

IMPOSTE SUL REDDITO

Decreto casa: bonus mobili e cedolare secca per i contratti concordati

di **Leonardo Pietrobon**

Una delle disposizioni normative più attese, introdotte dalla [Legge n. 80/2014](#) con la quale è stato approvato il D.L. n. 151/2013 (c.d. **Decreto Casa**), riguarda il bonus mobili e cedolare secca per i contratti concordati. La disposizione normativa in questione ha posto fine alla questione,

Sulla questione, infatti, si ricorda che il **D.L. n. 63/2013, c.d. "Decreto Energia"**, ha introdotto per la prima volta, in capo ai soggetti che usufruiscono della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la possibilità di accedere alla **detrazione Irpef**, nella misura del 50%, **per le spese, sostenute dal 6.6.2013**, relative all'acquisto di **mobili e grandi elettrodomestici** appartenenti alle categorie energetiche A+ (classe A per i forni). Con il citato D.L. n. 63/2013 il **limite di spesa massimo** previsto per la detrazione in commento è stato **stabilito in € 10.000**, da aggiungere alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, il cui limite, invece, è stabilito in € 96.000.

Come noto, con l'**articolo 1, comma 139 della L. n. 147/2013** (Legge di Stabilità 2014) il Legislatore, oltre ad aver **prorogato la vigenza della detrazione** a tutto l'anno d'imposta 2014, dispone(va) che la **spesa massima agevolabile**, oltre a sottostare al limite massimo di € 10.000, deve sottostare all'ulteriore limite stabilito **nell'ammontare delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio**. Condizione, questa del doppio limite di spesa che ha creato non poche difficoltà interpretative ed applicative, soprattutto per le spese di acquisto di mobili, arredi e grandi elettrodomestici effettuati nel corso degli ultimi mesi (2014).

Il decreto **c.d. "Salva Roma-bis"** ed in particolare l'articolo 1, comma 2, lettera a) D.L. n. 151/2013 sembrava avesse risolto la problematica, **eliminando il citato doppio limite** e ripristinando la situazione originaria, con l'unico limite di spesa di € 10.000. Ma tale soluzione si è dimostrata una **breve "illusione"**, in quanto, il citato D.L. n. 151/2013 **non ha trovato puntuale conversione** normativa, ricreando, di fatto, per l'anno 2014 l'applicazione del doppio limite di spesa.

Fortunatamente e finalmente, con la conversione del Decreto Casa, ad opera della L. n. 80/2014, il bonus mobili, almeno **per l'anno d'imposta 2014**, ho trovato stabilità, in quanto in modo definitivo è stato stabilito che il limite di spesa massimo a cui fare riferimento è esclusivamente pari ad € 10.000, senza più la necessità di considerare l'ammontare delle spese

sostenute per il recupero del patrimonio edilizio.

La “quadratura del cerchio” in merito al bonus mobili ha trovato completezza con i chiarimenti forniti dall'Agenzia con la [C.M. n.11/E/2014](#), soprattutto con riferimento:

- **alle tipologie di interventi di recupero del patrimonio edilizio che permettono l'accesso al bonus mobili**, ricomprendendo in tale categoria gli interventi di manutenzione **ordinaria, straordinaria**, di **restauro**, di **ristrutturazione**, nonché gli interventi antisismici effettuati su immobili colpiti da eventi calamitosi, che da un punto di vista normativo coincidono con le lettere a), b) e c) dell'art. 16-bis del D.P.R. n. 917/1986;
- **alla tempistica di esecuzione dei lavori che permettono l'accesso al bonus mobili**, rispetto al momento di acquisto di mobili, arredi e grandi elettrodomestici, affermando che **la disposizione normativa di riferimento non pone alcun “vincolo temporale nella consequenzialità tra l'esecuzione dei lavori e l'acquisto dei mobili”**. L'Agenzia, quindi, con il citato documento di prassi conferma l'accesso al bonus mobili per i contribuenti che abbiano sostenuto, a decorrere dal 26 giugno 2012, spese per gli interventi edilizi propedeutici per la detrazione in commento.

Un secondo elemento, introdotto con l'articolo 9 commi 2-bis e 2-ter del D.L. n. 47/2014, convertito con la L. n. 80/2014, riguarda il **regime della cedolare secca per i contratti di locazione a canone concordato**, ex articolo 2, commi 2, 5 e 8 L. n. 431/1998, relativi ad **abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a) e b), DL n. 551/88 e negli altri Comuni ad alta densità abitativa individuati dalla delibera CIPE 13.11.2003, n. 87**.

In particolare, dopo la riduzione dell'aliquota della cedolare secca stabilita, per l'anno 2013, nella misura del 15% dall'articolo 4 D.L. n. 102/2013 (c.d. Decreto IMU), il Decreto Casa stabilisce **un'ulteriore riduzione dell'aliquota**, portando la stessa alla **misura del 10% per il quadriennio 2014-2017**.

Tale novità legislativa, pone quindi nelle condizioni i contribuenti di fare una “seria” **riflessione sia sulla tipologia contrattuale adottata e sia sul regime fiscale** applicabile ai propri contratti di locazione. Di conseguenza, le situazioni che si possono presentare possono essere le seguenti:

- **un soggetto che ha già in corso un contratto a canone concordato**, ma senza l'applicazione della cedolare secca, **ha la possibilità di cambiare il regime fiscale** adottato la cedolare secca entro la prima scadenza utile per il pagamento dell'eventuale imposta di registro annuale ;
- un soggetto, invece, che **ha in essere un contratto libero e intende passare al canone concordato**, nonché applicare il regime della cedolare secca “ridotta”, deve **cambiare la tipologia di contratto, stipulandone uno convenzionato**, in base al citato articolo 2 della L. n. 431/1998, applicando, quindi un canone compreso nei limiti previsti dagli accordi territoriali di riferimento.