Decreto “Casa” – riscatto dell’alloggio sociale

30 Maggio 2014
Sempre nel “decreto casa” nella fase di conversione in legge è stata modificata la disciplina relativa alle modalità ed ai termini per effettuare il riscatto dell’alloggio sociale.
Con la nuova formulazione, nelle convenzioni di locazione degli alloggi, può essere prevista la clausola di riscatto dell’alloggio.
In sostanza, la disposizione attribuisce all’impresa, già in fase di stipula della convenzione, la facoltà di “scegliere” se aderire, o meno al nuovo regime, ossia prevedere la possibilità per il conduttore di riscattare l’alloggio.
Il nuovo dettato normativo risulta, pertanto, positivo per le imprese, tenuto conto che, nel precedente testo della norma, la facoltà di riscatto era attribuita in modo esclusivo al conduttore, senza l’esercizio di nessun potere decisionale in capo all’impresa.
Nell’ipotesi in cui la convenzione lo preveda, l’esercizio del diritto di riscatto è consentito dopo almeno 7 anni dall’inizio della locazione, da parte dei conduttori che non siano già proprietari di un’altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare e a condizione che l’immobile non sia rivenduto entro 5 anni dal riscatto.
Sotto il profilo del regime fiscale relativo ai programmi di locazione/acquisto di “alloggi sociali”, anche attraverso la formula del “rent to buy”, viene confermata, a favore dell’impresa, durante la locazione, la detassazione IRPEF/IRES e IRAP dei canoni, vale a dire tutte le somme percepite dall’impresa sia in “conto affitto” che in “conto prezzo” di acquisto futuro dell’alloggio,
La misura introduce un **regime fiscale di favore per operazioni di “rent to buy”, limitandolo tuttavia agli alloggi cd. “sociali”.**
Durante l’esame parlamentare per la conversione in legge erano stati approvati emendamenti che recepivano le proposte e gli orientamenti ANCE.
In particolare, si trattava di:

- reintroduzione dell’imposta di registro con aliquota ridotta dell’1% per l’acquisto di aree e fabbricati diretti all’attuazione dei programmi di edilizia residenziale;
- posticipo della tassazione diretta e indiretta anche per i contratti di “locazione e vendita” di immobili, che prevedono un obbligo di trasferimento sia per l’impresa che per l’acquirente;
- incentivi alla permuta di abitazioni “usate” con case ad alta efficienza energetica.

Tuttavia tali proposte hanno ricevuto il parere negativo da parte della Commissione Bilancio per i noti motivi di “mancanza di copertura”, motivazione che da tempo caratterizza la maggior parte delle scelte politiche degli ultimi Governi.