Dalla cedolare alle detrazioni fiscali, una analisi della Legge di bilancio varata dal Governo

Un pacchetto per l'immobiliare

Cedolare secca, estensione ad affitti commerciali positiva

Queste, in estrema sintesi, le principali misure per il settore immobiliare contenute nella manovra per il 2027 presentata la scorsa settimana dal Governo.

Viene previsto che il canone di locazione relativo ai contratti stipulati nel 2027 per i locali commerciali (categoria catastale C1) di superficie fino a 200 metri quadrati possa essere assoggettato, in alternativa rispetto all'ordinario regime Irpef, a una cedolare secca del 21%, ridotta al 10% nei comuni capoluogo di città metropolitana. Come la cedolare sugli affitti residenziali, anche questa prevede una limitazione a favore degli inquilini: il divieto di aggiornamento Istat del canone per tutto il periodo per cui perdura l'opzione.

Per i contratti di locazione ad uso abitativo stipulati nel 2027 viene prevista la riduzione dal 10% al 5% della cedolare secca applicabile alle locazioni "a canone concordato", cioè quelle stipulate dalle parti nel rispetto degli accordi sottoscritti a livello comunale dalle rappresentanze della proprietà e dell'inquilinato, che prevedono canoni al di sotto di quelli di mercato. Tale l'aliquota è ulteriormente ridotta – all'1% – se, all'atto della stipula, il conduttore ha un'età inferiore a 36 anni.

La terza misura da evidenziare è la conferma anche per l'anno 2027 delle detrazioni fiscali per gli interventi edilizi nelle misure valide per il 2026: in sostanza, 50% per i lavori effettuati sulle abitazioni principali e 36% per quelli realizzati sugli altri immobili. In attesa del necessario riordino generale del sistema degli incentivi, si tratta di un passaggio importante per promuovere la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano.

Come più volte evidenziato dalla Confedilizia l'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali – in vigore dal 2011 per gli affitti abitativi – era un'esigenza che si poneva da tempo per favorire l'incontro fra domanda e offerta di locali in affitto, ostacolato da una tassazione reddituale e patrimoniale gravosa e penalizzante e da regole contrattuali eccessivamente vincolistiche, che occorrerebbe archiviare. È molto positivo, quindi, che questa operazione venga avviata (pur se solo per i contratti stipulati nel 2027), con l'auspicio che possa nel tempo essere estesa – anche grazie alle risorse che i nuovi contratti faranno confluire nelle casse dello Stato – a tutte le locazioni non abitative e ai contratti in corso.

E, infine, la riduzione dell'aliquota della cedolare secca per gli affitti ad uso abitativo a canone concordato – insieme con l'approvazione del disegno di legge di rilascio degli immobili, attualmente all'esame del Senato – appare la strada giusta da percorrere per incentivare l'immissione di nuove case sul mercato della locazione lunga.

A "Parliamo di…" locazioni per studenti

Lunedì 2 novembre – dalle ore 17 alle 18 – si è svolto il consueto appuntamento con "Parliamo di…", il ciclo di seminari on-line sulla casa, sul condominio e sull'immobiliare, organizzato dalla Confedilizia. L'argomento trattato è stato "Locazione per studenti" e, assieme al dott. Antonio Nucera, responsabile del Centro Studi della Confedilizia, è intervenuta l'avv. Francesca Pozzi, componente il Coordinamento legali della Confedilizia. La registrazione di questo seminario – nel corso del quale si è risposto anche agli specifici quesiti sul tema inviati dagli associati – e di tutti quelli già svolti è presente sul sito della Confedilizia.



Condominio, una riforma che desta forti perplessità

I disegni di legge sulla riforma del condominio, all'esame della Commissione giustizia del Senato, sollevano numerose perplessità, sia sull'effettiva necessità di una revisione organica della normativa vigente, ormai consolidata grazie alla giurisprudenza e all'esperienza applicativa, sia sulle conseguenze che le nuove disposizioni potrebbero produrre. Le principali criticità, illustrate dall'avv. Daniela Barigazzi, responsabile del Coordinamento condominiale della Confedilizia, nel corso di un'audizione parlamentare, riguardano il progressivo rafforzamento dei poteri dell'amministratore a discapito dell'autonomia dei condominii, l'introduzione di certificazioni UNI rilasciate da organismi privati, il rischio di un aumento generalizzato dei costi di gestione e la possibile riduzione degli spazi di autogestione, soprattutto nei piccoli condominii. Particolare preoccupazione suscita inoltre l'ipotesi di abbassare i quorum deliberativi per i lavori urgenti, compresi quelli relativi alla sicurezza. L'ampiezza di tale previsione potrebbe infatti consentire l'approvazione di interventi anche molto onerosi con maggioranze ridotte, esponendo i proprietari a spese difficilmente controllabili e compromettendone il potere decisionale. Non meno rilevanti sono le criticità relative al rinnovo dell'incarico dell'amministratore, che rischierebbe di indebolire la natura fiduciaria del mandato, e alla formulazione non sempre sufficientemente precisa di alcune disposizioni. Migliorare la qualità e la trasparenza dell'amministrazione condominiale è un obiettivo condivisibile, ma non può tradursi in maggiori costi, minori diritti e ridotta autonomia dei proprietari.

Regole Ue sulla casa, no dal Governo

L'iniziativa della Commissione europea denominata Affordable Housing Act, vale a dire la proposta di regolamento che – secondo la definizione ufficiale – "istituisce un quadro per misure negli Stati membri a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica (regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili)", ha ricevuto fin da subito un netto no da parte del Governo italiano. La conferma di tale posizione di recente è stata espressa anche in un atto ufficiale presentato al Parlamento dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, e cioè dal dicastero competente in tema di politiche abitative. Una relazione che boccia su tutta la linea, sotto diversi profili, un'impostazione che "appare suscettibile di alterare l'equilibrio tra interesse pubblico e tutela della proprietà privata, favorendo una visione dirigistica del mercato immobiliare fondata sulla presunzione che la proprietà privata costituisca uno dei fattori responsabili della crisi abitativa".

Del resto, come già evidenziato dalla Confedilizia, ci si trova di fronte a un articolato con il quale si arriva a pretendere di consentire alle "autorità competenti" nei vari Paesi dell'Unione di limitare non solo le locazioni di breve periodo, ma anche l'utilizzo stesso e la compravendita di case non destinate ad abitazione principale. Bene, dunque, che il Governo italiano abbia affermato con tanta nettezza le sue contestazioni giuridiche e politiche alla proposta Ue, anche in seguito alle immediate e decise prese di posizione della Confederazione italiana della proprietà edilizia (mentre altre associazioni si perdevano in distinguo, richieste di attenuazione o – addirittura – di esenzione dei propri associati).



Ma tutto ciò non basta: occorre che in sede europea si affermi un indirizzo contrario alla proposta di regolamento, in dimensioni tali da consentire di sperare in un suo stop. Anche a questo fine la Confedilizia ha organizzato per il 10 novembre, a Bruxelles, un importante momento di confronto con rappresentanti delle diverse forze politiche presenti nel Parlamento europeo. In quell'occasione sarà presentato e illustrato dal professor Luciano Monti uno studio dell'università Luiss Guido Carli focalizzato proprio sul testo della Commissione.

CONFEDILIZIA
Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'
Ufficio stampa *della* **Confedilizia**
l'organizzazione della proprietà immobiliare
www.confedilizia.it