

**Piano casa.** In arrivo il pacchetto con gli sconti sugli affitti



<b>CEDOLARE SECCA</b>	<b>DETRAZIONI IRPEF</b>	<b>ALLOGGI POPOLARI</b>
<b>10%</b>	<b>900 euro</b>	<b>568 milioni</b>

È prevista la riduzione dal 15 al 10% dell'aliquota della cosiddetta cedolare secca per chi affitta a canone concordato

Benefici anche per l'inquilino: previsto un aumento della detrazione Irpef fino a 900 euro per le fasce di reddito più basse

Piano straordinario di recupero degli alloggi Iacp da 568 milioni che dovrà essere messo a punto dal ministero delle Infrastrutture

**LE ALTRE PREVISIONI**

Detrazione più alta per inquilini a canone concordato  
 Recupero e vendita degli alloggi Iacp

Giorgio Santilli ▶ pagina 2

# Sconti sugli affitti: il piano casa accelera

Da definire sgravi Imu per i proprietari e riduzione Iva per i costruttori impegnati nel social housing

**Giorgio Santilli**  
 ROMA

Restano due nodi da sciogliere per il decreto casa che mercoledì approderà in Consiglio dei ministri nel pacchetto "choc" per lo sviluppo insieme a Jobs act, piano scuole e forse pagamenti Pa: il primo, quello politicamente più rilevante, è la riduzione dell'Imu al 4 per mille per tutti i proprietari che affittano la seconda o terza casa a canone concordato; il secondo riguarda la norma che dovrebbe prevedere una riduzione delle imposte, semplificazioni procedurali e premi urbanistici per i costruttori che realizzano immobili vincolando una quota degli appartamenti all'affitto secondo la formula del social housing. Sull'Imu ridotta per chi affitta il ministro delle Infrastrutture, Maurizio Lupi, si è trovato di fronte lo sbarramento della Ragioneria generale che quantifica il costo della norma a 380 milioni, 95 l'anno per il quadriennio 2014-2017. Sulla seconda, la considerazione in corso nel governo, ma anche con le regioni, è se sia sufficiente il piano di recupero degli alloggi Iacp per 568 milioni inserito nel decreto o se il social housing abbia bisogno di una forte spinta anche con la costruzione di nuovi alloggi. I costruttori,

ovviamente, sono per quest'ultima soluzione e il ministro Lupi è con loro, convinto come è che la soluzione alla tensione abitativa nelle nostre città e il rilancio del mercato dell'affitto per la fascia sociale e a canone concordato debbano passare per un ampio ventaglio di misure.

Per il resto il decreto casa da 1,35 miliardi di spesa in quattro anni è ormai definito. A partire da quella riduzione ulteriore dal 15 al 10% dell'aliquota per la cosiddetta cedolare secca per chi affitta a canone concordato (costo annuo per l'Erario stimato in 29,7 milioni). Già il decreto del fare del governo Letta - sempre su proposta di Lupi - aveva previsto una riduzione dell'aliquota dal 20 al 15 per cento. Con questo ulteriore taglio delle tasse, Lupi è convinto di rendere nuovamente conveniente su larga scala il contratto a canone concordato anche rispetto al canone di libero mercato che in questi anni ha subito una forte discesa per la stasi del mercato immobiliare. Senza dimenticare che, sull'altro lato, quello dell'inquilino, è previsto un aumento della detrazione Irpef fino a 900 euro per le fasce di reddito più basse (fino a 15.493,71 euro). Qui la concorrenza che si tenta di sbaragliare a colpi di incentivi fiscali non è solo quella del mercato li-

bero, ma anche e soprattutto quella del mercato nero.

Le agevolazioni fiscali valgono in tutto 441 milioni mentre altri 568 milioni saranno destinati a un piano straordinario di recupero di alloggi Iacp e altri 341 milioni andranno ad accrescere le risorse del fondo affitto e del fondo "morosità incolpevoli".

Il piano per il recupero degli alloggi popolari degli Iacp e dei comuni (articolo 4) dovrà essere messo a punto dal ministero delle Infrastrutture entro sei mesi e sarà finanziato in gran parte (500 milioni) con fondi dello stesso ministero recuperati con le rovesce dei fondi a opere bloccate, individuate con decreto Infrastrutture-Economia. Anche i restanti 68 milioni saranno messi a disposizione dal ministero delle Infrastrutture con il recupero di fondi non spesi nel settore dell'edilizia residenziale. Le risorse del piano saranno ripartite in base a un accordo con le regioni ma affluiranno direttamente a comuni e Iacp senza "intermediazione" regionale.

