

# Special Assist

Fiscal  
Assist  
2014



*Direttore Scientifico e Direttore Responsabile:  
Lelio Cacciapaglia*

Per i contenuti di Fiscal Assist, Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod. Tutti i contenuti presenti sul nostro sito web e nel materiale scientifico edito da Euroconference Spa sono soggetti a copyright. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference spa è vietato.

La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli Autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.

*Autorizzazione del Tribunale di Verona n.1981 del 9/05/13*

 **Euroconference**

*In esclusiva per*

 **TeamSystem®**

**SPECIALE**  
**LEGGE N. 80 DEL 23/5/14**  
**DI CONVERSIONE IN LEGGE, CON MODIFICAZIONI, DEL**  
**DECRETO LEGGE N. 47 DEL 28/3/14**  
**“MISURE URGENTI PER L'EMERGENZA ABITATIVA, PER IL MERCATO**  
**DELLE COSTRUZIONI E PER EXPO 2015”.**  
**(G.U. N. 121 DEL 27/5/14)**  
**LE DISPOSIZIONI SONO IN VIGORE DAL 28/05/14**

*\*Le modifiche sono in corsivo*

<p><b>Alloggi sociali: per chi investe, i redditi da locazione sono parzialmente esclusi da imposte sui redditi e Irap</b></p> <p>I redditi derivanti dalla locazione dei predetti alloggi non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'Irap, nella misura del 40%. Condizioni: sino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo non superiore a 10 anni dall'ultimazione dei lavori di nuova costruzione o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su un fabbricato preesistente di un alloggio sociale, come definito dal decreto <i>del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008</i>, adottato in attuazione dell'art. 5 L. n 9/2007.</p> <p><u>L'efficacia della misura è subordinata all'autorizzazione della Commissione europea.</u></p>	<p><i>Art. 6</i>  <i>Le</i>  <i>disposizioni</i>  <i>modificate</i></p>
<p><b>Alloggi sociali: detrazioni Irpef per il conduttore</b></p> <p>Per il triennio 2014 - 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto ministeriale in attuazione dell'art. 5 L. n.9/2007, adibiti a propria abitazione principale, spetta una detrazione complessivamente pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 900 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;</li> <li>• 450 euro, se il reddito complessivo supera 15.493,71 euro ma non 30.987,41 euro.</li> </ul> <p>Alla detrazione si applica il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 11 febbraio 2008 recante “Modalità di attribuzione, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-sexies, del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR), della detrazione di cui al citato articolo 16 eccedente l'imposta lorda diminuita delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 del medesimo TUIR”.</p>	<p><i>Art. 7</i>  <i>Le</i>  <i>disposizioni</i>  <i>confermate</i></p>
<p><b>Spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici</b></p> <p>Le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non devono più essere di importo non superiore a quello delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione;</li> <li>• per il periodo dal 6/6/13 – 31/12/14 sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni.</li> </ul>	<p><i>Art. 7, co. 2</i>  <i>bis e 2 ter</i>  <i>Le nuove</i>  <i>disposizioni</i></p>

2

## Special Assist

<p><b>Alloggi sociali: disciplina fiscale dei canoni di locazione e del prezzo di riscatto</b></p> <p><i>Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali, possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di 7 anni dall'inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei 5 anni. <b>Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'art. 6 D.L. n. 47/2014 ove ne ricorrano le condizioni.</b></i></p>	<p><b>Art. 8</b> Le disposizioni modificate</p>
<p>Ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, saranno disciplinate, tra l'altro, le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta. Le disposizioni si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente al 29/3/14.</p>	
<p><b>Cedolare secca: riduzione dell'aliquota per contratti a canone concordato</b></p> <p><b>Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota della cedolare secca sui redditi derivanti da canoni di locazione prevista all'art. 3, co. 2, 4° periodo, d.lgs. n. 23/2011, è ridotta al 10%. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione. La disposizione si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi 5 anni precedenti il 28/5/14, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi.</b></p>	<p><b>Art. 9</b> Le disposizioni modificate</p>
<p><b>IMU per immobili posseduti da cittadini residenti all'estero</b></p> <p><b>Abrogata la parte di disposizione dell'art. 13, co. 2 D.L. n. 201/2011 che consentiva ai comuni di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata. Stabilito, inoltre, che a partire dal 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale 1 ed 1 sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso. Su tale unità immobiliare, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di 2/3.</b></p>	<p><b>Art. 9-bis</b> Le nuove disposizioni</p>