendita (entro una spesa massima di 300.000 euro) <p>Deduzione Max: 60.000 euro da ripartire in 8 anni (7.500 euro l'anno)</p> | <p>deduzione IRPEF:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 20% del costo di costruzione (entro un massimo di 300.000 euro) attestato dall'impresa che realizza i lavori <p>Deduzione Max: 60.000 euro da ripartire in 8 anni (7.500 euro l'anno)</p> |

TAV. 2: CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

| | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Classificazione catastale:</i> | <p>Immobile residenziale del Gruppo A, eccetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A/1 = Abitazione di tipo signorile • A/8 = Abitazione in villa • A/9 = Castello, palazzo di eminenti pregi artistici o storici |
| <i>Prestazioni energetiche:</i> | <p>Classe energetica A o B, ai sensi Allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici (DM 26 giugno 2009), ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente</p> |
| <i>Ubicazione:</i> | <p>NO Zone Omogenee E (DM 1444/68) = "parti del territorio destinate ad usi agricoli"</p> |

TAV. 3: CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

| | |
|---|--|
| <i>Termine di stipula</i> | Entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione |
| <i>Durata</i> | Almeno 8 anni continuativi |
| <i>Risoluzione anticipata</i> | <ul style="list-style-type: none"> ▪ per causa imputabile al locatore = DECADENZA ▪ per causa imputabile al locatario = NO DECADENZA se entro 1 anno locatore stipula altro contratto di locazione <p>NON SUPERIORE A:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ "canone concordato", ai sensi dell'art.2, co.3, legge 431/98 ✓ "canone convenzionato", secondo la convenzione di cui all'art.18, DPR 380/01 ✓ "canone speciale" di cui all'art.3, co.114, legge 350/03 |
| <i>Importo del canone</i> | |
| <i>Rapporti di parentela fra le parti</i> | NON DI 1° GRADO (no genitore/figlio) |

Esenzione da imposta per gli accordi di riduzione dei canoni di locazione (art.19)

Il Provvedimento prevede che, nei casi in cui nei contratti di locazione, venga pattuita tra le parti una riduzione del canone dovuto, la registrazione dell'atto è esente da imposta di registro (generalmente dovuta, in questi casi, nella misura fissa di 67 euro) e da imposta di bollo (pari, ordinariamente, a 16 euro per ogni foglio, che si compone di 4 facciate).

Defiscalizzazione per la costruzione di opere pubbliche (art.11)

Viene ridotto da 200 milioni di euro a 50 milioni di euro l'importo minimo delle infrastrutture realizzabili in "project financing", con il meccanismo della "defiscalizzazione" (credito d'imposta ai fini IRES ed IRAP generate in relazione alla costruzione e gestione dell'opera), disciplinato dall'art.33 del D.L. 179/2012 (convertito, con modifiche, nella legge 221/2012).

Il credito d'imposta si applicherà non solo per le infrastrutture "di rilevanza strategica nazionale" ma per tutte quelle "previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche".

Tuttavia, viene fissato in 2 miliardi di euro il valore complessivo delle opere per il quale può essere applicato il credito d'imposta.

Inoltre, sempre in tema di defiscalizzazione delle opere pubbliche realizzate con il concorso di capitali privati, l'art.6 del medesimo D.L. 133/2014 attribuisce, in via sperimentale sino al 31 dicembre 2015, un credito d'imposta ai fini IRES e IRAP alle imprese che realizzano interventi infrastrutturali, relativi alla rete fissa e mobile e su impianti wireless e via satellite, attraverso i quali viene fornito il servizio di comunicazione elettronica a banda ultralarga. Il medesimo credito d'imposta spetta entro il limite massimo del 50% del costo dell'investimento.

Incentivi per la tutela e valorizzazione del territorio (art.24)

Al fine di incentivare interventi di riqualificazione urbana, l'art.24 del provvedimento concede ai Comuni la possibilità di prevedere, per un periodo di tempo determinato, specifiche riduzioni od esenzioni dai tributi locali di propria competenza (ad esempio, TARI, TASI), a favore di cittadini singoli e associati che presentino progetti riguardanti la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ed in genere la valorizzazione di una determinata zona del territorio urbano o extra urbano.

E' gradita l'occasione per porgere i migliori saluti.

Il Direttore
Dott. ALBERTO SANDRI