

I Dossier Fiscali

“Decreto Sblocca-Italia”
Legge 11 novembre 2014, n.164, di conversione del
D.L. 12 settembre 2014, n.133

- Sintesi dei contenuti fiscali -

Novembre 2014

SOMMARIO

Incentivi all'investimento in abitazioni da locare (<i>art.21</i>).....	3
Esenzione da imposta per gli accordi di riduzione dei canoni di locazione (<i>art.19</i>).....	9
“Rent to buy” – Novità (<i>art.23</i>).....	9
Defiscalizzazione per la costruzione di opere pubbliche (<i>art.11</i>).....	11
Modifiche alla disciplina delle SIQ (<i>art.20</i>)	11
Incentivi per la tutela e valorizzazione del territorio (<i>art.24</i>).....	14

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

L'art.21 del D.L. 133/2014 (cd. "Decreto Sblocca-Italia"), convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014, 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'incentivo, fortemente auspicato dall'ANCE, ricalca in grandi linee il beneficio introdotto in Francia dalla cosiddetta "Legge Scellier", i cui effetti anticongiunturali hanno consentito un rilancio significativo delle transazioni immobiliari.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta ai **soggetti Irpef, persone fisiche non esercenti attività d'impresa, che, nel quadriennio 2014-2017, acquistano immobili residenziali, in classe energetica A o B:**

- di **nuova costruzione ed invenduti alla data del 12 novembre 2014¹.**

In merito, si evidenzia che l'originaria formulazione dell'art.21 aveva un ambito applicativo più ampio, poiché veniva agevolato l'acquisto di tutte le nuove costruzioni, ivi comprese quelle ultimate (o da ultimare) e vendute dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 (termine di vigenza del beneficio).

In ogni caso, per tale fattispecie, la cessione deve essere effettuata dalla medesima impresa costruttrice²;

ovvero

- oggetto di **interventi di:**
 - **restauro e risanamento conservativo**, di cui all'art.3, co.1 lett.c, del D.P.R. 380/2001;
 - **ristrutturazione edilizia**, di cui all'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001).

Nella formulazione dell'art.21, come risultante dalle modifiche apportate dalla legge di conversione 164/2014, è venuto meno il riferimento alla qualifica soggettiva del cedente ("impresa ristrutturatrice"), presente, invece, nel testo originario, con la conseguenza che l'agevolazione sembrerebbe essere riconosciuta alle cessioni di immobili ristrutturati, da chiunque effettuate (imprese ristrutturatrici, società immobiliari ed eventualmente anche da privati).

Tali immobili devono essere destinati, entro i 6 mesi successivi alla compravendita, alla locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni continuativi.

Nello specifico, al contribuente vengono riconosciute due tipologie di agevolazioni, cumulabili fra loro:

- 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

¹ Si tratta della data di entrata in vigore della legge 164/2014, di conversione, con modificazioni, del "Decreto Sblocca Italia".

² Ai fini di un corretto inquadramento, si ricorda la nozione di "impresa costruttrice", così come ribadita, da ultimo, dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013 (cfr. anche le C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006). In particolare, sono considerate "imprese costruttrici":

- le imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
- le imprese che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

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;

- una deduzione dall'Irpef degli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto delle unità abitative oggetto dell'agevolazione.

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.

Per tale fattispecie, si ritiene che anche l'ulteriore deduzione Irpef venga calcolata sull'importo degli interessi passivi derivanti dal mutuo stipulato per la costruzione dell'abitazione.

Inoltre, viene ammessa, all'atto d'acquisto o durante la locazione, la possibilità di cedere l'usufrutto dell'abitazione a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale³, a condizione che venga mantenuta la locazione a canone ridotto e che il corrispettivo annuale di usufrutto non sia superiore al medesimo canone di locazione.

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

- l'unità immobiliare (di nuova costruzione o oggetto di interventi recupero incisivo) 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 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 al:
 - ✓ canone indicato nella convenzione di cui all'art.18 del D.P.R. 380/2001 (cd. "canone convenzionato")⁴,

³ Come definito dal D.M. 22 aprile 2008.

⁴ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

ovvero

- ✓ minore tra il “canone concordato” (ai sensi dell’art.2, co.3, della legge 431/1998)⁵ ed il “canone speciale”⁶ (ai sensi dell’art.3, co.114, della legge 350/2003),

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;

Art. 18 - Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all’articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l’indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell’articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

⁵ Legge 9 dicembre 1998, n.431

Art. 2 - Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione

(omissis)

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall’articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell’articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell’area territoriale interessata.

