

Imposta di registro fissa per gli immobili nelle convenzioni Ets-Pa

Le agevolazioni

Esenzione dell'imposta di bollo per istanze, contratti e certificazioni

Terzo settore e social housing: misure fiscali a 360 gradi per favorire la dimensione abitativa e l'utilizzo degli immobili per finalità sanitaria, culturale e sociale. Se nell'attuale contesto normativo gli interventi pensati dal legislatore rivolgono l'attenzione solo alle imposte indirette, con la Riforma si assiste ad un paniere di agevolazioni più ampio. L'obiettivo è di facilitare anche il reperimento delle risorse da parte di persone fisiche e giuridiche.

Tenendo conto del Dm, infatti, oggi la cessione dell'alloggio, così come la locazione, si considerano operazioni esenti (articolo 10, comma 1, numero 8 Dpr 633/72) salvo l'opzione per l'applicazione del regime di imponibilità che prevede aliquote Iva agevolate (in caso di cessione 4% per prima casa e 10% non prima casa, mentre la locazione sconta quella del 10%). Sempre sul fronte delle imposte indirette, ad esempio, nel caso di cessione di alloggio sociale esente ai fini Iva, si potrà fruire di un'imposta di registro pari al 2% se si tratta di prima casa o, in ipotesi diversa, del 9%.

Un quadro normativo che con la Riforma del Terzo settore va ad arricchirsi in quanto, seppur ai fini Iva il trattamento fiscale come delineato non cambia, nel caso di alloggio sociale detenuto da un ente

del Terzo settore l'atto traslativo scontrerà un'imposta di registro in misura fissa. Così come le istanze, i contratti ed eventuali certificazioni scontreranno un'esenzione dall'imposta di bollo. Inoltre, le eventuali convenzioni tra gli Ets e le pubbliche amministrazioni per l'assegnazione dei beni immobili da adibire ad alloggio sociale potranno scontare un'imposta di registro in misura fissa.

Sul fronte Imu, invece, essendo l'attività di social housing inquadrabile tra quelle ricettive l'Ets non commerciale avrà diritto a beneficiare dell'esenzione. Inoltre, la locazione di immobili per finalità sociale con canoni calmierati o comunque non idonei a coprire i costi di gestione o con realizzo di un avanzo ragionevole di utile potrebbe essere esclusa da imposte sui redditi se l'immobile è gestito da un ente filantropico del Terzo settore. In questo caso l'ente potrebbe fruire dell'esenzione Ires per i redditi di immobili, destinati in via esclusiva allo svolgimento di attività non commerciale. A ciò si aggiunge l'introduzione di uno strumento destinato a svolgere un ruolo strategico nel recupero degli immobili pubblici o sequestrati alla mafia quale quello del social bonus. Un'agevolazione che consente alla persona fisica che investe in un eventuale progetto di housing sociale promosso dall'Ets di beneficiare di un tax credit nella misura del 65% dell'erogazione liberale (nel limite del 15% del reddito imponibile) o del 50% nel caso di persone giuridiche (entro il 5 per mille dei ricavi annui per i titolari di reddito di impresa).

RIPRODUZIONE RISERVATA

