



Martedì 01/04/2014

## "Piano casa", le novità fiscali dagli affitti alla cedolare secca

A cura di: FiscoOggi

Fino a 900 euro di detrazioni Irpef per l'inquilino di alloggi sociali e possibilità di riscattare l'abitazione dopo un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto.

Sconti per le imprese che costruiscono o ristrutturano alloggi sociali: fino all'eventuale riscatto dell'immobile e, comunque, per un periodo massimo di 10 anni dalla costruzione o dal recupero, il 40% dei redditi derivanti dalla locazione non concorrerà alla formazione del reddito d'impresa ai fini Irpef/Ires e alla formazione del valore della produzione netta ai fini Irap. L'efficacia di tale disposizione è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea su richiesta del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. È la prima delle misure tributarie contenute nel decreto legge sull'emergenza abitativa, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 73 di venerdì 28 marzo (DI 47/2014).

Il decreto, inoltre, ha introdotto la possibilità per l'inquilino di riscattare l'alloggio sociale dopo un periodo minimo di sette anni dalla stipula del contratto di locazione. Il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore, in conto del prezzo di acquisto dell'abitazione e parte in conto del prezzo di affitto. I corrispettivi, ai fini delle imposte sui redditi e Irap, sono considerati canoni di locazione (sui quali è applicabile la riduzione forfetaria del 40%), anche se conteggiati nel prezzo di alloggio.

Le clausole, i tempi e le modalità di riscatto sono disciplinate da un apposito decreto emesso dal ministero delle Infrastrutture e Trasporti di concerto con il Mef.

Definite anche le detrazioni Irpef per i conduttori di alloggi sociali. Per il triennio 2014-2016 le famiglie che vivono nelle case popolari, titolari di contratti di locazione fruiranno di un bonus pari a:

- 900 euro, se il reddito non supera i 15.493,71 euro
- 450 se il reddito è compreso fra 15.493,71 e 30.987,41 euro.

Il decreto prevede, infine, una riduzione dell'aliquota della cedolare secca che, nel periodo 2014-2017 passa dal 15% al 10% per i contratti a canone concordato. La nuova aliquota si applica anche agli immobili affittati a cooperative o enti non commerciali sublocate a studenti universitari con rinuncia dell'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Patrizia De Juliis

Fonte: [www.nuovofiscooggi.it](http://www.nuovofiscooggi.it)