(omissis)

⁶ Legge 24 dicembre 2003, n.350

Art.3 - Disposizioni in materia di oneri sociali e di personale e per il funzionamento di amministrazioni ed enti pubblici

(omissis)

114. Le unità abitative realizzate o recuperate in attuazione delle disposizioni del comma 110, la cui superficie complessiva non può essere superiore a 100 metri quadrati, saranno vincolate alla locazione a canone speciale per la durata prevista della convenzione di cui al comma 112, e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali. I rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali di cui al comma 113. La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell’alloggio locato.

(omissis)

- 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 del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

In linea generale, inoltre, trattandosi di due tipologie di deduzione (sul 20% del corrispettivo d'acquisto dell'abitazione e sugli interessi passivi), le agevolazioni operano a riduzione del reddito complessivo imponibile ad Irpef, a differenza di quanto accade per le detrazioni che, invece, abbattano l'imposta dovuta. Pertanto, la fruizione degli incentivi prescinde dalla capienza fiscale, ossia dall'ammontare dell'Irpef dovuta dal contribuente.

Al riguardo, si evidenzia che, per le abitazioni di nuova costruzione, nel corso dell'esame del Provvedimento presso la Camera dei Deputati, è stato circoscritto l'ambito applicativo del beneficio alle sole abitazioni già costruite e rimaste invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del Decreto Legge (12 novembre 2014).

La scelta di limitare l'operatività del beneficio all'acquisto di abitazioni già ultimate compromette l'effetto propulsivo dell'incentivo, assicurato dall'originaria formulazione dell'art.21, che invece ne ammetteva l'applicazione anche all'acquisto di abitazioni da ultimare o costruire nel corso del quadriennio agevolato.

Conseguentemente, pur auspicando un ripensamento complessivo da parte del Legislatore sulla condizione apposta, al fine di assicurare l'operatività dell'incentivo quantomeno per i cantieri in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione, con risvolti positivi anche sui livelli occupazionali del settore, l'ANCE ritiene necessario un intervento normativo di carattere interpretativo che ne precisi l'applicabilità per l'acquisto, non solo di abitazioni di nuova costruzione ultimate e rimaste invendute, ma anche delle unità abitative in corso di costruzioni e per tutte quelle per le quali, alla suddetta data del 12 novembre, sia stato già rilasciato il titolo abilitativo ai lavori.

In merito, si evidenzia che la tempestiva azione dell'ANCE ha portato all'approvazione in Senato, come raccomandazione, di un Ordine del Giorno che impegna il Governo, nelle more di una modifica normativa che estenda nuovamente l'operatività dell'incentivo a tutte le costruzioni da ultimare entro il 2017, a precisare che, per "abitazioni invendute" s'intendono, non solo quelle già ultimate, ma anche quelle per le quali è stato rilasciato il provvedimento abilitativo dei lavori alla data di entrata in vigore della legge di conversione (12 novembre 2014).

Di seguito, si forniscono alcune Tavole di schematizzazione dell'incentivo e delle condizioni legate sia all'abitazione da acquistare/costruire, sia al contratto di locazione a canoni ridotti da stipulare entro i 6 mesi successivi all'acquisto o al termine dei lavori di costruzione.

*Per quanto riguarda gli effetti sulla finanza pubblica dell'incentivo introdotto, si stima un **minor gettito complessivo di 325,4 milioni di euro per il periodo 2015-2025**, a copertura del quale verranno utilizzate prevalentemente risorse derivanti dal "Fondo per interventi strutturali di politica economica" di cui all'art.10, co.5, D.L. 282/2004, convertito con modificazioni nella Legge 307/2004.*

ANNO	ONERE (MILIONI €)	COPERTURA
2015	10,1	Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica
2016	19,2	
2017	31,6	<ul style="list-style-type: none"> ✓ per 1,6 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica ✓ per 30 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.2, co.3, del DL 451/98
2018	47,7	<ul style="list-style-type: none"> ✓ per 27,7 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica ✓ per 20 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.2, co.3, del DL 451/98
2019	45,5	Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica
2020	43,0	
2021	43,0	
2022	43,6	
2023	24,9	
2024	13,9	
2025	2,9	
TOTALE	325,4	

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, invenduta al 12 novembre 2014, 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.c-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>	<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>	<ul style="list-style-type: none"> • impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare • impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" • qualsiasi altro soggetto (solo per l'acquisto di abitazioni ristrutturate) 	
<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) Deduzione Max: 60.000 euro da ripartire in 8 anni (7.500 euro l'anno) ✓ degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione 	<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 Deduzione Max: 60.000 euro da ripartire in 8 anni (7.500 euro l'anno) ✓ degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione

