

*Cosa prevede la manovra per l'immobiliare. Prorogati i bonus, confermata la rivalutazione*

# Locazioni, lo sconto premia Contributo sino a 1.200 euro per chi riduce i canoni

Pagina a cura

DI FRANCESCO CAMPANARI

**P**rorogate a tutto il 2021 le detrazioni per spese da interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica, bonus facciate, bonus mobili e bonus verde e al 30 giugno 2022 la detrazione da superbonus. Confermata la legge sulla rivalutazione dei beni d'impresa al 3% con estensione della stessa anche ai beni immateriali privi di tutela giuridica. Istituito un credito d'imposta su eventuali perdite derivanti da Pir che investono (anche) nel settore immobiliare e previsto un contributo sino a un massimo di 1.200 euro per i locatori di immobili in caso di riduzione del canone di locazione. Sono queste, in pillole, le principali novità della legge di bilancio 2021 relative al settore del real estate e approfondite dal focus normativo messo a punto da Re Mind filiera immobiliare.

**Contributo su canoni di locazione.** La legge di Bilancio 2021 strizza l'occhio ai locatori di immobili adibiti ad abitazione principale situati in comuni ad alta tensione abitativa: in caso di concessione di una riduzione del canone di locazione da parte del locatore infatti, è previsto un contributo pari al 50% della riduzione del canone entro un limite massimo annuo di 1.200 euro. La risposta fornita la scorsa settimana dall'Agenzia delle entrate durante il IV Forum nazionale dei commercialisti ed esperti contabili organizzato da *ItaliaOggi* ha definitivamente chiarito la platea dei soggetti fruitori del bonus: la citazione

nella legge di Bilancio, al comma 381, della figura generica del «locatore» consente infatti di ricomprendere tra i destinatari tutti i contribuenti siano essi soggetti passivi Irpef o Ires che locano un immobile a titolo di proprietà. Seppur si rinvia a un provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate per l'individuazione delle modalità di attuazione, si fa sin d'ora presente che ai fini del riconoscimento del contributo il locatore dovrà comunicare telematicamente alle Entrate la rinegoziazione del canone ed ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione dello stesso. In soldoni, con uno sconto sul canone fino a 2.400 euro l'anno, applicabile per tutti e 12 i mesi o anche solo per alcuni mesi, si potrà recuperare subito la metà. Unica nota negativa, come spesso accade nel mondo delle agevolazioni e dei contributi, sono le risorse limitate rispetto alla potenziale domanda: la paura è che le stesse possano terminare prima di quanto si possa pensare.

**Bonus edilizi e simili.** I commi dal 58 al 60 dell'articolo 1 della legge di bilancio prorogano a tutto il 2021 le spese da interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica, bonus facciate, bonus mobili e bonus verde. Inoltre, con riferimento alla detrazione da acquisto di nuovi mobili ed elettrodomestici, viene innalzata la precedente soglia di 10 mila euro a 16 mila euro, pur rimanendo invariati rispetto allo scorso anno requisiti e condizioni. Altra interessante novità riguarda il cosiddetto bonus «idrico»: per favorire il risparmio di risorse idriche viene riconosciuto un bonus di mille

euro a tutte le persone fisiche residenti in Italia che sostituiranno su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari e sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e la rubinetteria, i soffioni e le colonne doccia con nuovi apparecchi a flusso d'acqua limitato. In ultimo, con riferimento al superbonus da 110% si segnala la proroga al 30 giugno 2022: il riparto della detrazione è sempre su cinque quote annuali o, su quattro, per la parte di spesa sostenuta nel 2022. Solo per i condomini, è possibile un'ulteriore proroga al 31 dicembre 2022 se, alla data del 30 giugno dello stesso anno siano stati effettuati lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.

