Sped. Abb. Post. - DL 353/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n° 46) art. 1, comma 1, DCB FI - Contiene IR

Pietra

ORGANO UFFICIALE

ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

anno 67 n. 1 - 2020

su Pietra

Rivista trimestrale

ISSN 2239-0073

Responsabilità e solidarietà per affrontare l'emergenza

Sondaggio sul mercato immobiliare, nel 2019 più vendite per gli agenti

Pietra su Pietra

Trimestrale dell'ASPPI
Associazione Sindacale
Piccoli Propietari Immobiliari

Direttore Responsabile
Stefano Bellentani

Direzione ed Amministrazione
Asppi Servizi srl
Via Appia Nuova, 8
00183 Roma
Tel.: 06.4465706
Fax: 06.4441025
e-mail: direzione@asppi.it

Redazione
Via Appia Nuova, 8
00183 Roma
Tel.: 06.4465706
Fax: 06.4441025
e-mail: direzione@asppi.it

Proprietario
Asppi Servizi srl
Autorizzazione n. 4918/1981
Tribunale di Bologna
Sede legale: Via Appia Nuova, 8
00183 Roma

Hanno collaborato
Alfredo Zagatti, Carlo Menegatti , Gianni Occhiali, Davide Casoli, Luca Salani, Livio Pusinanti, Marco Stabellini, Antonio Sandri, Alfredo Chiarini, Giovanni Calzolari, Antonio Gentili, Carlo Menegatti, Benigni Ennio, Enrico Rizzo, Francesco Lamandini

Pubblicità
Asppi Servizi srl
Via Appia Nuova, 8
00183 Roma
Tel: 06.4465706
Fax: 06.4441025
e-mail direzione@asppi.it

Chiuso in redazione
il 31/03/2020

Sommario

Editoriale
3 Responsabilità e solidarietà per affrontare l'emergenza
4 Proposte per affrontare l'emergenza

Primo Piano
6 Il bilancio della manovra 2020
7 Unificazione IMU TASI

Locazioni
8 Rifinanziati i Fondi "garanzia per la prima casa"e "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione"
9 Locazione breve tramite "AirBnB", via libera alla cedolare secca
10 La cedolare al 10% per i contratti a canone concordato diventa permanente
11 Novità per la cedolare al 10% per i contratti a canone concordato stipulati nei comuni calamitati
12 Cancellata la cedolare sui negozi: Governo e Parlamento ci ripensino
13 Cedolare secca sugli affitti abitativi

Mercato Immobiliare
14 Sondaggio sul mercato immobiliare, nel 2019 più vendite per gli agenti

Riqualificazione Immobiliare
15 Sicurezza immobili: previsto un credito d'imposta per sistemi di monitoraggio strutturale
16 Prorogate le detrazione per le spese di riqualificazione energetica e di ristrutturazione
18 Bonus facciate: detrazione del 90% per la sistemazione delle facciate
19 Sconto in fattura pesantemente ridimensionato
20 Bonus verde ancora in vigore per tutto il 2021
21 Come funziona il sisma bonus acquisti
22 Ecobonus, possono ottenerlo anche gli immobili destinati dalle imprese alla locazione o alla vendita

Rigenerazione Urbana
23 Contributi ai comuni per efficientemente energetico e sviluppo territoriale sostenibile

Vita Associativa
24 I Portici di Bologna saranno Patrimonio dell'Umanità? Le iniziative di ASPPI Bologna
26 Legittima difesa in ambito domiciliare

Responsabilità e solidarietà per affrontare l'emergenza

di Alfredo Zagatti
Presidente
Nazionale ASPPI

Gli accadimenti che stanno sconvolgendo le nostre vite, la nostra comunità nazionale, il mondo intero devono spingere tutti noi a collocare in primo piano due valori: responsabilità e solidarietà.

Questa terribile infezione, vale la pena ripeterlo, si sconfigge se ognuno di noi si atterrà in modo scrupoloso alle prescrizioni delle autorità scientifiche e istituzionali del nostro Paese. Anche la nostra Associazione fa appello al senso di responsabilità di tutti i nostri associati, collaboratori, consulenti affinché questo avvenga.

Serve un grande spirito di solidarietà nazionale in una situazione come questa, che si ricava dalla convinzione che le sorti di ciascuno di noi sono direttamene intrecciate a quelle degli altri e all'intera comunità. Ognuno è chiamato a fare la propria parte al servizio della collettività. Anche noi cerchiamo di fare la nostra: lo testimoniano i nostri uffici nel territorio che continuano ad operare utilizzando il telefono e i mezzi informatici per non lasciare soli con i loro problemi gli associati, o le nostre sedi che si mettono a disposizione dei comuni gratuitamente, come è avvenuto a Carpi, per aiutare a reperire alloggi necessari ad affrontare l'emergenza e predisporre le pratiche necessarie, o contribuiscono, come è avvenuto a Ravenna e in altri territori, al finanziamento delle attività di protezione civile.

Il colpo, durissimo sul piano della salute pubblica, sarà duro anche sul piano economico e sociale. Anche per i proprietari di immobili, anche per i locatori. È nostro compito segnalare al Governo ciò che ci sembra necessario fare in primo luogo sul fronte degli affitti alle attività commerciali colpite dall'emergenza, ma in generale per attutire i colpi che interesseranno tutto il mercato dell'affitto. Il Governo ha dato una prima risposta, limitata e parziale, prevedendo un credito d'imposta del 60% sul valore del canone di locazione per negozi e botteghe. Non basta: noi ci auguriamo che in sede di conversione in Legge del Decreto 'Curaltalia', e nella predisposizione del già annunciato Decreto di aprile si vada ben oltre, evitando che il peso della difficoltà di pagare gli affitti si scarichi interamente sui locatori che, ricordiamolo, sono nella maggioranza dei casi piccoli proprietari che spesso contano sulla locazione per integrare redditi modesti. E questo riguarda gli affitti commerciali, ma anche l'abitativo, che sconterà la difficoltà di molti inquilini a far fronte agli affitti. Il pezzo che apre questo numero illustra le proposte che ASPPI ha presentato al Governo e al Parlamento; nei prossimi giorni insisteremo per il loro accoglimento, a partire da quella che più risponde ad un sacrosanto principio di giustizia: sollevare i locatori dal pagamento delle imposte sui canoni che non vengono percepiti.

Proposte per affrontare l'emergenza

a cura della Redazione

La straordinaria situazione che il Paese sta vivendo in conseguenza dell'emergenza sanitaria e del blocco delle attività economiche produce drammatiche conseguenze anche sul mercato dell'affitto sia nelle locazioni abitative, sia, in misura ancora maggiore, nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo. Il crollo dei redditi sopportato da una parte dei conduttori rischia di ricadere su una miriade di piccoli locatori che spesso contano sulla locazione per integrare redditi modesti.
A fronte di questa situazione ASPPI avanza le seguenti proposte che, ci auguriamo, Governo e Parlamento vorranno accogliere in occasione della conversione in Legge del Decreto di marzo a sostegno dell'economia e/o in occasione della predisposizione del Decreto di aprile.

