

---

## Decreto casa in vigore, resta il vincolo sul bonus mobili

**Data Articolo: 01 Aprile 2014**

**Autore Articolo: Nicolò Cipriani**

In Gazzetta Ufficiale (n.73 del 28.3.2014) è stato pubblicato l'atteso "**Decreto emergenza abitativa**" (D. L. 28 marzo 2014, n. 47) che prevede, accanto a una serie di misure e incentivi in favore dell'edilizia sociale, alloggi popolari e promozione della cedolare secca per gli affitti concordati, una nuova puntata sul pasticcio **bonus arredi**. Ecco in sintesi le più importanti novità.

**Incentivi fiscali (cedolare secca al 10%) per gli affitti concordati.** La novità più attesa riguarda l'ulteriore abbattimento dell'aliquota per la cedolare secca, già ridotta dal 19 al 15% per il 2013, che passa al 10% per l'anno 2014. La disposizione produce i suoi effetti dal 1° gennaio 2014, rendendo estremamente conveniente questa nuova forma di tassazione, prevista per i Comuni ad alta densità abitativa, posto che dal 2013 l'abbattimento forfettario della base imponibile per i canoni liberi è passato dal 15% al 5%.

La stessa agevolazione verrà applicata alle unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative o enti senza scopo di lucro se sublocate a studenti universitari con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

**La detrazione per gli inquilini.** Per il triennio 2014 - 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, adibiti ad abitazione principale spetterà una detrazione complessivamente pari a:

- a) 900 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- b) 450 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.

Si tratta di una detrazione "speciale" in quanto, in caso di incapienza rispetto all'imposta lorda, si trasforma in credito d'imposta secondo le indicazioni del decreto 11 febbraio 2008 del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

**La deduzione per le imprese.** Le imprese che costruiscono o recuperano alloggi da destinare a edilizia sociale potranno beneficiare di un abbattimento pari al 40% dei canoni di locazione per le nuove costruzioni, manutenzioni straordinarie e recupero degli alloggi esistenti. L'agevolazione si applica alle imprese e vale ai fini IRES e IRAP. L'applicazione concreta di questa nuova forma di deduzione è rinviata ai decreti attuativi da parte delle Regioni e dei Comuni.

**Riscatto alloggio sociale e altre misure.** A favore dell'inquilino dell'alloggio sociale si prevede la possibilità di riscattare l'alloggio sociale dopo sette anni dall'assegnazione. Sin dal momento dell'assegnazione viene altresì concessa la possibilità di destinare una parte del canone come anticipo al futuro acquisto dell'immobile.

Altre misure riguardano il finanziamento di un programma di recupero degli alloggi ex IACP inagibili (Istituto Autonomo Per Le Case Popolari, ora alloggi di Edilizia residenziale pubblica), nonché contributi a favore delle famiglie con sfratto esecutivo e programmi di alienazione degli alloggi ex IACP. Vengono inoltre stanziati nuovi fondi per il sostegno all'affitto e per la morosità incolpevole.

**Pasticcio bonus mobili.** Indietro tutta sul bonus mobili: **resta il tetto di spesa** che non dovrà superare quello per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati nell'alloggio a cui i mobili e gli elettrodomestici sono destinati.

L'auspicato correttivo al Decreto Stabilità non supera i rilievi costituzionali e viene rimandato, in attesa di verificare la maniera migliore per imbarcare la norma in un nuovo testo di legge. Infatti, è accaduto che:

- La Ragioneria dello Stato ha eccepito problemi di copertura finanziaria;
- I tecnici del Quirinale hanno fatto notare che si tratta di una norma identica a quella contenuta nel decaduto decreto Legge "Salva Roma bis" e la decadenza del decreto impedisce la reiterazione delle stesse norme in un altro decreto secondo la giurisprudenza della Corte Costituzionale.

La **detrazione** relativa alle **spese per arredo** è riconosciuta nella misura del **50%** su un **ammontare complessivo massimo di 10.000,00 euro** (mobili + elettrodomestici) da ripartire in dieci anni. La Legge di Stabilità 2014, oltre a prorogare il bonus a tutto il 2014, aveva introdotto il vincolo secondo cui le spese agevolate non potevano "essere superiori a quelle sostenute" per i "lavori di ristrutturazione" dei fabbricati da arredare. Il caos successivo è legato alla decadenza, alla dimenticanza e al divieto di reiterazione dei vari decreti "Salva Roma bis", "Salva Roma ter" e "Emergenza abitativa".

La confusione tra contribuenti e operatori è ai massimi livelli e di fronte alle perplessità degli addetti ai lavori è il caso di precisare che il **vincolo introdotto dalla Legge di Stabilità** opera a partire dal **1° gennaio 2014**. Di conseguenza **gli acquisti effettuati dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013 soggiacciono all'unico limite quantitativo di 10.000 euro**, purché sussistano le altre condizioni dei lavori di ristrutturazione dell'immobile e modalità di pagamento (bonifico e carta elettronica).

Le stesse istruzioni al modello 730/2014 non fanno alcun riferimento al tetto di spesa relativo ai lavori di ristrutturazione. Inoltre, anche se il Legislatore ci ha abituati a tutto, le norme fiscali che introducono nuovi limiti e altri vincoli (non di carattere interpretativo) dovrebbero valere solo per il futuro.