**Rivalutazione beni e terreni.** Estesa dalla Legge di bilancio la rivalutazione già presente lo scorso anno sui beni d'impresa. La norma di riferimento, di particolare appeal vista l'imposta sostitutiva contenuta (3%), attribuisce un maggior valore ai beni d'impresa rivalutati (comprendendo dunque anche gli immobili) sia ai fini delle imposte sui redditi che ai fini dell'Irap. La novità riguarda l'estensione della rivalutazione ai beni di impresa immateriali privi di tutela giuridica quali per esempio brevetti e marchi non registrati e/o avviamento. Inoltre, i commi 1122 e 1123 prorogano la rivalutazione di terreni potendone rideterminare il valore d'acquisto mediante pagamento di un'imposta sostitutiva, con aliquota fissata all'11%. Il valore dei terreni posseduti (sia agricoli che edificabili), verrà rideterminato sulla base

di una perizia di stima giurata. Come nelle precedenti rivalutazioni, l'imposta sostitutiva potrà essere rateizzata sino a un massimo di tre rate mentre la redazione e il giuramento della perizia andranno concluse entro e non oltre la data del 30 giugno 2021.

**Crediti d'imposta su perdite da Pir.** Istituito un credito d'imposta in capo alle persone fisiche che, in seguito a investimenti in piani individuali di risparmio a lungo termine (Pir) detenuti per almeno 5 anni, abbiano conseguito delle perdite, delle minusvalenze o dei differenziali negativi. Condizione sine qua non è il possesso di tali strumenti per almeno 5 anni e che lo stesso credito non ecceda il 20% delle somme investite. La principale condizione di utilizzo riguarda la rateizzazione di tale credito in 10 quote annuali da spendere in dichiarazione dei redditi o in compensazione mediante F24 a partire dal periodo d'imposta in cui le componenti negative si considerano realizzate. Il credito d'imposta si genererà, eventualmente, in merito a piani costituiti a partire dal 1° gennaio 2021 e sino alla fine dell'anno. La caratteristica principale dei Pir risiede nel fatto che per due terzi dell'anno solare, gli stessi investano almeno il 70% del loro valore complessivo in strumenti finanziari, anche non negoziati, di imprese residenti o con stabile organizzazione in Italia, diverse da quelle inserite negli indici Ftse Mib e Ftse Mid Cap della Borsa italiana: all'interno di tali strumenti infatti, grazie alla Legge di Stabilità approvata a fine 2017, rientrano anche le attività relative al real estate.

—© Riproduzione riservata—■

## Le principali misure per la filiera immobiliare

<b>Bonus edilizi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prorogati a tutto il 2021 gli interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica, bonus facciate, bonus mobili e bonus verde</li> <li>• Proroga del superbonus al 30 giugno 2022</li> <li>• Innalzamento di soglia agevolabile da 10.000 a 16.000 euro su bonus mobili</li> <li>• Bonus idrico di 1.000 euro per chi sostituisca sanitari e rubinetteria con apparecchi a flusso d'acqua limitato</li> </ul>
<b>Rivalutazione beni d'impresa e terreni</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Confermata la legge sulla rivalutazione dei beni d'impresa al 3% con estensione anche ai beni immateriali privi di tutela giuridica</li> <li>• Riproposta la rivalutazione dei terreni, sia agricoli che edificabili, mediante il pagamento di un'imposta sostitutiva pari all'11%</li> </ul>
<b>Crediti d'imposta su perdite da Pir</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Credito d'imposta in capo alle persone fisiche che, in seguito a investimenti in Pir nel 2021 abbiano conseguito delle perdite</li> <li>• Necessario il possesso per almeno 5 anni e che il credito non ecceda il 20% delle somme investite</li> <li>• Il credito andrà rateizzato in 10 quote annuali</li> </ul>
<b>Contributo su canoni di locazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Contributo per i locatori che concedano riduzioni di canoni di affitto di immobili adibiti ad abitazione principale (50% della riduzione con un massimo di 1.200 euro)</li> </ul>