1. Sostegno all'affitto per attività commerciali, artigianali, professionali.

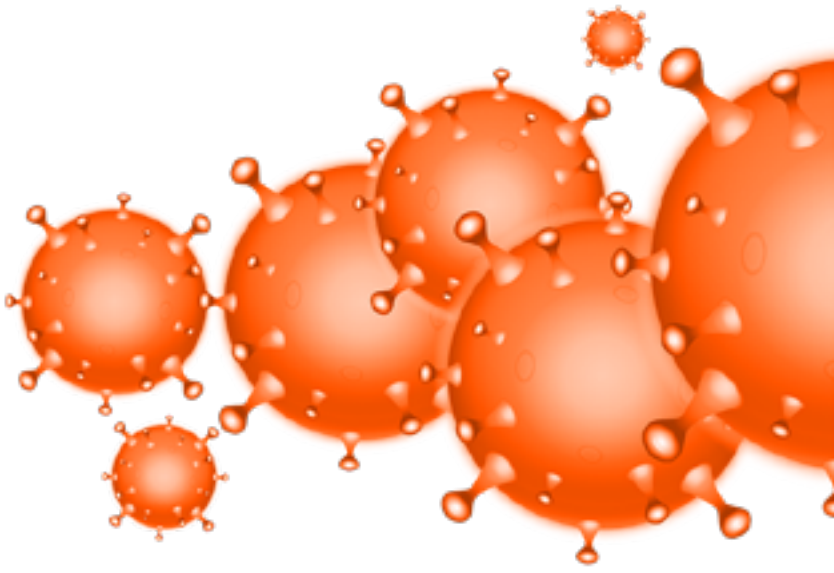
La misura prevista dal Decreto attualmente in via di conversione (credito di imposta del 60% per le attività commerciali) è del tutto insufficiente e può produrre effetti distorsivi.

a) L'agevolazione ha lo scopo di ristorare parte del costo dell'affitto: in questo caso, esso va subordinato all'effettivo pagamento dell'affitto. Se il pagamento non avviene il credito di imposta va riconosciuto direttamente al locatore prevedendo che esso non concorra alla formazione del reddito.
b) Limitare l'agevolazione ai soli esercizi commerciali è fortemente limitativo posto che altre categorie di conduttori hanno dovuto sospendere l'attività;
c) La misura del l'agevolazione andrebbe graduata per comprendere chi ha dovuto cessare completamente l'attività e chi ha comunque subito perdite superiori al 60% del proprio giro d'affari (nel primo caso l'agevolazione va rafforzata per coprire almeno l'80% del canone)
d) La misura dovrebbe avere una efficacia temporale bimestrale con possibilità di proroga ove necessario

2. Nessun locatore deve essere tenuto a pagare imposte su canoni non percepiti Il tema si pone acutamente nelle locazioni non abitative che non prevedono nessuna norma esimente dal gravame fiscale in caso di mancato percepimento del canone: occorre una norma che lo preveda esplicitamente. Anche per la locazione abitativa, la possibilità di non dichiarare redditi da locazione non percepiti va sottratta alla convalida dello sfratto ma affidata alla semplice costituzione in mora prevista dall'art. 1219 del CC.

3. Vanno rafforzati con una dotazione importante (almeno 300 milioni) il fondo sociale per l'affitto e il fondo per la morosità incolpevole. Va garantito un meccanismo fluido di impiego di queste risorse che deve raggiungere immediatamente il locatore per far sì che esso risponda alla sua precisa finalità: sollevare il conduttore in tutto o in parte dal pagamento dell'affitto e garantire la prosecuzione del contratto.

4. Vanno intraprese tutte le strade possibili, affinchè il rapporto di locazione possa continuare anche dopo questa difficilissima fase di emergenza. La rinegoziazione anche attraverso forme di revisione temporanea dei canoni va facilitata sottraendo questi accordi all'obbligo di registrazione o rimandandone la registrazione in un tempo successivo alla fase di emergenza. Occorre favorire la trasformazione dei contratti a canone libero in contratti a canone concordato (che dovrebbero essere possibili alle



stesse condizioni in tutti i comuni) La rinegoziazione che comporti una sostanziale riduzioni dei canoni va favorita prevedendo corrispondenti riduzioni dell'IMU e della imposizione sui redditi per le mensilità a cui si riferisce.

Va attribuito alle Associazioni dei locatori e dei conduttori la responsabilità di assistere e di asseverare gratuitamente gli accordi integrativi, consentendo in casi specifici la deroga a norme esistenti, ad esempio per contratti temporanei o per studenti universitari normati dalla Legge 431/98.

A questo proposito va prevista la convocazione anche per via telematica dei tavoli di concertazione degli accordi Territoriali e del tavolo nazionale previsto per la Convenzione di cui alla Legge 431/98

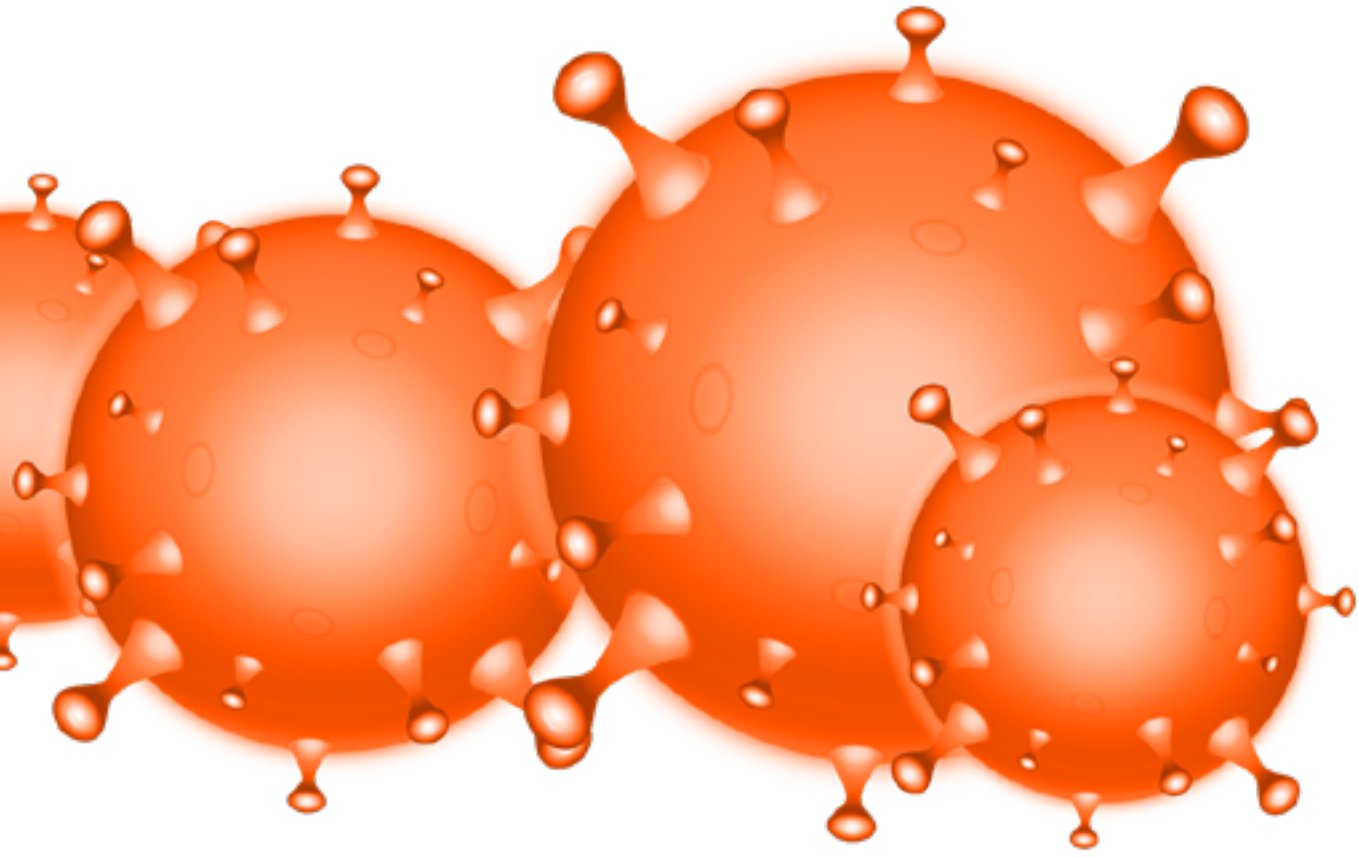
Rinegoziazioni dei canoni non abitativi: cedolare secca per i locatori che accettano di rinegoziare il canone

I locatori di immobili utilizzati ad uso diverso dall'abitativo sono investiti da numerose richieste di rinegoziazione dei canoni per i mesi segnati dall'emergenza.

I locatori si rendono ben conto delle difficoltà, d'altra parte la soluzione non può essere semplicemente quella di scaricare sulle loro spalle il peso delle difficoltà.

ASPPI avanza una proposta: **prevedere nei Decreti all'attenzione di Governo e Parlamento una misura che riconosca la possibilità di adottare la cedolare secca al 21% per i locatori che accedono alla rinegoziazione e che assicurino una riduzione del canone ai propri affittuari**.

