Approvati diversi provvedimenti di diretto interesse per il nostro settore

14 Marzo 2014
Il Consiglio dei Ministri del 12 marzo scorso ha approvato, oltre alla bozza del disegno di legge di riforma costituzionale e al cosiddetto “jobs act”, diversi provvedimenti di diretto interesse per il nostro settore.
Si tratta di un **decreto legge sull’emergenza abitativa** e di un **disegno di legge** contenente norme per agevolare il rispetto della normativa europea sui **tempi di pagamento da parte della pubblica amministrazione.**
Il Governo Renzi ha inoltre informato di voler istituire presso la Presidenza del Consiglio due strutture di missione: per il dissesto idrogeologico e per l’edilizia scolastica.
Il decreto legge per l’emergenza abitativa, che sarà pubblicato nei prossimi giorni in Gazzetta Ufficiale, prevede incentivi per l’acquisto e la locazione (con forme di fiscalità agevolata per la locazione) programmi straordinari per l’edilizia residenziale sociale e la vendita/recupero delle unità abitative di proprietà pubblica.
Il provvedimento prevede la possibilità, **per i nuovi contratti di locazione relativi ad “alloggi sociali”** (ai sensi del DM 22 aprile 2008) **la possibilità di riscattarli trascorsi almeno 7 anni.**
Sotto il profilo fiscale, per favorire queste operazioni, attuabili anche attraverso la formula del “rent to buy”, viene prevista a favore dell’impresa, durante la locazione, la detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni di locazione di alloggi sociali fino all’eventuale riscatto dell’alloggio, e comunque per un massimo di 10 anni dal termine dei lavori di costruzione o recupero.
In particolare i **redditi da locazione di “alloggi sociali” non concorrono alla formazione del reddito d’impresa ai fini IRPEF/IRES e IRAP nella misura del 40%.**
Ai fini della detassazione, 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.
Tale misura è subordinata all’approvazione della Commissione Europea.
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.
A favore del conduttore (che adibisce l’alloggio a propria abitazione principale) viene prevista per il triennio 2014-2016, una detrazione IRPEF commisurata al reddito complessivo imponibile.
Per quanto riguarda i programmi straordinari di edilizia sociale, nei **Comuni ad alta tensione abitativa** (Delibera CIPE 13 novembre 2003 che per la nostra provincia sono **Mantova, Virgilio e Porto Mantovano)** potranno essere realizzati interventi finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali e cioè di **unità abitative destinate alla locazione per almeno 15 anni**, **locazione per almeno 8 anni con patto di futura vendita**, **residenza universitaria convenzionata**, **creazione di servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza, al commercio** (max 20% superficie ammessa).
La disposizione sembrerebbe riguardare interventi ancora in corso di realizzazione e autorizzati alla data del 31 dicembre 2013 che potranno quindi beneficiare, con il consenso del Comune, anche del cambio di destinazione d’uso e della possibilità di modificare gli interventi rispetto alle indicazioni originarie.
La trasformazione dell’intervento sarà possibile a condizione che il Comune individui i parametri di sostenibilità urbanistica, economica e funzionale.
Le proposte non potranno riguardare in ogni caso aree agricole, aree non soggette a trasformazioni urbanistiche, aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004, centri storici.

Le trasformazioni saranno autorizzate mediante convenzione tra Comuni e operatori e potranno beneficiare di un finanziamento globale pari a 100 milioni di euro da ripartire tra le Regioni.