

Estensione del regime fiscale della cedolare secca ai contratti di locazione diversi da quelli ad uso abitativo.

La presente proposta normativa è finalizzata ad estendere l'accesso al regime opzionale della cedolare secca – prevista dalla legislazione vigente per le sole locazioni ad uso abitativo – anche per la tassazione del reddito riveniente dalla locazione di immobili diversi da quelli ad uso abitativo, con un'aliquota del 21%. Attualmente, tali redditi concorrono, nella misura del 95%, alla formazione del reddito imponibile ai fini IRPEF e delle relative addizionali regionali e comunali. L'applicazione di detto regime agevolato è consentita, su apposita opzione, soltanto in favore di locatori persone fisiche che concedono in locazione immobili fuori dall'esercizio dell'attività d'impresa ovvero di arti e professioni.

Per quanto concerne la determinazione complessiva degli effetti finanziari ascrivibili alla proposta in esame, in ordine al mancato gettito Irpef, nonché delle imposte di registro e di bollo, occorre tener ben presenti gli effetti dell'adozione di una politica di *tax compliance* volta ad incentivare l'emersione di base imponibile. Invero, si ritiene che la riduzione del cuneo fiscale sui redditi da locazione possa disincentivare il ricorso al mercato irregolare. In aggiunta, la misura potrebbe costituire un importante volano per il mercato immobiliare, in crisi da diversi anni, assicurando una maggiore neutralità del sistema fiscale delle locazioni rispetto a quello dei rendimenti derivanti dalle attività di natura finanziaria, con una conseguente e naturale ripresa degli investimenti immobiliari e del relativo indotto.

Semplificazione Superbonus 110%

L'introduzione del cd. "Superbonus 110%" di cui all'art.119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 si aggiunge alle agevolazioni già previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica degli edifici. Tale misura eleva al 110% l'agevolazione spettante per le spese sostenute dal 01/07/2020 al 31/12/2021 per specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di interventi antisismici, di installazione di impianti fotovoltaici o delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

L'articolo 121 introduce notevoli semplificazioni ai fini della fruizione di detta agevolazione: in alternativa alla detrazione suddivisa in 5 quote annuali, è possibile optare per un contributo anticipato sotto forma di sconto dai fornitori dei beni o servizi o per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante, anche in favore degli istituti di credito.

Oltre alla necessità di estendere il periodo di vigenza temporale dell'agevolazione, già ampiamente recepita dal governo, si pone in evidenza la necessità di attuare un processo di semplificazione burocratica della misura. Da un'accurata disamina del dettato normativo e dei relativi documenti di prassi si evince una forte limitazione per quanto concerne la presenza degli interventi cd. "trainanti", quali elementi di forte complicazione. Nel merito, con l'esclusione degli edifici unifamiliari, nelle restanti casistiche gli interventi trainanti riguardano le parti comuni di edifici ed il riferimento all'intero "edificio" in luogo delle singole unità immobiliari, catastalmente identificate con un proprio subalterno, limita fortemente la portata dell'agevolazione in ordine alle seguenti riflessioni:

- La corretta individuazione della tipologia di immobile (edificio plurifamiliare, plurifamiliare autonomo e con accesso esclusivo, unifamiliare) e delle relative specificità costituisce un elemento pregiudizievole e foriero di numerosi contenziosi con l'amministrazione finanziaria;
- Gli interventi trainanti sull'edificio e quindi sulle parti comuni di esso presuppongono la conformità urbanistica da accertare sulle parti comuni dell'intero edificio, così come precisato dal comma 13-ter dell'articolo 119 (introdotto con l'approvazione di un emendamento al cd. decreto Agosto, in corso di conversione al Senato, attualmente in seconda lettura alla Camera). Tutto ciò genera un'impasse tale per cui la presenza di un'eventuale veranda abusiva compromette il beneficio derivante dall'esecuzione di uno degli interventi trainanti e, di conseguenza, la possibilità per le altre singole unità immobiliari di accedere alle agevolazioni previste per gli interventi trainati.

Tutto ciò determina una forte riduzione della portata di tale agevolazione. Da un'approfondita riflessione s'evince che la *ratio legis* consiste nell'incentivare gli interventi di efficientamento energetico del patrimonio immobiliare residenziale nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico.

Pertanto, risulterebbe comunque possibile raggiungere gli obiettivi prefissati dal disposto normativo in esame, operando una notevole semplificazione amministrativa:

- Condizionando comunque il beneficio al conseguimento di un miglioramento pari ad almeno due classi energetiche ovvero a quella più alta;
- Consentendo il miglioramento energetico di cui al punto precedente, mediante uno o più interventi attualmente classificati come "trainati" potendo godere dell'aliquota maggiorata del 110%;
- Eliminare ogni riferimento ad interventi "trainanti" e "trainati".

In tal modo, risulterebbe possibile conseguire gli obiettivi di efficientamento energetico (+ 2 classi) delle singole unità immobiliari facenti parte di un edificio plurifamiliare, anche laddove, non risulti possibile intervenire sulle parti comuni dello stesso edificio.

Giovanni Malinconico