Questa proposta non è alternativa alle altre richieste avanzate dalla nostra Associazione: allargare a tutti gli esercizi commerciali, professionali e associativi il credito d'imposta oggi riservato a negozi e botteghe C1; trasferirlo al locatore in caso di mancato pagamento del canone; adeguato rifinanziamento del fondo sociale per il settore abitativo; esenzione fiscale per i canoni non riscossi.



Il bilancio della manovra 2020

a cura della Redazione

La manovra 2020, che si compone di diversi atti normativi: Decreto Fiscale, Legge di Stabilità, Bilancio dello Stato, Decreto Milleproroghe si è conclusa in coincidenza con l'apertura della fase drammatica della emergenza coronavirus che presuppone ben altre scelte finanziarie per sostenere il Sistema Sanitario e alleviare i contraccolpi economici che si annunciano durissimi.

Ciononostante abbiamo deciso di dedicare ampiamente la nostra rivista all'illustrazione dei contenuti della manovra che contiene aspetti destinati a pesare in modo permanente sui proprietari di immobili e sui locatori.

Da questo punto di vista la manovra è fatta di luci ed ombre, conquiste importanti ma anche arretramenti.

Gli elementi positivi sono principalmente costituiti dalla trasformazione dell'aliquota del 10% della cedolare sui contratti concordati in fatto permanente che coinvolge anche (seppure con vistose limitazioni per il 2020) la larga platea dei comuni che hanno subito calamità naturali dal 2009 ad oggi; nella riproposizione di tutta la "batteria" di detrazioni fiscali volte alla ristrutturazione, all'efficienza nergetica e alla sicurezza sismica degli edifici (anzi, a queste si aggiungono nuove opportunità come il bonus facciate)

Collochiamo fra gli elementi positivi anche gli impegni di lungo respiro, corredati da una significativa dote finanziaria, sul fronte della rigenerazione urbana, intesa come qualificazione strutturale, ambientale e sociale delle nostre città.

Fra gli elementi negativi, pesantemente negativi, mettiamo il dietrofront in tema di cedolare secca per gli esercizi commerciali, riconosciuta ai contratti stipulati nel 2019 e non riconfermata per il 2020. Un arretramento davvero ingiustificabile considerata l'esiguità delle risorse necessarie e la situazione drammatica in cui versa questo settore.

Da ultimo, siamo fortemente critici per come si è previsto l'accorpamento fra IMU e TASI. Sparisce l'idea stessa di una imposta legata ai servizi, alla loro qualità e ai loro costi reali. Tutto viene ricondotto ad un'imposta patrimoniale la nuova IMU che, pur riproponendo le agevolazioni previste nel vecchio regime, si rischia di sospingere al rialzo elevando di un punto l'aliquota base.

In sostanza il contrario di quello che sarebbe necessario considerate le difficoltà presenti nel settore immobiliare.

Unificazione IMU TASI

di
Carlo Menegatti

La Legge di Stabilità riforma l'assetto dell'imposizione immobiliare locale, unificando le due vigenti forme di prelievo (l'Imposta comunale sugli immobili, IMU e il Tributo per i servizi indivisibili, TASI) e facendo confluire la relativa normativa in un unico testo.
L'aliquota di base è fissata allo 0,86 per cento (in aumento di un punto) e può essere manovrata dai comuni a determinate condizioni.

Ulteriori aliquote sono definite nell'ambito di una griglia individuata con decreto del MEF. Sono introdotte modalità di pagamento telematiche.

Tra le altre principali innovazioni, si segnalano la riduzione dell'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale e l'anticipo al 2022 della deducibilità dell'IMU sugli immobili strumentali.

Inoltre:

- viene eliminata la possibilità di avere due abitazioni principali, una nel comune di residenza di ciascun coniuge;
- è precisato che il diritto di abitazione assegnata al genitore affidatario è considerato un diritto reale ai soli fini dell'IMU;
- è chiarito che le variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori, o, se antecedente, dalla data di utilizzo;
- analogamente, per le aree fabbricabili si stabilisce che il valore è costituito da quello venale al 1° gennaio ovvero dall'adozione degli strumenti urbanistici in caso di variazione in corso d'anno;
- si consente ai comuni di affidare, fino alla scadenza del contratto, la gestione dell'IMU ai soggetti ai quali, al 31 dicembre 2019, è affidato il servizio di gestione della vecchia IMU o della TASI.

L'effetto principale delle norme in esame è dunque quello di eliminare la TASI.

Viene prevista una sola forma di prelievo patrimoniale immobiliare che ricalca, in gran parte, la disciplina IMU e, dunque, riprende l'assetto anteriore alla legge di stabilità 2014.

Non viene significativamente innovata l'attuale disciplina dei tributi vigenti, che per molti aspetti è parallela, stanti le analogie nell'individuazione dei soggetti passivi, l'esenzione della prima casa non di lusso da TASI e IMU, nonché la sovrapponibilità di agevolazioni ed esenzioni.

Ad esempio: Il comma 760 introduce la riduzione al 75 per cento dell'aliquota base stabilita dal comune per le abitazioni locate a canone concordato, in analogia a quanto previsto per l'IMU dall'articolo 13, comma 6-bis del decreto-legge n. 201 del 2011 e per la TASI dall'articolo 1, comma 678 della legge di stabilità 2014.

La nostra Associazione ha espresso un giudizio negativo su questa decisione.

Sparisce l'idea stessa di una tassa sui servizi erogati dai comuni, ancorata ai loro costi e alla loro qualità, che nella nostra idea avrebbe dovuto nel tempo avere un ruolo preponderante rispetto alla imposizione patrimoniale. Con questa unificazione si compie il cammino inverso.

In questo modo viene meno l'obbligo per i comuni di motivare con trasparenza i costi dei servizi che la proprietà immobiliare è chiamata a sostenere.

Mentre una quota della TASI era a carico dell'inquilino il carico della nuova IMU è tutto a carico della proprietà.

Elevare l'aliquota base rappresenta un segnale ai Comuni che spinge all'aumento delle aliquote effettivamente praticate.

Rifinanziati i Fondi "garanzia per la prima casa"e "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione"

a cura della Redazione

La Legge di Stabilità assegna 10 milioni di euro per l'anno 2020 al Fondo di garanzia per la prima casa. Viene altresì ridotta - dall'8 per cento al 6,5 per cento - la percentuale minima del finanziamento da accantonare a copertura del rischio.
La Legge assegna inoltre una dotazione di 50 milioni per ciascuno degli anni 2020-2022 al Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione.

Fondo di garanzia per la prima casa

Il comma 48 della legge di stabilità 2014 (l. n. 147/2013), nell'ambito di un riordino generale del sistema delle garanzie per l'accesso al credito delle famiglie e delle imprese, ha previsto (alla lettera c)) la sostituzione del Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa, con un nuovo Fondo di garanzia per la prima casa, per la concessione di garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari.

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione

Il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, istituito dall'art. 11 della legge n. 431/1998, è destinato alla concessione di contributi integrativi a favore dei conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse per il pagamento dei canoni di locazione.

L'art. 1, comma 20, della legge n. 205 del 2017 destina risorse pari a 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2019 e 2020 al predetto Fondo. Il comma 21 prevede, inoltre, che al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione possano essere destinate ulteriori risorse, da parte delle regioni, a valere sulle somme non spese del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Locazione breve tramite "AirBnB", via libera alla cedolare secca

di
Gianni Occhiali

In assenza di elementi che individuano la forma imprenditoriale, gli affitti inferiori ai 30 giorni ad uso abitativo stipulati tramite il portale on line possono fruire dell'aliquota al 21%.
Un privato che intende affittare per brevi periodi un immobile ad uso abitativo al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, tramite il portale online "AirBnB", può fruire dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca con aliquota al 21 per cento. Diversamente, se in sede di accertamento emerga l'esistenza di un'attività commerciale, gli introiti dovranno essere dichiarati come redditi d'impresa. Sono le conclusioni dell'Agenzia contenute nella risposta n.373 del 10 settembre 2019.