TAV. 2: CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

<i>Tipologia:</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Immobile residenziale di nuova costruzione ▪ Immobile residenziale ristrutturato (oggetto di interventi di "restauro e risanamento conservativo" e "ristrutturazione edilizia" – art.3, co.1, lett. c-d, D.P.R. 380/2001)
<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) = "<i>parti del territorio destinate ad usi agricoli</i>"</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
<i>Importo del canone</i>	<p>NON SUPERIORE AL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ "canone convenzionato" (art.18 D.P.R. 380/2001) <p>ovvero</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ minore tra "canone concordato"(art.2, co.3, legge 431/1998) e "canone speciale"(art.3, co.114, legge 350/2003)
<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)

L'art.19, co.1, del D.L. 133/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014 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 euro⁷) e da imposta di bollo (pari, ordinariamente, a 16 euro per ogni foglio, che si compone di 4 facciate⁸).

Inoltre, nell'ipotesi in cui, per la definizione di tale accordo, le parti si siano rivolte ad organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori⁹, e la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto, viene prevista la facoltà, per i Comuni, di stabilire un'aliquota IMU ridotta per tali fabbricati (art.19, co.1-bis).

"Rent to buy" – Novità (art.23)

Nell'ambito della revisione civilistica della disciplina dei contratti di locazione di abitazioni, finalizzati alla vendita (cd. "rent to buy"), viene esteso l'ambito applicativo dei benefici fiscali previsti per i programmi di locazione/acquisto di "alloggi sociali", anche attraverso la formula del "rent to buy" (art.8 del D.L. 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014 – cd. "Decreto Casa").

Come noto, nell'ambito delle locazioni di "alloggi sociali", viene prevista la possibilità di riscatto (ossia l'acquisto dell'immobile), a favore dell'inquilino, trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto di locazione.

Per tali contratti, viene previsto un **trattamento fiscale agevolato** sia in **fase di locazione** (**detassazione** IRPEF/IRES e IRAP del 40% sui **canoni** percepiti dalle imprese locatrici¹⁰ e **detrazione** a favore dell'**inquilino**), sia al momento del **riscatto**

⁷ Ai sensi della nota II), all'art.5 della Tariffa, allegata al D.P.R. 131/1986 – Cfr. anche R.M. 60/E del 28 giugno 2010.

⁸ Ai sensi dell'art.2, della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 642/1972 – Cfr. anche R.M. 60/E del 28 giugno 2010, già citata.

⁹ In particolare, il conduttore può avanzare richiesta motivata di riduzione del canone di locazione.

¹⁰ L'agevolazione è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea, ad oggi non ancora pervenuta.

dell'abitazione (a favore delle imprese, **IRPEF/IRES e IRAP** sui corrispettivi di vendita degli alloggi, da pagare solo al momento del riscatto, e credito d'imposta pari alle imposte già pagate sulle somme percepite in "conto prezzo" durante il periodo di locazione).

Al riguardo, l'art.23, co.7, del "Decreto Sblocca Italia" prevede, ora, che le medesime agevolazioni si applicano anche ai **contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti** e di **vendita con riserva di proprietà**, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo "Decreto Casa" (29 aprile 2014).

Anche l'efficacia di quest'ultima misura è **subordinata** all'**approvazione** della **Commissione Europea**, già prevista ai fini dell'applicabilità della detassazione del 40% sui canoni percepiti dalle imprese locatrici.

Pertanto, alla luce delle citate modifiche, dopo l'approvazione dell'Unione europea, per i **contratti di locazione di "alloggi sociali"**, nei quali sia prevista la **clausola di trasferimento della proprietà (unilaterale o vincolante per entrambe le parti)**, ovvero la **vendita con riserva di proprietà**, si applicherà il seguente regime fiscale:

➤ **a favore dell'impresa:**

- **durante la locazione, detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni di locazione di alloggi sociali:** si applicano, in tal caso, le disposizioni dell'art.6 del D.L. 47/2014, per cui i canoni di locazione non concorrono, nella misura del 40%, alla formazione del reddito d'impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP.

A tal fine, per "canoni di locazione" s'intendono tutte le somme percepite dall'impresa sia in "conto affitto", che in "conto prezzo" di acquisto futuro dell'alloggio;

- **al riscatto, tassazione IRPEF/IRES e IRAP dei corrispettivi di vendita degli alloggi, con scomputo delle imposte già pagate sugli acconti:** le imposte sul reddito e l'IRAP da applicare sul corrispettivo di vendita dell'alloggio sociale vanno pagate solo al momento del riscatto e, per evitare fenomeni di doppia imposizione, all'impresa viene riconosciuto un credito d'imposta pari alle imposte già pagate sulle somme percepite in "conto prezzo" durante il periodo di locazione.

