

I Dossier Fiscali

**“Decreto Sblocca-Italia”
D.L. 12 settembre 2014, n.133**

- Sintesi dei contenuti fiscali -

Settembre 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>).....	6
Defiscalizzazione per la costruzione di opere pubbliche (<i>art. 11</i>).....	6
Modifiche alla disciplina delle SIQ (<i>art.20</i>).....	7
Incentivi per la tutela e valorizzazione del territorio (<i>art.24</i>).....	10

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

L'art.21 del D.L. 133/2014 (cd. "decreto Sblocca-Italia") 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 il beneficio introdotto in Francia dalla cosiddetta "Legge Scellier", i cui effetti anticongiunturali hanno consentito un rilancio significativo delle transazioni immobiliari.

L'agevolazione è riconosciuta ai **soggetti Irpef, persone fisiche non esercenti attività d'impresa**, che, **nel quadriennio 2014-2017, acquistano immobili residenziali, di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia** (di cui all'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001), **da destinare, entro i 6 mesi successivi** alla compravendita, alla **locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni**.

Nello specifico, spetta 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 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**.

Il beneficio si applica per le **abitazioni in classe energetica A o B**, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, da cooperative edilizie o da qualsiasi altra impresa che effettua la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile (cd. "impresa costruttrice" o "impresa ristrutturatrice").

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**.

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

- l'**unità immobiliare** (di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione edilizia) 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 pressoché 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 a quello:
 - ✓ definito ai sensi dell'art. 2, co.3, della legge 431/1998 (cd. "canone concordato"),
 - ✓ indicato nella convenzione di cui all'art.18 del D.P.R. 380/2001 (cd. "canone convenzionato"),
 - ✓ stabilito ai sensi dell'art.3, co.114, della legge 350/2003 (cd. "canone speciale").

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;

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

Si deve ritenere che, con tale decreto, saranno forniti ulteriori dettagli anche sulle tipologie di contratti di locazione a canone ridotto, i cui importi costituiscono il limite massimo di canone ammissibile per le abitazioni agevolate, soprattutto nei Comuni nei quali sono utilizzabili più tipologie contrattuali tra quelle elencate dalla norma.

In linea generale, inoltre, trattandosi di una deduzione, l'agevolazione opera 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 dell'incentivo prescinde dalla capienza fiscale, ossia dall'ammontare dell'Irpef dovuta dal contribuente.

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

Periodo agevolato	quadriennio 2014-2017	
Oggetto	ACQUISTO	COSTRUZIONE IN APPALTO
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ abitazione di nuova costruzione, 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.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
Beneficiario agevolazione	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
Impresa cedente (o appaltatrice)	<ul style="list-style-type: none"> • impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare • cooperativa edilizia • impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" 	
Agevolazione	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) <p>Deduzione Max: 60.000 euro da ripartire in 8 anni (7.500 euro l'anno)</p>	<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 <p>Deduzione Max: 60.000 euro da ripartire in 8 anni (7.500 euro l'anno)</p>

TAV. 2: CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

Classificazione catastale:	Immobile residenziale del Gruppo A , eccetto: <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
Prestazioni energetiche:	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
Ubicazione:	NO Zone Omogenee E (DM 1444/68) = " <i>parti del territorio destinate ad usi agricoli</i> "

TAV. 3: CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Termine di stipula	Entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione
Durata	Almeno 8 anni continuativi
Risoluzione anticipata	<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
Importo del canone	NON SUPERIORE A: <ul style="list-style-type: none"> ✓ "canone concordato", ai sensi dell'art.2, co.3, legge 431/98 ✓ "canone convenzionato", secondo la convenzione di cui all'art.18, DPR 380/01 ✓ "canone speciale" di cui all'art.3, co.114, legge 350/03
Rapporti di parentela fra le parti	NON DI 1° GRADO (no genitore/figlio)

Esenzione da imposta per gli accordi di riduzione dei canoni di locazione (art.19)

Il Provvedimento 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 euro¹) e da imposta di bollo (pari, ordinariamente, a 16 euro per ogni foglio, che si compone di 4 facciate²).

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

Viene ridotto 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).

¹ 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.

² 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.

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 fissa e mobile e su impianti wireless e via satellite, attraverso i quali viene fornito il servizio di comunicazione elettronica a banda ultralarga. 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**³.

Fondi immobiliari - Regime fiscale

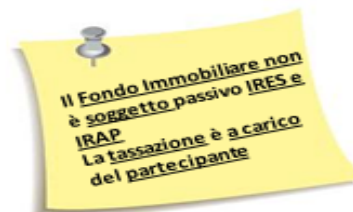
FASE 1: Apporto al Fondo



³ 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 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 IVA₁** 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.

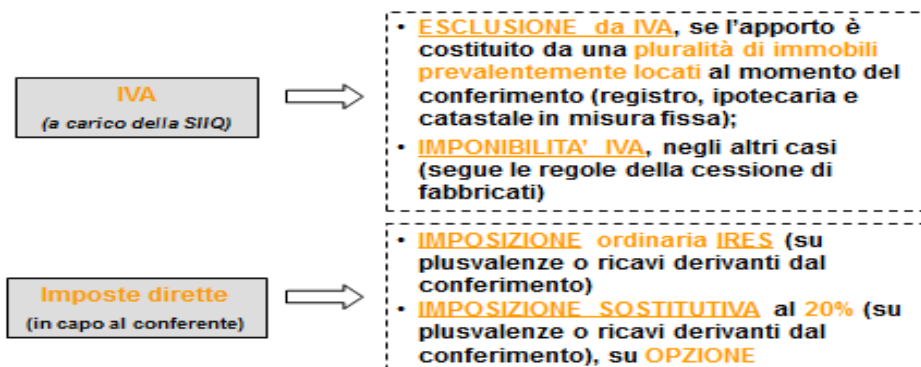
Tali modifiche sono finalizzate a rendere più omogeneo il regime fiscale delle SIIQ a quello vigente per i Fondi immobiliari. Questi ultimi, infatti, sono sempre esclusi da tassazione IRES ed IRAP mentre le SIIQ godono di un regime di esclusione solo per particolari redditi.

Ulteriori **modifiche** riguardano, inoltre, la **tassazione in capo agli azionisti delle SIIQ**, per i quali, sugli utili percepiti, opera una **ritenuta del 26%**⁴ 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.

SIIQ- Regime fiscale

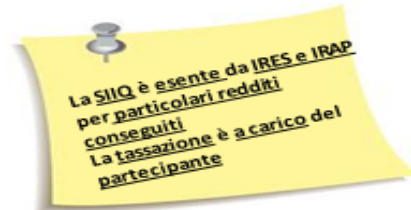
FASE 1: Conferimento di immobili nella SIIQ



⁴ 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.

SIQ-Regime fiscale

FASE 2: Partecipazione alla SIQ



Tassazione dei proventi da partecipazione:

QUOTA DI PARTECIPAZIONE AL CAPITALE DELLA SIQ	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 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, ed in genere la valorizzazione di una determinata zona del territorio urbano o extra urbano.