L'Agenzia delle entrate ricorda la disciplina fiscale delle locazioni brevi introdotta dall'articolo 4 del Dl 50/2017. Tali locazioni, come specificato, al comma 1, riguardano i contratti non superiori a 30 giorni, inclusi quelli che prevedono servizi di fornitura biancheria e pulizia dei locali, direttamente, tramite intermediari o gestori di portali telematici, purché non rientrino nell'attività d'impresa. Il comma 2 di tale articolo, poi, stabilisce che ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve ad uso abitativo stipulati a partire dal 1° giugno 2017 "si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca".

Successivamente, il provvedimento direttoriale del 12 luglio 2017 e la circolare n. 24/2017 hanno fornito le modalità applicative della disciplina e alcuni chiarimenti operativi.

In particolare la circolare ha dato via libera alla gestione degli affitti tramite portali presenti sul web, specificando che la disciplina delle locazioni brevi "si applica sia nel caso di contratti stipulati direttamente tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore, comodatario) e conduttore, sia nel caso in cui in tali contratti intervengano soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare". La circolare precisa, inoltre, che se sussiste un minimo di organizzazione, ad esempio, se oltre all'abitazione sono forniti servizi aggiuntici come colazione, pasti, ecc, la disciplina delle locazioni brevi non può trovare applicazione.

L'Agenzia, infine, dopo aver ricordato che il comma 3-bis dell'articolo 4 del Dl 50/2017 ha previsto la messa a punto di un regolamento che definisca i criteri in base ai quali la locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale, rileva che tale regolamento non è stato ancora emanato.

In conclusione, mancando i requisiti che definiscano la sussistenza di un'attività d'impresa e considerando che dalla documentazione fornita dall'istante emerge che l'attività di locazione che intende offrire non rientra nell'esercizio di impresa, l'Agenzia ritiene che il contribuente può fruire dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca con aliquota al 21 per cento.

La cedolare al 10% per i contratti a canone concordato diventa permanente

di
Davide Casoli

La Legge di Stabilità riduce dal 15 al 10 per cento, a regime, la misura dell'aliquota della cedolare secca da applicare ai canoni derivanti dai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a canone concordato nei comuni ad alta densità abitativa. Si tratta di una conquista importantissima per i locatori come per gli inquilini che ha visto in questi mesi ASPPI in prima fila.

La nuova norma infatti modifica l'articolo 3, comma 2, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, cd. federalismo fiscale, al fine di rendere permanete la riduzione dal 15 al 10 per cento della misura dell'aliquota della cedolare secca da applicare ai canoni derivanti dai contratti a canone concordato, vale a dire i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati ai sensi degli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta densità abitativa.

Si ricorda che la cedolare secca è un regime facoltativo, che si sostanzia nel pagamento di un'imposta sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito dell'immobile). Non sono dovute l'imposta di registro e l'imposta di bollo, ordinariamente dovute per registrazioni, risoluzioni e proroghe dei contratti di locazione. La cedolare secca non sostituisce l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

È prevista una aliquota ridotta per i contratti a canone concordato, vale a dire stipulati secondo le disposizioni di cui agli articoli 2, comma 3, e 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, relativi ad abitazioni ubicate nei comuni ad alta densità abitativa, e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE, inizialmente fissata al 15 per cento dal decreto legge 102/2013 e successivamente ridotta al 10 per cento dal decreto legge n. 47 del 2014 fino al 2017. Con

la legge di bilancio 2018 l'aliquota al 10 per cento è stata prorogata per ulteriori 2 anni (2018 e 2019) e oggi diventa permanente.

La scelta per la cedolare secca implica la rinuncia alla facoltà di chiedere, per tutta la durata dell'opzione, l'aggiornamento del canone di locazione, anche se è previsto nel contratto, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dell'anno precedente.

Da ultimo, vale la pena ricordare che l'articolo 3-bis del decreto-legge n. 34 del 2019, cd. decreto crescita, ha disposto l'abrogazione dell'obbligo della comunicazione della proroga della cedolare secca e della relativa sanzione.

Novità per la cedolare al 10% per i contratti a canone concordato stipulati nei comuni calamitati

di
Luca Salani

Il Decreto Milleproroghe recentemente approvato ha introdotto importanti novità in relazione all'applicazione della cedolare secca al 10% per i contratti a canone concordato in quei comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.

Come è noto, in molti di questi comuni era possibile l'applicazione di questa agevolazione fino al 31/12/2019 in virtù di un decreto del 2014 che riguardava gli eventi verificatisi dal 2009 al 2014. La norma approvata prevede che l'agevolazione per questi comuni diventi permanente dal 2021 in poi. Fa però eccezione l'anno in corso per il quale è previsto che l'agevolazione si applichi ai soli comuni fino a 10 mila abitanti. Si tratta di una evidente assurdità che prevede per questi contratti una sorta di una tantum fiscale limitata al solo 2020 (con aliquota al 21%) per poi tornare al 10% dall'anno successivo in poi. Questa stortura è stata motivata dalla difficoltà a reperire le risorse necessarie per l'esercizio in corso che saranno invece reperite per gli anni successivi.

Nonostante ciò è indubbiamente un fatto positivo che sia prevista l'applicazione a regime del l'agevolazione anche a questi comuni, in questo modo estendendo la platea dei territori nei quali è possibile realizzare canoni concordati con le indispensabili agevolazioni.

L'altro elemento positivo riguarda l'estensione della cedolare al 10% anche ai comuni nei quali si sono verificate le calamità in tempi successivi (in questo caso però la agevolazione riguarda solo i comuni maggiormente colpiti nei quali era prevista la delimitazione di una zona "rossa").

Si tratta dei comuni colpiti dagli eventi sismici:

- del 24 agosto 2016, elencati nell'Allegato 1 del D.L. 189/2016; 108
- del 26 e del 30 ottobre 2016, elencati nell'Allegato 2 del D.L. 189/2016;
- del 18 gennaio 2017, elencati nell'Allegato 2-bis del D.L. 189/2016.

Si ricorda che i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria sono stati colpiti da un susseguirsi di eventi sismici a partire dal 24 agosto 2016.

Cancellata la cedolare sui negozi: Governo e Parlamento ci ripensino

di
Livio Pusinanti

La Legge di Stabilità non ha accolto la richiesta di proroga della cedolare secca al 21% per le attività commerciali introdotta lo scorso anno avanzata da quasi tutti i gruppi sia di maggioranza che di opposizione.
Si torna quindi alla tassazione ordinaria per tutti i contratti che saranno stipulati dopo il 31/12/2019. (Per quelli stipulati nel 2019 sembra pacifico che potranno utilizzare la cedolare per tutta la durata del contratto). La scelta del Governo rappresenta un fatto grave che non tiene conto della situazione gravissima in cui versa tutto il settore dell'affitto nel settore commerciale e ad usi diversi dall'abitativo .

Negozi sfitti e attività commerciali in crisi sono la regola in molte città.

Una tassazione irragionevole a cui si aggiungono contratti vincolati oltre ogni limite rendono la crisi ancora più grave. La cedolare secca è una misura invocata da locatori e conduttori (tutte le associazioni del commercio) per avviare un processo nuovo in questo settore.

È indispensabile che Governo e Parlamento rivedano questa scelta.

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

(Scheda riassuntiva)

Quali soggetti riguarda

Persone fisiche che optino per tale regime

Quali locazioni riguarda

Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno); sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni.

Quali imposte sostituisce

- Irpef
- addizionale regionale Irpef
- addizionale comunale Irpef
- imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fideiussioni prestate al conduttore)
- imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fideiussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)

Quali sono le aliquote

- 10% per i contratti "a canone concordato" (c.d. 3 + 2), per i contratti per studenti universitari e per i contratti transitori stipulati:

- nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché nei Comuni confinanti con gli stessi
- negli altri Comuni capoluogo di provincia
- nei Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe
- nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, d. l. n. 189/2016, convertito dalla l. n. 229/2016 (riguardante gli eventi sismici che hanno colpito nel 2016 i territori delle Regioni Abruzzo, Lazio, Marche e Umbria) in cui sia stata individuata da un'ordinanza sindacale una "zona rossa"
- per il 2020: nei Comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi in base all' art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992;
- dal 2021: in tutti i Comuni in cui sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni a far data dal 28.5.2014, lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi in base all' art. 2, comma 1, lett. c), l. n. 225/1992

- 21% per i contratti "liberi" e per gli altri contratti non ad aliquota 10%

Qual è la base imponibile

Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)

Quando si versa

Entro il termine per il versamento dell'Irpef

- La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/1978 (conv. dalla l. n. 191/1978).
- "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata, con la quale rinuncia ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo". Tali disposizioni "sono inderogabili".

Sondaggio sul mercato immobiliare, nel 2019 più vendite per gli agenti

a cura della Redazione

L'84% degli operatori intervistati ha dichiarato di aver concluso almeno una cessione nell'ultimo trimestre dell'anno scorso. Stabili i tempi di realizzazione, aumenta (di poco) lo sconto praticato.

Per gli agenti immobiliari, il 2019 sembra essersi chiuso in maniera positiva. In base al sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni, infatti, è aumentato il numero degli operatori che ha venduto almeno un immobile nel trimestre ottobre-dicembre, passando dal 78,7% all'84,4%. Anche le loro attese sul proprio mercato di riferimento e su quello nazionale migliorano, nonostante permanga un certo divario fra prezzi offerti e domandati e i tempi di vendita delle abitazioni siano rimasti stabili. Ma vediamo più nel dettaglio cosa emerge dal sondaggio.

Cos'è il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni

Realizzato da Bankitalia, in collaborazione con Tecnoborsa e con l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, il sondaggio effettua delle rilevazioni tra gli agenti immobiliari in merito all'andamento delle compravendite delle abitazioni nel trimestre di riferimento, ai prezzi, ai canoni delle locazioni e chiede loro di esprimere un proprio giudizio relativamente alle attese sul mercato di riferimento e su quello nazionale.

Per l'ultimo trimestre del 2019, la rilevazione è stata condotta tra il 10 gennaio e il 7 febbraio 2020 e le agenzie interpellate sono state 1.343.

Vendite in aumento

L'ultimo trimestre del 2019 si chiude positivamente per la maggior parte degli operatori, almeno per quanto riguarda le vendite. Solo il 15,6% degli intervistati ha dichiarato, infatti, di non aver venduto nessun immobile, percentuale che solo qualche mese fa superava il 20% e che oggi, invece, raggiunge il valore più basso degli ultimi anni.

Segnali di vivacità del mercato provengono anche dalle indicazioni sul numero dei potenziali acquirenti, in crescita sul trimestre precedente secondo il 23,5% degli operatori, in diminuzione per il 19,4 per cento.

L'andamento dei prezzi

Secondo il 61,9% delle agenzie i prezzi sono rimasti stabili; in diminuzione per il 30,4% e in aumento per il 7,7% (erano il 2,8% nello stesso periodo del 2018). La percentuale di sconto rispetto alle richieste iniziali del venditore, invece, è passata dal 12,6% del trimestre precedente al 12 per cento.

Il mancato matching tra prezzi della domanda e dell'offerta rimane il motivo principale per cui gli incarichi a vendere cessano e, in particolare, la mancanza di proposte di acquisto attribuita a prezzi giudicati troppo elevati dai compratori viene segnalata dal 58,5% degli operatori e le offerte di acquisto ritenute troppo basse dal venditore dal 53,2 per cento.

Tempi di vendita e mutui ipotecari

Per vendere un immobile oggi sono necessari – in media – 7,7 mesi, in leggero aumento rispetto ai periodi precedenti. Nelle aree non urbane, però, i tempi si allungano ancora di più: occorre attendere 8,9 mesi per portare a termine la trattativa.

Scende poi la percentuale di acquisti finanziati tramite mutuo ipotecario (sono il 71,2% del totale), il valore più basso dall'inizio del 2016, mentre il rapporto tra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché invariato.

Il mercato delle locazioni

La percentuale di operatori che ha dichiarato di aver locato almeno un immobile nel periodo ottobre-dicembre 2019 è diminuita sia rispetto al trimestre precedente, passando dall'83,3% all'80,2%, sia in riferimento allo stesso periodo del 2018, quando era pari al 78,1%. Anche il margine medio di sconto rispetto al canone richiesto inizialmente dal locatore è sceso, passando dal 3,8% al 3,4 per cento.

Le attese degli agenti immobiliari

È tornato in positivo il saldo tra la quota di agenti che giudicano favorevole la situazione del proprio mercato di riferimento e quella di quanti la ritengono negativa. In particolare, propendono per un futuro favorevole il 18,7%, per uno sfavorevole il 15,1% mentre il 66,2% prevede un mercato pressoché stabile. Sul fronte dei prezzi aumenta la percentuale di chi pensa che siano destinati ad aumentare (dal 5,9% all'8,3%) e diminuisce quella che li vede in calo (dal 31,4% al 27,3%).

Le attese sull'andamento del mercato a livello nazionale sono pressoché bilanciate, con un significativo miglioramento rispetto a tre mesi prima, e sono più decisamente orientate verso l'ottimismo se si considera un orizzonte temporale più ampio: nei prossimi due anni il mercato sarà migliore per il 41,8% degli agenti, identico a quello attuale per il 40,3% e negativo per il 17,9 per cento.

Sicurezza immobili: previsto un credito d'imposta per sistemi di monitoraggio strutturale

di
Antonio Sandri

La Legge di Stabilità riconosce un credito d'imposta, nel limite massimo complessivo di 1,5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021, per le spese documentate relative all'acquisizione e predisposizione dei sistemi di monitoraggio strutturale continuo, con l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza degli immobili, demandando la definizione della relativa disciplina a una disposizione di rango secondario.
Per monitoraggio strutturale si intende la valutazione automatizzata dello stato di integrità di una costruzione mediante osservazione sperimentale del suo comportamento in servizio.

Ricordiamo come un tipico sistema di monitoraggio si componga solitamente di una rete di sensori di varia tipologia permanentemente installati in sito, un sistema di trasmissione, conversione analogico/digitale e raccolta dei dati, un sistema di processamento ed elaborazione dei dati e un sistema di identificazione delle anomalie e di supporto alla decisione.

Più in dettaglio le disposizioni in esame riconoscono, ai fini delle imposte sui redditi, un credito d'imposta, nel limite massimo complessivo di 1,5 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021, in relazione alle spese documentate relative all'acquisizione e predisposizione dei sistemi di monitoraggio strutturale continuo, con l'obiettivo di aumentare il livello di sicurezza degli immobili. Si affida un successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore del provvedimento in esame (1° marzo 2020), la definizione di:

- criteri e procedure per l'accesso al beneficio;
- eventuale relativo recupero, in caso di utilizzo illegittimo;
- le ulteriori disposizioni ai fini del contenimento della spesa complessiva entro i limiti previsti dalla norma in esame.

Prorogate le detrazione per le spese di riqualificazione energetica e di ristrutturazione

di
Marco Stabellini

La Legge di Stabilità proroga per l'anno 2020 tutte le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di efficienza energetica, di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.

Detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione energetica

Prorogato al 31 dicembre 2020 il termine previsto per avvalersi della detrazione fiscale (dall'Irpef e dall'Ires) nella misura del 65% per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. ecobonus) disposta dal decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, in materia di interventi di efficienza energetica.

Si ricorda che l'agevolazione per la riqualificazione energetica degli edifici, come prorogata nel tempo da numerosi provvedimenti, consiste nel riconoscimento di detrazioni d'imposta (originariamente del 55 per cento, poi elevata al 65 per cento, da ripartire in 10 rate annuali di pari importo) delle spese sostenute entro un limite massimo diverso in relazione a ciascuno degli interventi previsti. Si tratta di riduzioni Irpef e Ires che riguardano le spese per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento; la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione; la realizzazione di interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi; l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti

scolastici e università (articolo 1, commi da 344-347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296);

- la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria (articolo 1, comma 48, legge 13 dicembre 2010, n. 220);
- per l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari indicate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311 del 2006 (articolo 14, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

Prorogata la detrazione per le spese sostenute dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2020 per l'acquisto e la posa in opera di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti.