Con **Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti** (ad oggi non ancora emanato) verranno **definite** le **modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta**, nonché le **clausole standard dei contratti**, le **tempistiche** e gli **altri aspetti** rilevanti del rapporto contrattuale.

- **a favore del conduttore (che adibisce l'alloggio a propria abitazione principale):** la facoltà di **riscattare l'alloggio sociale**, trascorso un **periodo minimo di 7 anni** dalla **stipula** del contratto di **locazione**, e la possibilità di **imputare i corrispettivi in parte in "conto prezzo"** (per l'acquisto futuro dell'alloggio) e in **parte in conto affitto**.

Inoltre, alla luce delle suddette modifiche, viene stabilito il **divieto** per il **conduttore:**

- di **riscattare l'immobile** qualora sia **proprietario** di un'**altra abitazione**, adeguata alle esigenze del nucleo familiare;
- di **rivendere l'alloggio entro 5 anni dall'esercizio del riscatto**.

Resta ferma, comunque, per il conduttore la detrazione IRPEF sui canoni di locazione, commisurata al reddito complessivo imponibile, prevista dall'art.7 del medesimo D.L. 47/2014.

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

L'art.11 del Provvedimento riduce 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 a banda ultralarga, attraverso i quali viene fornito il servizio di comunicazione elettronica mediante tale tecnologia. Il medesimo credito d'imposta spetta entro il limite massimo del 50% del costo dell'investimento.

Modifiche alla disciplina delle SIIQ (art.20)

L'art.20 (rubricato "Misure per il rilancio del settore immobiliare") contiene disposizioni modificative della disciplina delle SIIQ (Società d'Investimento Immobiliare Quotate), ridefinendo i requisiti partecipativi e adeguando la normativa fiscale a quella dei Fondi d'investimento immobiliare.

Dal punto di vista fiscale, va, innanzitutto, precisato che il Provvedimento non modifica il regime dei Fondi Immobiliari, quanto piuttosto tenta di rilanciare l'utilizzo delle SIIQ ed eventuali forme di partecipazione tra SIIQ e Fondi stessi, eliminando le disparità di trattamento tra le 2 forme di partecipazione all'investimento immobiliare.

Pertanto il **regime dei Fondi immobiliari** continua ad operare secondo le **ordinarie regole**¹¹.

¹¹ Ai sensi degli art.6-8 del D.L. 351/2001, da ultimo integrati dall'art.32, del D.L. 78/2010. Cfr. anche art.3 del D.L. 66/2014, convertito con modificazioni nella Legge 89/2014, che ha innalzato dal 20% al 26% l'aliquota della ritenuta operata su utili e proventi mobiliari.

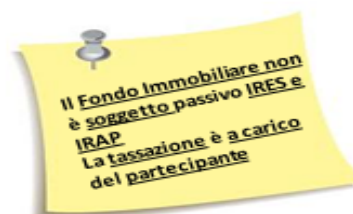
Fondi immobiliari - Regime fiscale

FASE 1: Apporto al Fondo



Fondi immobiliari -Regime fiscale

FASE 2: Partecipazione al Fondo



Tassazione dei proventi da partecipazione:

QUOTA DI PARTECIPAZIONE AL PATRIMONIO DEL FONDO	IMPOSTE DIRETTE
Superiore al 5%	Tassazione ORDINARIA sui proventi maturati (anche se non percepiti)
Inferiore uguale al 5%	RITENUTA del 26% a titolo d'acconto sui proventi percepiti

Il Provvedimento in esame, invece, prevede **un regime speciale nel caso in cui il Fondo immobiliare confluisca, totalmente o parzialmente, in una SIIQ.**

Di conseguenza, a fronte della liquidazione (totale o parziale) del Fondo, i partecipanti del Fondo stesso ottengono azioni della SIIQ.

Dal punto di vista fiscale, pertanto:

- **in capo al partecipante, lo scambio tra quote del Fondo immobiliare e azioni della SIIQ è un'operazione neutrale** (non si pagano imposte ed il valore fiscale delle azioni della SIIQ ricevute è perfettamente uguale al valore delle quote del Fondo date in cambio);
- **per la SIIQ, l'apporto di immobili da parte del Fondo è:**

- **escluso da IVA**, nel caso trattasi di pluralità di immobili prevalentemente locati al momento del conferimento, con applicazione delle Imposte di Registro, Ipotecaria e Catastale in misura fissa (600 euro complessivamente),
- **imponibile ad IVA**, in tutti gli altri casi, con applicazione delle ordinarie regole previste per la cessione di immobili.

