

## Il “Piano Casa 2014”

[D.l. 28 marzo 2014, n. 47](#), recante “Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015” (il cosiddetto “Piano Casa 2014”), convertito, con modificazioni, dalla l. 23 maggio 2014, n. 80

Il [decreto legge n. 47](#) contiene il cosiddetto “Piano Casa 2014” elaborato dal Governo al dichiarato fine di fronteggiare la grave **emergenza abitativa** che interessa in particolare le famiglie impoverite dalla crisi economica in atto, fornire immediato **sostegno economico** alle categorie meno abbienti residenti in abitazioni locate e offrire **alloggi** di edilizia residenziale pubblica e alloggi sociali, nonché rilanciare efficacemente il **mercato delle costruzioni**. Sul treno del d.l. n. 47 del 2014 sono salite anche alcune norme relative ad Expo 2015.

Tra i vari interventi previsti si segnalano:

- l'incremento della dotazione del “Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione” e del “Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli”;
- la modifica della disciplina del “Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione” ([art. 11, l. n. 431 del 1998](#)), affinché gli alloggi siano concessi in locazione a **canoni concordati** e che alle suddette locazioni siano applicate le procedure previste per gli **sfratti per morosità, anche se per finita locazione**;
- la modifica della disciplina riguardante le misure per razionalizzare la gestione e la alienazione del patrimonio residenziale pubblico ([art. 13, d.l. n. 112 del 2008](#));
- l'avvio di un piano di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, sia attraverso il ripristino di alloggi di risulta sia per il tramite della manutenzione straordinaria degli

alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili;

- l'introduzione della previsione secondo cui i soggetti che occupano **abusivamente** un immobile non possono chiedere la **residenza** e l'allacciamento a **pubblici servizi** e che gli atti emessi in violazione di tale divieto sono **nulli**;

- il riconoscimento ai soggetti conduttori di un alloggio sociale della **facoltà** di riscattare l'unità immobiliare una volta trascorsi almeno **7 anni** dalla stipula del contratto di locazione.

Le principali misure tributarie adottate sono le seguenti.

### **Imposizione sui redditi dell'investitore (articolo 6)**

Il "*Piano Casa 2014*" prevede la non concorrenza alla formazione del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi (Irpef e Ires) e alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'Irap di un importo pari al **40% dei redditi derivanti dalla locazione di alloggi sociali** di nuova costruzione o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su un fabbricato preesistente. Tale previsione è valida fino all'eventuale riscatto dell'immobile da parte del conduttore e comunque per un periodo non superiore a **dieci anni** dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione o manutenzione e recupero su un fabbricato preesistente.

La disposizione si applica agli **alloggi sociali**, come definiti dal [d.m. 22 aprile 2008](#): in base alla disciplina richiamata, alloggio sociale è "*l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato*" (articolo 1, comma 2). L'alloggio sociale "*si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi*

*abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie” (articolo 1, comma 2). Rientrano nella predetta definizione “gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà” (articolo 1, comma 3).*

Come evidenziato dalla [relazione tecnica](#) del Governo e ribadito nel [dossier](#) del Servizio Studi del Senato, la non concorrenza alla formazione della base imponibile comporta **l’indeducibilità delle spese** sostenute a fronte di tali redditi *ex art. 109, comma 5, Tuir.*

L’efficacia della misura agevolativa è subordinata all’**autorizzazione della Commissione Europea**, cui è demandato il compito di vagliarne la compatibilità con la disciplina in materia di aiuti di stato (art. 108, § 3, TFUE). Nel [dossier](#) del Servizio Studi della Camera si ricorda infatti che la normativa europea vieta gli **aiuti di Stato** alle imprese, in quanto distorsivi del principio della libera concorrenza, tranne i casi esplicitamente indicati. Le disposizioni che istituiscono regimi di aiuto devono essere comunicate alla Commissione, che ne valuta la compatibilità. A tale proposito sussiste l’obbligo di notificare gli aiuti di Stato alla Commissione europea al fine di stabilirne la compatibilità con il mercato comune (artt. 108, § 3, e 107 § 1, TFUE). Possono tuttavia essere dispensate dall’obbligo di notificargli aiuti (i cosiddetti aiuti *de minimis*) concessi su un periodo di tre anni e che non superano la soglia dei 200.000 euro (art. 107, § 1, TFUE e regolamento UE n. 1407/2013).

### **Detrazioni fiscali Irpef per il conduttore di alloggi sociali (articolo 7, commi 1 e 2)**

Nel triennio 2014 – 2016 ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale spetta una detrazione a fini Irpef pari a:

- **900 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- **450 euro**, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro, ma non i 30.987,41 euro.

A tali detrazioni si applica il [d.m. 11 febbraio 2008](#), recante le modalità di corresponsione della detrazione da parte del sostituto d'imposta: in tale sede si specifica che nel caso (art. 16, comma 1 *sexies*, Tuir) in cui la detrazione per canoni di locazione superi l'imposta lorda (diminuita delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 Tuir), è riconosciuto al contribuente un ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella predetta imposta (cfr. [dossier](#) del Servizio Studi della Camera).