Disposta inoltre la soppressione delle norme che stabilivano :

- la riduzione della detrazione al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2019, relative agli interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A;
- l'esclusione dalla detrazione per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe di cui al periodo precedente;
- l'applicazione della detrazione nella misura del 65 per cento per gli interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con sistemi di termoregolazione evoluti, impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, o per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Prorogata altresì per l'anno 2020 la detrazione nella misura del 50 per cento per le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (comma 2-bis dell'articolo 14, D.L. 63/2013).

Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia

La Legge di Stabilità modifica l'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, in materia di interventi di ristrutturazione edilizia, prorogando al 31 dicembre 2020 la misura della detrazione al 50 per cento, fino ad una spesa massima di 96.000 euro, per gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati dall'articolo 16-bis, comma 1, del TUIR ovvero interventi di:

- manutenzione ordinaria (solo sulle parti comuni di edifici residenziali), straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (sulle parti comuni di edificio residenziale e sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale);
- ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi;
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- prevenzione del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- risparmio energetico con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;
- adozione di misure antisismiche;
- bonifica dall'amianto e opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Detrazioni fiscali per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

La lettera b), n. 2) proroga al 2020 la detrazione al 50 per cento (ripartita in dieci quote annuali di pari importo e calcolata su un importo massimo di 10.000 euro) prevista per l'acquisto di mobili e di elettrodomestici di classe non inferiore ad A+ (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Si ricorda che le spese per l'acquisto di mobili sono calcolate indipendentemente da quelle sostenute per i lavori di ristrutturazione. In altri termini, le spese per l'acquisto di mobili possono anche essere più elevate di quelle per i lavori di ristrutturazione, fermo restando il tetto dei 10.000 euro.

Bonus facciate: detrazione del 90% per la sistemazione delle facciate

di
Marco Stabellini

La Legge di Stabilità stabilisce la detraibilità dall'imposta lorda del 90 per cento delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici ubicati in specifiche zone.
La norma stabilisce che per le spese documentate, sostenute nel 2020 per interventi, anche di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

- la zona A include le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
- la zona B include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Si specifica che, nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare specifici requisiti previsti dal:

- decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015
- decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 gennaio 2010, Tabella 2, con riguardo ai valori di trasmittanza termica.

La norma qui in esame prevede, che ai fini delle verifiche e dei controlli vengano applicati i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013, in materia di detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica.

Ferme rimanendo le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi in esame esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Sconto in fattura pesantemente ridimensionato

di
Alfredo Chiarini

La Legge di Stabilità limita fortemente l'applicabilità del meccanismo dello "sconto in fattura" per gli interventi di riqualificazione energetica.Questa limitazione ad un meccanismo introdotto recentemente e fortemente apprezzato dai proprietari che intraprendono, nei condomini, lavori importanti soggetti a detrazione fiscale, è dovuto in modo particolare alle pressioni esercitate dal mondo delle piccole e medie imprese che si sono ritenute pesantemente svantaggiate rispetto alle grandi.

La nuova norma sostituisce il comma 3.1 dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, così da mantenere il meccanismo dello sconto in fattura per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui alle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (D.M. 26 giugno 2015), per le parti comuni degli edifici condominiali con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro.

La norma interviene sostituendo integralmente il comma 3.1 dell'articolo 14 del D.L. 63 del 2013, che è stato introdotto con il comma 1 dell'articolo 10 del D.L. 34/2019.

Il nuovo comma 3.1 dell'articolo 14 del D.L. n. 63/2013, prevede che - a partire dal 1° gennaio 2020 - unicamente per gli interventi di ristrutturazione importante di primo livello di cui al D.M. 26 giugno 2015 (di adeguamento del D.M. 26 giugno 2009) - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, per le parti comuni degli edifici condominiali, con un importo dei lavori pari o superiore a 200.000 euro, il soggetto avente diritto alle detrazioni può optare, in luogo dell'utilizzo diretto delle stesse, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e a quest'ultimo rimborsato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione,

in cinque quote annuali di pari importo, senza l'applicazione dei limiti di compensabilità.

Il fornitore che ha effettuato gli interventi ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. Rimane in ogni caso esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Ai sensi dell'all.1 al D.M. 26/06/2015 (Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici), per ristrutturazione importante di primo livello si intende l'intervento che, oltre a interessare l'involucro edilizio con un'incidenza superiore al 50 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, comprende anche la ristrutturazione dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio. In tali casi i requisiti di prestazione energetica si applicano all'intero edificio e si riferiscono alla sua prestazione energetica relativa al servizio o servizi interessati.

Bonus verde ancora in vigore per tutto il 2021

di
Giovanni Calzolari

Il bonus verde - nato con la legge di Bilancio 2018 - viene prorogato anche per tutto il 2020. A pensarci è stato il Milleprorghe (il Dl è in vigore dal 31 dicembre), il tradizionale decreto di fine anno che allontana nel tempo termini in scadenza.
E in scadenza era anche il bonus del 36 per cento che incentiva il rinverdimento di superfici minerali.

Destinato a tramontare con il 2019, l'incentivo fiscale è stato mantenuto in vita per un altro anno. I benefici che possono derivare sul piano ecologico dall'incentivo al rinverdimento sono diversi: dal miglioramento del comfort termico e dei consumi energetici degli edifici che si dotano di tetti verdi, fino all'incremento della qualità dell'aria e alla riduzione dell'effetto "isola di calore".

La detrazione Irpef - come già specificato - è del 36 per cento e va calcolata sulle spese sostenute nel 2020 per i seguenti interventi:

- sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni,
- impianti di irrigazione e realizzazione pozzi,
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Come funziona il sisma bonus acquisti

di
Antonio Gentili

Chi acquista un'unità immobiliare antisismica in un edificio demolito e ricostruito in zona 1, 2 o 3, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, può beneficiare del sismabonus acquisti, la detrazione fiscale del 75% o dell'85% del prezzo di vendita, fino ad un importo massimo di 96.000 euro. Ai fini del bonus non è necessario effettuare il pagamento con bonifico bancario o postale. In alternativa all'utilizzo diretto della detrazione, è possibile optare per la cessione del credito corrispondente al beneficio alle imprese esecutrici degli interventi o a terzi collegati. Dal 1° gennaio 2020 non è più possibile fruire dello sconto in fattura.
L'acquisto di unità immobiliari antisismiche in un edificio demolito e ricostruito in zona 1, 2 o 3 viene agevolato con una detrazione fiscale ad hoc, ribattezzata sismabonus acquisti.

La detrazione, che resterà in vigore fino al 31 dicembre 2021, è molto generosa: 75-85% del prezzo di vendita, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Attenzione però alle diverse condizioni che la norma richiede per il suo riconoscimento.

A quali condizioni spetta il bonus

Un primo paletto da rispettare fissato dalla disciplina - dettata dall'articolo 16, comma 1-septies del D.L. n. 63/2013, da ultimo modificata dall'articolo 8 del decreto Crescita (D.L. n. 34/2019) - riguarda la zona sismica in cui si trovano gli edifici oggetto dell'intervento di riduzione del rischio sismico.Il sismabonus per l'acquisto di case antisismiche può essere concesso in caso di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico? Sì, spiega l'Agenzia delle Entrate ma solo a determinate condizioni legate alla data di inizio dei lavori e alla normativa urbanistica locale.

Con la circolare 13/E/2019 è stato ribadito quanto già affermato con la circolare 7/E/2018, cioè che la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi le cui procedute autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017.

Ininfluenti, invece, l'aumento di volumetria, a condizione che le norme urbanistiche vigenti consentano l'ampliamento, e la localizzazione dei lavori. La normativa sul sismabonus stabilisce infatti che chi acquista dall'impresa una unità immobiliare in un edificio demolito e ricostruito in zona 1, 2 o 3, entro 18 mesi dalla fine dei lavori, può ottenere una detrazione pari al 75% del prezzo se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, o dell'85% se si ottiene invece il passaggio a due classi di rischio inferiore.

