

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Le agevolazioni per gli alloggi sociali***

di **Nicola Fasano**

Il **c.d. decreto Casa** (D.L. 47/14 convertito dalla L. n. 80/14) ha introdotto interessanti novità per quanto concerne l'ambito degli **alloggi sociali** al fine di incentivarne la realizzazione nonché il successivo affitto.

Si tratta, in particolare, degli alloggi definiti dal D.M. 22/04/2008, che considera tali le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in **locazione permanente** che svolgono la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari **svantaggiati** non in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Rientrano nella definizione di alloggi sociali quelli realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a **contributi o agevolazioni pubbliche** - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla **locazione temporanea** per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

E' compito delle Regioni, in concertazione con le Anci regionali, definire i **requisiti per l'accesso** e la permanenza nell'alloggio sociale, nonché il **canone di locazione** dell'alloggio sociale in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. E' espressamente previsto che l'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque **coprire i costi fiscali**, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio, tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio. Tale ammontare non può tuttavia superare i **parametri prefissati** per i c.d. "canoni concordati".

Ciò detto, il decreto Casa prevede in primo luogo (art. 6) che **fino all'eventuale riscatto** dell'unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo **non superiore a dieci anni** dalla data di 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, i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali **non concorrono alla formazione del reddito d'impresa** ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini

**Irap**, nella misura del  
**40 per cento**. Questa disposizione, tuttavia, potrebbe essere qualificabile come  
**aiuto di Stato** e pertanto è “sospesa” in quanto si attende  
**l'autorizzazione** da parte della Commissione europea

Ai sensi dell'art. 7 del decreto al  
**conduttore** dell'alloggio sociale, adibito ad propria  
**abitazione principale**, per il triennio 2014 – 2016, spetta una detrazione complessivamente pari  
a:

1. **900 euro**, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
2. **450 euro**, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

**L'eventuale eccedenza** (una volta detratte dall'imposta lorda le detrazioni per attività di lavoro e quelle per familiari a carico) può essere  
**riportata nel periodo di imposta successivo**. Resta da capire come la detrazione in esame si  
**coordini** con le altre detrazioni previste per gli inquilini.

L'art. 8 del  
*decreto Casa*, infine, come modificato dal decreto “Sblocca Italia” (D.L. 133/2014), disciplina il  
**rent to buy** anche nell'ambito degli alloggi sociali prevedendo la possibilità di  
**riscatto** da parte del conduttore  
**dopo 7 anni** dall'inizio della locazione, regolando uno specifico trattamento fiscale ai fini delle  
imposte sui redditi e dell'Irap.

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 applica la suddetta  
**riduzione del 40%** ai fini del reddito di impresa (sempre che l'agevolazione riceva il “placet” europeo).

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**.

Per espressa previsione normativa, la medesima disciplina si applica anche ai

**contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà** vincolante per entrambe le parti e di  
**vendita con riserva di proprietà** aventi ad oggetto alloggi sociali.