La definizione di “*alloggio sociale*” è quella contenuta nel [d.m. 22 aprile 2008](#), già riportata sopra.

Come evidenziato nella [relazione tecnica](#) del Governo e ribadito nel [dossier](#) del Servizio Studi del Senato, le detrazioni sono disciplinate al di fuori dell'art. 16 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi – articolo specificamente dedicato alle detrazioni per canoni di locazione – considerata la loro natura transitoria. Il citato art. 16 Tuir reca la disciplina delle detrazioni Irpef che spettano ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale (stipulati o rinnovati ai sensi della disciplina delle locazioni contenuta nella l. n. 431 del 1998), prevedendo che esse siano pari a:

- 300 euro, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- 150 euro, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

Il richiamato art. 16 Tuir disciplina specifiche agevolazioni per i lavoratori dipendenti fuori sede e per i giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni.

### **Detrazioni fiscali Irpef per l'acquisto di mobili (articolo 7, commi 2 *bis* e 2 *ter*)**

In sede di conversione del decreto legge è stato soppresso l'[art. 16, comma 2, d.l. n. 63 del 2013](#) contenente la disciplina relativa al cosiddetto “Bonus mobili”, vale a dire la

detrazione a fini Irpef riconosciuta per le spese documentate sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di **interventi di ristrutturazione edilizia**. Come ricordato anche nel [dossier](#) del Servizio Bilancio dello Stato, rimane confermato il tetto massimo di spesa agevolabile pari a **10.000 euro**.

In sua sostituzione, l'art. 7, comma 2 *ter*, d.l. n. 47 del 2014 prevede che, **per il periodo dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014**, tali spese siano computate **indipendentemente dall'importo** delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia. Secondo il [dossier](#) del Servizio Studi della Camera, la disposizione in esame, la cui portata normativa non appare chiara, sembra in sostanza chiarire che le spese per l'acquisto di mobili (con un tetto massimo di 10.000 euro) non debbano essere computate all'interno delle spese complessivamente detraibili per ristrutturazioni edilizie nel suindicato periodo (il cui massimale è pari a 96.000 euro).

Con la [circolare n. 29/E del 2013](#) l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti su alcune questioni interpretative concernenti le detrazioni per l'acquisto di mobili (modalità di pagamento, diritto alla detrazione, tipologia di mobili interessati e elettrodomestici).

### **Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato (articolo 9)**

Per il quadriennio 2014 – 2017, è **ridotta dal 15% al 10%** l'aliquota della cedolare per gli immobili locati a **canone “concordato”** ([art. 3, comma 2, d.lgs. n. 23 del 2011](#)). Si ricorda che la disciplina della cosiddetta “**cedolare secca sugli affitti**” prevede una specifica modalità di tassazione dei redditi derivanti dalla locazione di immobili adibiti ad uso abitativo: a partire dal 2011 si consente ai proprietari dei predetti immobili, in luogo

dell'ordinaria tassazione Irpef sui redditi derivanti dalla locazione, di optare per un regime sostitutivo (che assorbe anche le imposte di registro e bollo sui contratti) le cui aliquote sono pari al 21% per i contratti a canone libero ed al 15% per quelli a canone concordato. Tale disciplina prevede inoltre che, in caso di contratto a canone concordato, il locatore che opta per la cedolare secca non potrà richiedere aggiornamenti del canone per tutta la durata del contratto.

In base al nuovo “*Piano Casa 2014*”, l'opzione della cedolare secca può essere esercitata anche in relazione alle unità immobiliari abitative locate nei confronti di **cooperative edilizie** per la locazione o **enti senza scopo di lucro**, purché sublocate a **studenti universitari** e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione ([art. 3, comma 6 bis, d.lgs. n. 23 del 2011](#)).

In sede di conversione del decreto legge, la nuova disciplina è stata estesa ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione (23 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli **eventi calamitosi**, vale a dire le calamità naturali o le calamità connesse con l'attività dell'uomo “che in ragione della loro intensità ed estensione debbono, con immediatezza d'intervento, essere fronteggiate con mezzi e poteri straordinari da impiegare durante limitati e predefiniti periodi di tempo” (cfr. art. 2, comma 1, lett. c), l. 225 del 1992).

### **IMU per immobili posseduti da cittadini residenti all'estero (articolo 9 bis)**

In sede di conversione del d.l. n. 47 del 2014, è stata modificata la disciplina relativa all'IMU sugli immobili posseduti da cittadini residenti all'estero, precisando che, a partire dall'anno 2015, è considerata direttamente adibita ad **abitazione principale** una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei

rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso.

Su tale unità immobiliare la Tassa sui Rifiuti (**TARI**) e Tassa sui Servizi Indivisibili (**TASI**) sono applicati, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.

© *Copyright Dott. A. Giuffrè Editore Spa – 2014*