Il Fisco ha infine ricordato che le agevolazioni per l'acquisto di case antisismiche inizialmente erano limitate alle zone classificate a rischio sismico 1. È stato il decreto "Crescita" (DL 34/2019, convertito nella Legge 58/2019) ad estendere il bonus anche alle zone 2 e 3.

Il sismabonus scade il 31 dicembre 2021.

Ecobonus, possono ottenerlo anche gli immobili destinati dalle imprese alla locazione o alla vendita

di Carlo Menegatti

Secondo la Cassazione, l'obiettivo della norma è la riqualificazione energetica dell'intero patrimonio edilizio nazionale senza restrizioni.
L'obiettivo dell'ecobonus è incentivare la riqualificazione energetica di tutto il patrimonio edilizio nazionale. Partendo da questo presupposto, la Corte di Cassazione con la sentenza 29164/2019 ha riconosciuto la detrazione fiscale al miglioramento energetico degli immobili 'merce' delle imprese di costruzione e delle società immobiliari.

Nel caso preso in esame, una società aveva effettuato la riqualificazione energetica, con sostituzione di infissi, di alcuni immobili di sua proprietà concessi in locazione a terzi.

Per le spese sostenute aveva chiesto e ottenuto la detrazione fiscale del 55% (oggi 65%).

Secondo l'Agenzia delle Entrate, la società non avrebbe avuto diritto alla detrazione. Alla luce di soluzioni interpretative sulla normativa, l'Agenzia sosteneva che fossero agevolabili gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sugli immobili strumentali dell'impresa, ossia quelli utilizzati per l'esercizio dell'attività, ma non sugli immobili 'merce', cioè destinati a produrre reddito attraverso la vendita o la locazione.

Sia la Commissione Tributaria della Regione Piemonte sia la Cassazione, in un secondo momento, hanno riconosciuto la detrazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili "merce" della società.

"La ratio legis del bonus fiscale – si legge nella sentenza - consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico".

Per questi motivi, ha concluso la Cassazione, anche se la norma non lo afferma chiaramente, la detrazione fiscale deve essere riconosciuta. Un'interpretazione contraria sarebbe infatti contraria alla volontà del legislatore.

Contributi ai comuni per efficientamento energetico e sviluppo territoriale sostenibile

di Benigni Ennio

Per ciascuno degli anni dal 2020 al 2024, la Legge di Bilancio, assegna ai comuni, nel limite complessivo di 500 milioni di euro annui, contributi per investimenti destinati ad opere pubbliche in materia di efficientamento energetico e di sviluppo territoriale sostenibile.
I fondi devono essere attribuiti entro il 31 gennaio 2020 con decreto del Ministero dell'interno, il quale assume altresì l'obbligo di comunicare a ciascun comune, entro il 10 febbraio 2020, l'importo del contributo ad esso spettante per ciascun anno.

Il comune beneficiario del contributo può finanziare uno o più lavori pubblici, a condizione che gli stessi lavori non siano già integralmente finanziati da altri soggetti e che siano aggiuntivi rispetto ai lavori da avviare nella prima annualità dei programmi triennali di lavori pubblici. Si stabilisce l'obbligo per il comune beneficiario del contributo in parola di iniziare l'esecuzione dei lavori entro il 15 settembre di ciascun anno di riferimento del contributo; i contributi sono erogati dal Ministero dell'interno agli enti beneficiari per il 50 per cento, previa verifica dell'avvenuto inizio dell'esecuzione dei lavori, e per il restante 50 per cento previa trasmissione al Ministero dell'interno del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione rilasciato dal direttore dei lavori. Si prevede il monitoraggio delle opere pubbliche attraverso il sistema di monitoraggio previsto dal decreto legislativo n. 229 del 2011, classificando le opere sotto la voce "Contributo piccoli investimenti legge di bilancio 2020". Nel caso di mancato rispetto del termine di inizio dell'esecuzione dei lavori o di parziale utilizzo del contributo, il contributo è revocato, in tutto o in parte, entro il 31 ottobre di ciascun anno di riferimento, con decreto del Ministero dell'interno: le somme derivanti dalla revoca dei contributi sono assegnate, con il medesimo decreto di revoca, ai comuni che hanno iniziato l'esecuzione dei lavori in data antecedente alla scadenza prevista.

Il Ministero dell'interno, in collaborazione con il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, effettua un controllo a campione sulle opere pubbliche oggetto del contributo.

I suddetti fondi potranno essere utilizzati per:

- efficientamento energetico, ivi compresi interventi volti all'efficientamento dell'illuminazione pubblica, al risparmio energetico degli edifici di proprietà pubblica e di edilizia residenziale pubblica, nonché all'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- sviluppo territoriale sostenibile, ivi compresi interventi in materia di mobilità sostenibile, nonché interventi per l'adeguamento e la messa in sicurezza di scuole, edifici pubblici e patrimonio comunale e per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

I Portici di Bologna saranno Patrimonio dell'Umanità? Le iniziative di ASPPI Bologna

di Enrico Rizzo
Presidente ASPPI Bologna

I Portici di Bologna sono la candidatura italiana della lista del Patrimonio Mondiale UNESCO per il 2020. La cosa non era scontata perché vi erano altre candidature in Italia, ma Bologna ha vinto la prima selezione, nel 2021 sapremo se i nostri Portici diventeranno Patrimonio dell'Umanità.

La domanda del titolo è, naturalmente, retorica perché noi come gran parte dei bolognesi auspichiamo che i Portici di Bologna diventino Patrimonio dell'Umanità e ASPPI sta contribuendo in modo decisivo al rifacimento dei pavimenti di questa particolarità architettonica unica al mondo.

Per noi i nostri Portici sono già patrimonio dell'amore che abbiamo per la nostra città e questo non è poco.

Questa candidatura non potrebbe esistere senza la collaborazione dei proprietari immobiliari essendo i Portici di proprietà privata ma ad uso pubblico.

È infatti noto che l'UNESCO per dichiarare Patrimonio dell'Umanità un sito pone alcune condizioni inderogabili fra le quali lo stato di manutenzione del bene e la presenza di un progetto di manutenzione futura. Il Comune non ha alcun potere coercitivo nei confronti dei privati in ordine alla manutenzione dei portici e dei pavimenti pertanto diventa fondamentale l'iniziativa privata. ASPPI non solo ha ridato slancio all'attività di promozione del rifacimento dei pavimenti dei Portici arrivando alla fine dello scorso anno ad oltre 100 restauri effettuati da altrettanti Condomini per circa 4.300 metri quadrati di portici ristrutturati, ma ha anche messo in piedi una strategia comunicativa e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica su questa meritoria iniziativa.

ASPPI ha aperto, attraverso ASPPInext società digitale partecipata dall'Associazione, una pagina Facebook denominata "Portici di Bologna" che in pochi mesi ha visto l'adesione di più di 1060 cittadini, Associazioni, Assessori della Giunta Co-

Con il patrocinio di

I PORTICI DI BOLOGNA
CANDIDATURA UNESCO

Comune di Bologna

Cultura
è Bologna

munale ed il Comune stesso. Il gruppo Facebook ha per oggetto la raccolta di foto, filmati, considerazioni ed aneddoti sui nostri portici. Un vero successo inaspettato, in poco tempo i bolognesi hanno pubblicato centinaia e centinaia di foto e filmati dei siti più artistici e suggestivi dei portici tanto da scatenare una dolce competizione che ha portato alla premiazione delle foto pubblicate dalla Dottoressa Marta Ciotti (autrice di testi storici).

Le foto, che potete tutti vedere sulla pagina Facebook " Portici di Bologna", sono poi diventati una mostra fotografica, molto apprezzata dal pubblico, allestita presso la BPER, Istituto di Credito che ha deciso di accogliere la mostra presso la sua sede centrale di via Venezian inaugurata dall'Assessore all'Urbanistica Architetto Orioli ed alla presenza dell'Architetto Federica Legnani responsabile della proposta di candidatura all'UNESCO.

Ora la mostra è visibile presso la sede dell'ASPPI in Via Testoni e, a partire dal mese di febbraio si trasformerà in una mostra itinerante presso tutte le sedi territoriali dell'ASPPI.

