
Decreto Crescita 2019: tutte le novità per la casa in merito a locazioni e Imu

Data Articolo: 10 Settembre 2019

Autore Articolo: Rita Martin

Molte sono le novità relative agli immobili in riferimento a locazioni e Imu disposte dal c.d. Decreto Crescita 2019 agli articoli 3-bis, 3-ter, 3-quater, 3-quinquies e 19-bis. Vediamo, punto per punto, quali sono.

La Legge 58/2019 che ha convertito, con modificazioni, il DL. 34/2019, ha previsto, tra l'altro, particolari semplificazioni in materia di locazioni e in ambito Imu.

Art. 3-bis

Viene **disapplicata la sanzione di euro 100 per la mancata comunicazione della proroga**, in riferimento ai contratti di locazione per i quali è stata esercitata l'opzione per la **cedolare secca**.

Si stabilisce inoltre che l'omessa o tardiva presentazione della proroga di tali contratti non comporta la revoca dell'opzione, sempre che il contribuente mantenga un comportamento concludente; in pratica, dovrà dichiarare i redditi a quadro B o RB come assoggettati a cedolare secca ed effettuare i relativi versamenti.

Art. 3-ter

Viene **posticipato di sei mesi il termine di presentazione della dichiarazione Imu**; la nuova scadenza è fissata pertanto al 31 dicembre di ogni anno, a partire dal 2019.

La dichiarazione Imu è obbligatoria in tutti quei casi in cui si intenda usufruire di agevolazioni di legge di cui il Comune non può essere a conoscenza. Si tratta, sostanzialmente, dei seguenti casi:

- immobili dichiarati inagibili
- immobili di proprietà di dipendenti delle Forze Armate che non vi risiedono
- immobili assegnati dal giudice a seguito di separazione/divorzio e si trovano in un Comune diverso da quello in cui è stato celebrato il matrimonio o della nascita
- immobili per i quali vi è stato l'acquisto o la cessazione dell'usufrutto legale da parte dei genitori

- coniugi che abitano nel medesimo Comune e proprietari di due immobili, per stabilire quale è considerato abitazione principale di entrambi.

Art. 3-quater

Non è più necessaria la dichiarazione da inviarsi al Comune per poter usufruire delle agevolazioni Imu, in caso di cessione dell'immobile in comodato a figli o genitori, ovvero in locazione a canone concordato.

L'agevolazione, si ricorda, consiste in una diminuzione del 50% dell'Imu per il comodato e del 25% per le locazioni a canone concordato.

Art. 3-quinquies

Non sono più dovute imposte in caso di canoni non percepiti, per i contratti stipulati dal 1 gennaio 2020.

Art. 19-bis

Con l'art.19-bis la Legge 58/2019 interviene sui termini di durata del rinnovo di un contratto di locazione a canone concordato, stipulati ai sensi dell'art.2 c.3 della Legge 431/98 dopo la scadenza dei primi cinque anni (3+2).

In assenza di comunicazioni tra le parti (locatore e conduttore), il contratto si rinnova tacitamente per un ulteriore biennio a ciascuna scadenza.

Rita Martin – Centro Studi CGN