

mercoledì, 18 settembre 2013

Sara Acerbi

Anna Giacomoni

*Giornata del Decreto del fare*

# **DECRETO "CASA" : QUALCHE ANTICIPAZIONE**

**NOVITA' IN MATERIA DI IMU**

**REGIME FISCALE PER I PROGRAMMI  
DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

**CEDOLARE SECCA PER CONTRATTI A  
CANONE CONCORDATO**

# NOVITA'

❖ Il D.L. n. 102 del 31 agosto 2013, recante "*Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici*", all'art. 2, commi 1 e 2, ha disposto :



**L'ABOLIZIONE DELL'IMU SUL "MAGAZZINO" DELLE  
IMPRESE EDILI**

# NOVITA'

**Decreto "casa"**

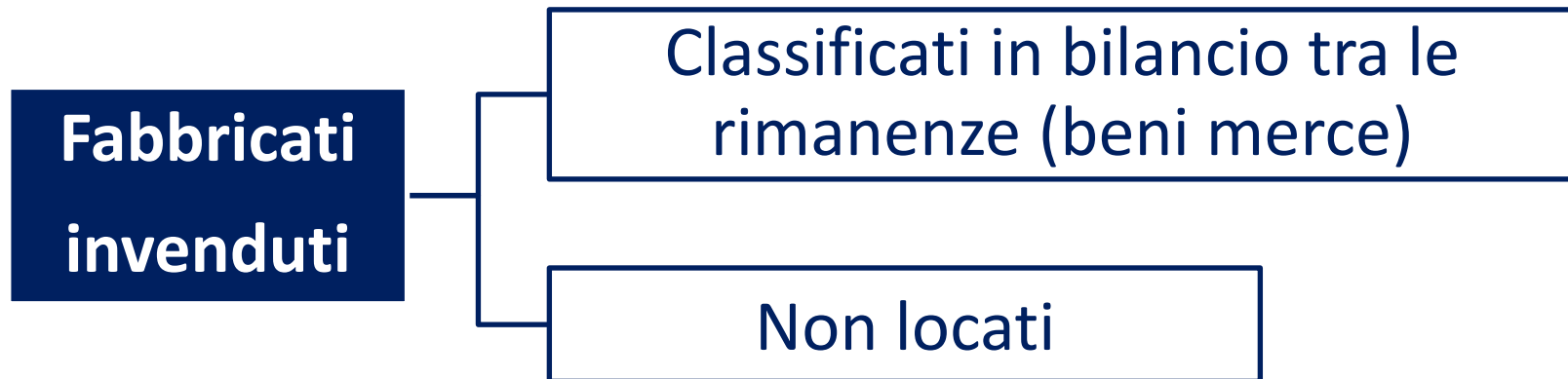
Abolizione **seconda rata** IMU  
per il 2013

**Esenzione** IMU a decorrere dal  
1° gennaio 2014

# AMBITO DI APPLICAZIONE

« Fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati »

# PRESUPPOSTI



**N.B. L'esenzione è riconosciuta a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione, fintanto che il fabbricato rimane destinato alla vendita.**

# AMBITO OGGETTIVO (osservazioni)

- Non c'è distinzione tra fabbricati abitativi o strumentali: l'esenzione opera per entrambe le tipologie
- La norma non riguarda i fabbricati oggetto di interventi di recupero
- L'esclusione opera nei confronti dei fabbricati ultimati e quindi accatastati (*fino a tale momento l'imposta sarà comunque dovuta sul valore venale dell'area di sedime*)
- La concessione in comodato non dovrebbe comportare la decadenza dal beneficio

# AMBITO OGGETTIVO (osservazioni)

- Il beneficio fiscale spetta al costruttore (il titolare del permesso di costruire)
- Sono escluse dal beneficio le imprese immobiliari di gestione che si limitano ad acquistare i fabbricati finiti per rivenderli



# ABITAZIONE PRINCIPALE

❖ L' ART. 1 del D.L. n. 102/2013 ha disposto altresì:

**l'abolizione definitiva della PRIMA RATA DELL'IMU per l'abitazione principale non di lusso e relative pertinenze**

➤ Restano **esclusi** gli immobili di lusso nelle seguenti categorie catastali:

- A/1 abitazioni signorili
- A/8 ville
- A/9 castelli e palazzi

# ULTERIORI ESCLUSIONI...

➤ Restano altresì **esclusi dal pagamento della prima rata dell'IMU:**

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie di proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- gli alloggi assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica aventi le medesime finalità degli IACP;
- i terreni agricoli ed i fabbricati rurali.

# si ricorda che...

- ❖ Nel testo definitivo del D.L. n. 102/2013 non è prevista, contrariamente a quanto previsto inizialmente, la deducibilità da IRPEF/IRES del 50% dell'IMU versata nel 2013 con riferimento a tutti gli immobili posseduti dall'impresa (sia aree che fabbricati)

# NOVITA'

❖ Il D.L. n. 102/2013, all'art. 6, commi 6, ha disposto :



**LA PROROGA PER L'APPLICAZIONE DEL REGIME  
FISCALE AGEVOLATO PER L'ATTUAZIONE DEI  
PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**

# AMBITO DI APPLICAZIONE

I trasferimenti di aree e di fabbricati compresi in piani urbanistici particolareggiati rivolti all'attuazione di programmi di edilizia residenziale (comunque denominati) beneficiano del seguente regime fiscale:



## **Imposta di registro 1%**

Imposta ipotecaria 3%

Imposta catastale 1%

Il D.L. "Casa" ha allungato ad **11 anni** il termine massimo entro cui deve essere completato l'intervento edilizio per fruire di tale regime fiscale agevolato

# NOVITA'

❖ Il D.L. n. 102/2013, all'art. 4 ha disposto :



**LA RIDUZIONE DAL 19% **AL 15%** DELL'ALIQUTA  
DELL'IMPOSTA SOSTITUTIVA DOVUTA DAI LOCATORI  
CHE HANNO OPTATO PER IL REGIME DELLA  
"CEDOLARE SECCA" SUGLI AFFITTI BASATI SU  
CONTRATTI A "CANONE CONCORDATO"**

# "CEDOLARE SECCA" - precisazioni...

- ❖ La riduzione d'imposta non riguarda le locazioni a "canone libero" di immobili residenziali per i quali il locatore abbia optato per la "cedolare secca", che continua ad applicarsi nella misura del 21%

# CONTATTI

**Dott.ssa Sara Acerbi**

Tel. 02.88.12.95.32

s.acerbi@assimpredilance.it

**Dott.ssa Anna Giacomoni**

Tel. 02.88.12.95.58

a.giacomoni@assimpredilance.it

**Dott.ssa Nicoletta Fayer**

Tel. 02.88.12.95.49

n.fayer@assimpredilance.it

Fax 02.88.12.95.56

[www.assimpredilance.it](http://www.assimpredilance.it)

**Assimpredil Ance**

**ASSOCIAZIONE IMPRESE EDILI E COMPLEMENTARI  
DELLE PROVINCE DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA**

20123 MILANO - Via San Maurilio, 21