Stessa disciplina IVA si applica anche nell'ipotesi in cui il Fondo immobiliare intenda solo partecipare al capitale della SIIQ (senza liquidarsi), conferendo in essa immobili.

Per quanto riguarda il regime fiscale delle SIIQ, le **modifiche** previste nel “*Decreto sblocca-Italia*” riguardano prevalentemente il **regime di esenzione da IRES ed IRAP di cui godono le stesse SIIQ**.

Attualmente, le SIIQ sono esenti da imposte dirette (con imputazione solo in capo agli azionisti) con riferimento a:

- ✓ redditi derivanti dalla locazione di immobili,
- ✓ dividendi derivanti dalla partecipazione in altre società che svolgono prevalentemente attività di locazione immobiliare.

Con le modifiche del Decreto in esame, in estrema sintesi, a tali fattispecie si aggiungono anche:

- ✓ plusvalenze da cessione di immobili destinati alla locazione,
- ✓ plusvalenze da cessione di partecipazioni in altre SIIQ ,
- ✓ proventi e plusvalenze relative a quote di partecipazione a Fondi Immobiliari.

Tali modifiche sono finalizzate a rendere più omogeneo il regime fiscale delle SIIQ a quello vigente per i Fondi immobiliari. Questi ultimi, infatti, sono sempre esclusi da tassazione IRES ed IRAP mentre le SIIQ godono di un regime di esclusione solo per particolari redditi.

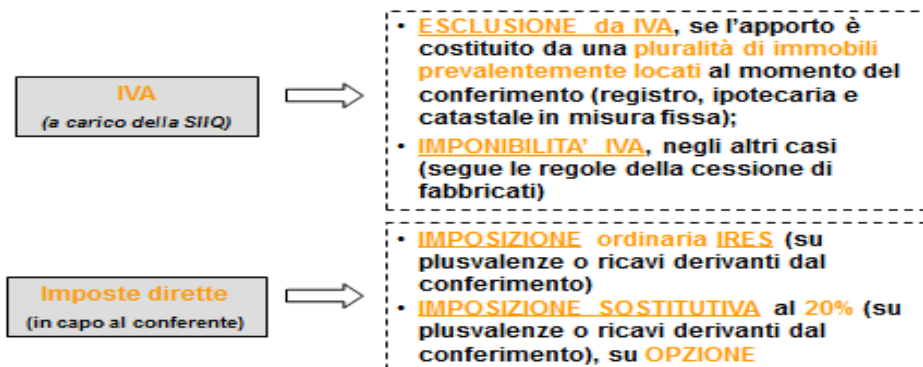
Ulteriori **modifiche** riguardano, inoltre, la **tassazione in capo agli azionisti delle SIIQ**, per i quali, sugli utili percepiti, opera una **ritenuta del 26%**¹² a titolo di acconto (a prescindere dalla quota di possesso), che si riduce al **15% se** gli **utili** derivano **da locazioni residenziali “a canone concordato”**.

Per il resto sono confermate le disposizioni fiscali già previste per le SIIQ, che riproducono sostanzialmente il regime previsto per i Fondi Immobiliari.

¹² Ai sensi dell'art.3 del D.L. 66/2014, convertito con modificazioni nella Legge 89/2014, che ha innalzato dal 20% al 26% l'aliquota della ritenuta operata su utili e proventi mobiliari.

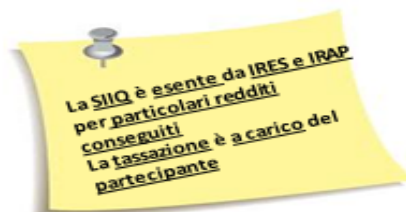
SIIQ- Regime fiscale

FASE 1: Conferimento di immobili nella SIIQ



SIIQ-Regime fiscale

FASE 2: Partecipazione alla SIIQ



Tassazione dei proventi da partecipazione:

QUOTA DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE DELLA SIIQ	IMPOSTE DIRETTE
-	RITENUTA del 26% a titolo d'acconto sui utili corrisposti (ridotta al 15% in caso di utili derivante da locazioni residenziali a «canone concordato»)

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, mediante propria delibera, 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, ovvero interventi di decoro urbano, di recupero e riuso di aree e beni immobili inutilizzati, ed in genere la valorizzazione di una determinata zona del territorio urbano o extra urbano.

Tali riduzioni verranno concesse prioritariamente a comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute.