D.L. 47/2014“Misure per l’emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l’Expo

4 Aprile 2014

E’ stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 28 marzo scorso il decreto legge 47/2014“Misure per l’emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l’Expo 2015”.
Come avevamo anticipato, il provvedimento, attualmente all’esame del Senato, prevede una serie di misure riguardanti, in particolare, incentivi (finanziari e fiscali) per l’acquisto e la locazione, programmi straordinari per l’edilizia residenziale sociale e un piano di vendita/recupero degli alloggi pubblici.
Per quanto riguarda gli aspetti fiscali delle misure, il provvedimento prevede, per il quadriennio 2014-2017, la riduzione (dal 15%) al 10% dell’aliquota della “cedolare secca” applicata sugli affitti a canone concordato ed estende, a regime, la possibilità di optare per la “cedolare secca” anche ai privati (persone fisiche) che locano abitazioni a cooperative o a enti senza scopo di lucro, purché questi sublochino a studenti universitari (con rinuncia all’aggiornamento del canone di locazione).
ANCE ritiene necessario estendere tale regime alle locazioni di abitazioni effettuate da imprese, anche “a canone libero” e, tra l’altro, la stessa estensione della “cedolare secca” alle locazioni fatte da privati a favore di cooperative (soggetti IRES) che subaffittano a studenti universitari rappresenta un primo passo verso un ampliamento dell’ambito applicativo di tale agevolazione, a cui l’ANCE ritiene si debba pervenire.
Viene poi introdotto un regime fiscale di favore per operazioni di “rent to buy”, limitandolo tuttavia agli alloggi cd. “sociali”, mentre ANCE auspica un’estensione del medesimo regime a tutte le locazioni con opzione di riscatto dopo un determinato periodo di anni.
ANCE osserva che lo stesso trattamento fiscale dovrebbe essere riconosciuto alle “locazioni con patto di futura vendita” o alle “vendite con riserva di proprietà” (in cui c’è un obbligo che vincola entrambe le parti, impresa ed inquilino, al trasferimento della proprietà dell’immobile), che garantiscono una maggiore tutela per le imprese rispetto ad eventuali inadempimenti degli inquilini.