

DECRETO SBLOCCA ITALIA/ Riproposti pure gli ecoincentivi auto

Bonus fiscali per la casa

Sgravi per antisismica e fonti rinnovabili

DI VALERIO STROPPA

Un pacchetto di bonus fiscali sulla casa. Ai fini Irpef arrivano detrazioni ad hoc del 50% per interventi antisismici e per l'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili che migliorino la prestazione energetica dell'edificio. Sconti tributari pure per chi acquista o ristruttura un immobile per poi concederlo in locazione a canone concordato. Ed è sempre quella fiscale la leva scelta per stimolare la riqualificazione dei fabbricati che consumano più energia: le società che li comprano da privati per trasformarli in edifici di classe energetica A o B e poi rivenderli potranno risparmiare sulle imposte d'atto. E quanto prevede la bozza del decreto Sblocca Italia varata venerdì scorso dal consiglio dei ministri (ancora suscettibile di modifiche).

Detrazioni Irpef. Nessuna proroga per il momento al bonus ristrutturazioni potenziato, che dall'attuale 50% dovrebbe scendere al 40% nel 2015. Dalla disciplina ordinaria, definita dall'articolo 16-bis del Tuir, vengono sfilate tre tipologie di lavori: realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali, interventi antisismici e installazione di impianti a fonti rinnovabili. Mentre la prima viene eliminata, le altre sono destinatarie di due nuove agevolazioni dedicate, in vigore dal prossimo anno.

Miglioramento sismico. A essere beneficiari saranno gli interventi realizzati sulle parti strutturali degli edifici. Lo sgravio Irpef varierà tra il 50 e il 65% dei costi sostenuti, in relazione al livello di rischio sismico del fabbricato che sarà fissato con decreto dal ministero delle Infrastrutture. Il tetto di spesa su cui calcolare l'aiuto potrà arrivare a 60 mila euro per unità immobiliare.

Miglioramento energetico. In caso di installazione di impianti «green» (per esempio pannelli solari o mini-eolico) la detrazione del 50% potrà essere calcolata su un massimo di 96 mila euro. Tale beneficio, al pari di quello sul rischio sismico, seguirà le stesse regole già vigenti per il bonus ristrutturazione, a cominciare dalla fruizione in 10 quote annuali da far valere in dichiarazione dei redditi. Resta da definire la cumulabilità delle due nuove forme agevolative con quelle già previste dall'articolo 16-bis del Tuir (possibile l'utilizzo di un tetto di spesa unico di 96 mila euro).

Compra e affitta. Arriva un aiuto fiscale per i cittadini che acquistano immobili residenziali per poi concederli in locazione a prezzo concordato per almeno otto anni. L'agevolazione resterà in vigore fino

Le misure fiscali dello Sblocca Italia

Grandi immobili non abitativi	Liberalizzato il mercato delle grandi locazioni a uso non abitativo: nei contratti con canone annuo superiore a 100 mila euro (250 mila per gli alberghi) le parti potranno prevedere termini e condizioni in deroga alla legge n. 392/1978
Siiq	Potenziata la disciplina delle società di investimento immobiliare quotate (Siiq) prevista dalla Finanziaria 2007. La soglia massima di partecipazione da parte di un singolo socio viene elevata dal 51% al 60%, con un arco temporale più ampio (36 mesi) per poter soddisfare questo requisito. Prevista la riduzione dell'obbligo di distribuzione degli utili al 70% (attualmente 80%), mentre per le plusvalenze da locazione si arriverà al 50%
Interventi contro rischio sismico	Arriva una detrazione d'imposta, variabile dal 50 al 65% in base al tipo di edificio, per gli interventi volti a ridurre il rischio sismico. Tetto massimo delle spese agevolabili fissato a 60 mila euro
Interventi per energia pulita	Cambia la detrazione Irpef per la realizzazione di opere finalizzate a migliorare l'efficienza energetica degli edifici, grazie all'utilizzo di fonti rinnovabili. Sconto fiscale del 50% da calcolare su un plafond massimo di 40 mila euro
Incentivi a investimenti per immobili in locazione	Per gli anni 2014-2017 in arrivo una deduzione dall'Irpef per chi compra un immobile residenziale e lo concede in locazione a canone concordato per almeno 8 anni. Agevolazione pari al 20% del prezzo di acquisto o di realizzazione dell'immobile (fino a un tetto massimo di spesa di 300 mila euro)
Godimento con riscatto	I contratti (diversi dal leasing) che prevedono la concessione in godimento di un immobile, con diritto finale di acquisto per il conduttore, dovranno essere trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile
Rottamazione immobili «energivori»	Alle cessioni di immobili a bassa prestazione energetica da parte di privati a società immobiliari si applicano le imposte di registro e ipo-catastali in misura fissa. L'acquirente deve però impegnarsi a trasformare l'edificio in uno di classe energetica A o B e a rivenderlo entro 5 anni (in caso contrario le imposte tornano dovute in misura ordinaria e si applicano le sanzioni del 30%)
Riduzione affitti	In caso di accordo tra le parti finalizzato alla riduzione del canone relativo a un contratto di locazione, la relativa registrazione sarà esente dalle imposte di registro e bollo
Ecoincentivi	Riproposti gli incentivi alla rottamazione di auto inquinanti con contestuale acquisto di veicoli nuovi, immatricolati in Italia (anche in leasing), entro il 31 dicembre 2015. La misura degli aiuti potrà arrivare fino a quella prevista dal dl n. 83/2012