In data 6 dicembre, con la preziosa collaborazione del Quartiere Santo Stefano e della Presidente Dottoressa Rosa Amorevole, abbiamo organizzato un evento gratuito presso la Sala del Baraccano, che ha visto la presenza di personalità pubbliche e private oltre alla partecipazione del Presidente Nazionale dell'ASPPI, Onorevole Alfredo Zagatti, nel corso della quale l'attore Andrea Santonastaso, ha letto e declamato scritti storici di personaggi famosi quali Goethe, Dickens e Stendhal che già a partire dal' 500, dopo una visita nella nostra città, lasciavano commenti scritti in merito all'impressione avuta camminando sotto i portici. Il tutto accompagnato da due musicisti, uno al pianoforte ed l'altro al sassofono con le immagini dei portici che scorrevono su due grandi schermi.

La ricerca dei testi storici e la redazione delle letture è stata effettuata dalla Professoressa Elisabetta Pasquali. L'iniziativa è riuscita talmente bene che abbiamo pensato di replicarla presso quattro teatri della città ed ora siamo in fase di organizzazione di questi eventi oltre che alla sottoscrizione dei un nuovo Protocollo di Intesa con il Comune di Bologna.

Questo progetto è la migliore prova che i proprietari di immobili con portici, perseguendo un proprio interesse privato e cioè quello di ristrutturare i pavimenti usufruendo dei vantaggi che derivano dall'adesione al Protocollo sottoscritto da ASPPI, Comune di Bologna e ANACI, contribuiscono all'interesse pubblico che consiste nella cura del patrimonio artistico, culturale ed urbanistico della città che, tra le altre cose, ha visto negli ultimi anni un notevolissimo incremento di turisti. La presenza di turisti comporta poi una ripresa delle attività commerciali della città e quindi produce un indubbio benessere di carattere generale.

L'attenzione alla Città fa parte del nostro DNA Associativo a partire da quando, appena finita la guerra nel 1948, i soci dell'ASPPI, raggruppati in Comitati di Strada, collaboravano attivamente per con il Comune per segnalare i punti della città dove posare l'illuminazione pubblica, dove effettuare il rifacimento delle strade o la loro riparazione e la riparazione delle fogne.

L'aspetto sociale non solo a vantaggio dei proprietari immobiliari, ma di tutti i cittadini, sono valori fondanti della nostra Associazione che oltre alla tutela di proprietari si preoccupa attivamente della nostra Città.

Legittima difesa in ambito domiciliare

Con la partecipazione del Procuratore Capo della Procura di Modena

di Francesco Lamandini
Presidente provinciale
ASPPI Modena

Lo scorso 16 novembre si è svolto a Modena un importante convegno sulla "legittima difesa in ambito domiciliare". **Il convegno è stato organizzato da ASPPI Modena** assieme alla Segreteria provinciale del Sindacato Autonomo di Polizia SAP. E con la collaborazione del Nuovo Sindacato Carabinieri NSC e di Assicoop.

Nella prima parte del convegno, su un tema quanto mai delicato e d'attualità, si sono alternati il **Procuratore Capo della Procura di Modena, dott. Paolo Giovagnoli**, il noto avvocato penalista nonché ex sindaco di Modena avv. Giorgio Pighi e il segretario del SAP di Modena dott. Ottorino Orfello.

Il Procuratore Capo e l'avv. Pighi hanno concordato che le modifiche di legge introdotte negli articoli 52 e 55 del Codice Penale non prevedono una legittima difesa assoluta, che discende automaticamente dalla legge, senza nessun controllo della Magistratura (nonostante una narrazione comunicativa opposta di parte della politica). La legittima difesa deve essere sempre oggettiva e proporzionata, come anche ribadito dal Presidente della Repubblica, nella lettera di accompagnamento alla Legge 36 del 26.04.2019, quando afferma che: "*Il provvedimento si propone di ampliare il regime di non punibilità a favore di chi reagisce legittimamente a un'offesa ingiusta, realizzata all'interno del domicilio e dei luoghi ad esso assimilati*, **il cui fondamento costituzionale è rappresentato dalla esistenza di una condizione di necessità**".

Di conseguenza ogni volta che una persona assume di avere esercitato il diritto della legittima difesa, le Forze di Polizia e la Magistratura devono indagare per valutare se la legittima difesa sia stata adeguata alla necessità di difendersi. In particolare qualora una persona ferisca o uccida qualcuno sarà certamente sottoposto a indagine per verificare se ricorra la legittima difesa. Sarà l'esperienza dei prossimi anni a dirci come le Procure e i Tribunali interpreteranno e applicheranno queste modifiche legislative.

Il **dott. Orfello**, segretario provinciale del SAP, nella sua relazione ha evidenziato con molta chiarezza le difficoltà e la pericolosità di una legittima difesa che utilizzi armi da fuoco da parte di soggetti inesperti, magari svegliati di soprassalto nel pieno della notte, in forte stato d'agitazione, con la presenza di familiari. Ha ricordato che un proiettile può facilmente perforare pareti sottili o porte o finestre ed essere letale anche a distanze di decine di metri, magari nell'abitazione di fronte.

Sia lui che il Segretario nazionale del NSC (Nuovo Sindacato Carabinieri), dott. Bruno Busetto, hanno insistito sull'importanza delle difese passive nell'abitazione o nel negozio e sulla creazione di una stanza blindata nella quale potersi rifugiare. Avvisando immediatamente le Forze di Polizia. L'uso di armi da fuoco dev'essere sempre l'extrema ratio.

Il convegno è terminato con la relazione del Sindaco di Castelfranco Emilia, Giovanni Gargano, sul controllo di vicinato. Un'esperienza ormai diffusa e che ha mostrato buoni risultati sul fronte della prevenzione ma solo dove è presente una stretta collaborazione tra i gruppi e le Forze di Polizia presenti. Nel corso del convegno sono anche stati mostrati alcuni strumenti di difesa domiciliare come per esempio un sistema nebbiogeno collegato ad un impianto antintrusione.

L'effetto è stato molto efficace, nel giro di pochi secondi nella stanza riempita dal nebbiogeno la visibilità è scesa a zero. Di fatto impedendo al ladro la visibilità. Con una durata dell'effetto di diversi minuti.

Possiamo concludere affermando che agire in modo adeguato in legittima difesa senza correre rischi di dovere rispondere di eccessi, è alla portata di pochi, sia per ragioni di età che per ragioni di esperienza. Meglio valorizzare altri sistemi di difesa passiva, come sistemi di allarme, collegati alle Forze di Polizia e a sistemi nebbiogeni, o sistemi blindati, ricordando che non è necessario blindare l'intera abitazione, soprattutto se si tratta di edificio isolato, essendo sufficiente prevedere la creazione di una zona o di una stanza blindata all'interno dell'abitazione. È da ritenere sia cautela fondamentale quella di non tenere in casa somme di contanti significative e gioielli. Il controllo di vicinato ha mostrato risultati positivi come sistema deterrente.

Ovviamente come ASPPI insistiamo che la sicurezza dei cittadini, in questo caso specifico all'interno delle loro abitazioni e delle loro attività, è compito attribuito dalla legge allo Stato e alle Forze di Polizia, che devono mettere in atto tutti quegli strumenti normativi e investigativi per ridurre e contrastare i reati predatori sui quali il Parlamento ha deciso di intervenire modificando le norme sulla legittima difesa. Chi ha intenzione di compiere azioni criminose deve sentire la pressione dello Stato, che si deve mostrare capace di contrastare i furti, le rapine e le ricettazioni.

Grazie all'azione dello Stato il cittadino deve sentirsi sicuro nella sua casa e mentre sta svolgendo la propria attività imprenditoriale, senza l'angoscia di effrazioni notturne o di rapine diurne e non deve trovarsi in condizione di doversi difendere da chi lo aggredisce nella persona e nei beni.

PIÙ VICINI ALL'ASSOCIAZIONE

PIÙ IMPORTANTI NELLA SOCIETÀ

ASPPI

ASSOCIAZIONE SINDACALE PICCOLI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Iscriviti o rinnova la tua adesione all'ASPPI