Un aspetto del decreto che le Regioni hanno contrastato fino alla fine è quello che prevede sconti per l'acquisto di alloggi popolari da parte di inquilini che li abitano. Lupi, viceversa, ci punta molto e ne ha fatto una battaglia

contro le opposizioni dei Governatori. Alla fine il compromesso è che gli sconti sono inseriti nel quadro nazionale, rivitalizzando una norma del 2008 che non ha mai funzionato, ma saranno definiti in ambito locale, caso per caso, con accordi fra centro e periferie. Resta da capire se ci saranno ulteriori agevolazioni che favoriranno massicci piani di privatizzazione degli alloggi oppure le operazioni saranno limitate a qualche caso. Questo dipenderà molto dalla sensibilità delle singole Regioni e anche dei singoli comuni. La norma dell'articolo 3 prevede comunque che i ricavi dei piani di vendita degli alloggi vadano a finanziare interventi di manutenzione e riqualificazione del patrimonio.

Nel decreto Lupi ci saranno certamente anche alcune norme per potenziare e rendere più favorevole lo strumento del "Rent to buy", che consente all'inquilino di riscattare l'appartamento utilizzando i canoni di affitto pagati come rate anticipate da scalare dal prezzo di acquisto dell'immobile. La novità dovrebbe consentire di differire il momento della decisione di riscattare la proprietà dell'immobile al settimo anno lasciando accollate le imposte sull'immobile all'ente proprietario nella prima fase.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

# Le vie della ripresa

LE MISURE DEL GOVERNO

## Il quadro

Il decreto sugli immobili approderà mercoledì al Consiglio dei ministri

## Il problema

L'intervento sull'imposta municipale per la Ragioneria potrebbe costare troppo

### Le misure in arrivo

#### ALLOGGI POPOLARI

Tra le misure ormai stabilizzate del decreto casa atteso mercoledì in Cdm c'è innanzitutto il piano straordinario di recupero degli alloggi Iacp da 568 milioni. Che dovrà essere messo a punto dal ministero delle Infrastrutture entro sei mesi e sarà finanziato in gran parte (500 milioni) con fondi dello stesso ministero recuperati con le revoche dei fondi a opere bloccate, individuate con decreto Infrastrutture-Economia. Mentre i restanti 68 milioni saranno recuperati dai fondi non spesi nel settore dell'edilizia residenziale

#### IL RECUPERO

**568 milioni**

#### CEDOLARE SECCA

È prevista poi la riduzione ulteriore dal 15 al 10% dell'aliquota della cosiddetta cedolare secca per chi affitta a canone concordato. Una misura che costerà 29,7 milioni di euro l'anno e che segue la discesa dal 20 al 15% già decisa con il decreto del fare del governo Letta. Grazie a questo misura il ministro Maurizio Lupi è convinto di rendere nuovamente conveniente su larga scala il contratto a canone concordato anche rispetto al canone di libero mercato che in questi anni ha subito una forte discesa per la stasi del mercato immobiliare

#### LA NUOVA PERCENTUALE

**10%**

#### RENT TO BUY

Nel decreto Lupi ci saranno certamente anche alcune norme per potenziare e rendere più favorevole lo strumento denominato «Rent to buy», che consente all'inquilino di riscattare l'appartamento utilizzando i canoni di affitto pagati come rate anticipate da scalare dal prezzo di acquisto dell'immobile. La novità dovrebbe consentire nel differimento del momento della decisione di riscattare la proprietà dell'immobile al settimo anno lasciando le imposte sull'immobile a carico dell'ente proprietario nella prima fase

#### SCONTO NEI PRIMI 4 ANNI

**60%**

#### DETRAZIONI IRPEF

Accanto ai benefici per il proprietario prodotti dalla riduzione dell'aliquota della cedolare secca il decreto dovrebbe prevederne uno anche per l'inquilino. Per il conduttore che affitta un immobile a canone concordato è previsto un aumento della detrazione Irpef fino a 900 euro per le fasce di reddito più basse (fino a 15.493,71 euro), a fronte dei 450 euro attuali. In questo caso la concorrenza che si tenta di sbaragliare a colpi di incentivi fiscali non è solo quella del mercato libero, ma anche e soprattutto quella del mercato nero

#### DETRAZIONE ANNUA

**900 €**

#### FONDI RIFINANZIATI

Tra le misure degne di nota contenute nel decreto Lupi c'è poi un doppio rifinanziamento. Da un lato il ministro delle Infrastrutture intende raddoppiare il Fondo affitti per famiglie bisognose, portandolo infatti da 100 a 200 milioni di euro. Dall'altro, intende intervenire anche sul Fondo per la morosità incolpevole che viene rifinanziato per 241 milioni. In pratica dai 140 milioni originari si passa a 381 milioni. Si tratta del fondo che aiuta le famiglie in difficoltà pagando la rata dell'affitto che la famiglia non riesce a pagare

#### LA DOTE AGGIUNTIVA

**241 milioni**