al 31 dicembre 2017. Potranno accedere, oltre alle persone fisiche non esercenti attività commerciale, le coop edilizie e i soggetti del terzo settore. Il beneficio consisterà in una deduzione dall'Irpef del 20% di quanto pagato per comprare o realizzare l'immobile. Quest'ultimo dovrà essere accatastato come abitazione non di lusso (escluse quindi le categorie A/1, A/8 e A/9) e appartenere alla classe energetica A o B. Il tetto di spesa non potrà superare i 300 mila euro: il recupero fiscale massimo sarà quindi pari a 60 mila euro in otto anni, ossia 7.500 euro annui. Locatore e locatario non potranno essere legati da rapporti di parentela di primo grado. Previsto un decreto interministeriale Infrastrutture-Economia per

l'attuazione.

Rottamazione immobili «energivori». Agevolazioni fiscali in vista per quanto riguarda le cessioni di unità abitative a bassa prestazione energetica. Nelle vendite effettuate da privati a favore di società immobiliari si applicheranno le imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa. Ciò avverrà a una condizione: l'impresa deve dichiarare nel rogito che intende ritrasferire l'immobile entro cinque anni dalla data di acquisto e solo dopo aver effettuato interventi di recupero tali da fare ottenere al cespite una classe energetica A o B. Se la ristrutturazione riguarda un singolo appartamento, il requisito si intenderà soddisfatto in caso di riduzione del fabbisogno energetico pari almeno al

50%. Il mancato rispetto di tale vincolo comporterà il recupero delle imposte proporzionali da parte dell'Agenzia delle entrate, maggiorate degli interessi e delle sanzioni (pari al 30%). Il meccanismo opera anche in caso di permuta nei confronti di imprese di costruzione per l'acquisto di fabbricati nuovi o ristrutturati: in tale ipotesi il privato acquirente spetta un ulteriore sgravio Irpef.

Ecoincentivi. Rimodulati gli ecoincentivi sulle auto per il biennio 2014-2015. L'aiuto dello stato a chi rottama un veicolo inquinante e lo sostituisce con un altro nuovo a basse emissioni potrà essere inferiore a quanto originariamente previsto dal dl n. 83/2012. L'impianto normativo delle agevolazioni resta invece confermato.

IN AUTOMATICO

Assicurazione controllata all'autovelox

DI STEFANO MANZELLI

Per essere sottoposti a un controllo automatico della copertura assicurativa del veicolo d'ora in poi basterà passare sotto a un autovelox o un photored anche senza infrangere alcun limite o violare norme di comportamento. Tutti gli strumenti elettronici omologati per il controllo del traffico infatti saranno abilitati al telecontrollo remoto della copertura assicurativa. Lo prevede il dl Sblocca Italia che innesta nel codice della strada una modifica già in discussione al parlamento perché contenuta nel ddl c1512. La questione del controllo automatico della copertura assicurativa dei veicoli è stata affrontata ripetutamente dal legislatore ma senza particolare successo, in ultimo con il dl 1/2012. Di fatto le ripetute modifiche normative hanno appesantito il quadro di riferimento e limitato i controlli solo a un limitato numero di ipotesi. Con la novella appena licenziata è stato finalmente chiarito che il telecontrollo della copertura assicurativa del parco veicoli può essere attivato con qualsiasi dispositivo o apparecchio omologato o approvato per funzionare in modalità completamente automatica. Quindi senza vigili presenti sul posto e senza obbligo di contestazione immediata della pericolosa infrazione. Letteralmente con l'entrata in vigore della novella una tradizionale postazione autovelox potrà immortalare qualsiasi veicolo in transito non in regola con la copertura assicurativa a prescindere dall'eccesso di velocità del conducente. E i controllori elettronici delle infrazioni semaforiche potranno documentare passaggi con la luce verde di conducenti irregolari dal punto di vista assicurativo. Se in base al controllo informatico risulterà carente la copertura rc auto del veicolo l'organo di polizia formalizzerà al proprietario del mezzo un invito a esibire il certificato mancante entro pochi giorni. In caso di mancata presentazione dell'interessato a un organo di polizia per fornire informazioni scatterà una multa di 419 euro alla quale si aggiungerà quella per mancata copertura assicurativa di 841 euro oltre al sequestro per la confisca definitiva del veicolo.

© Riproduzione riservata