

Sconto fiscale a chi compra casa per darla in affitto

Quali sono le nuove agevolazioni fiscali per acquistare un immobile?

Con il Decreto "Sblocca Italia", entra in vigore una nuova misura diretta a incentivare gli investimenti immobiliari ossia uno sconto fiscale del 20% sull'acquisto o la costruzione di immobili, che si concretizza in una deduzione di 60.000 euro, godibile in massimo otto anni (7.500 euro all'anno). Il vero problema è che quell'immobile, da acquistare direttamente dal costruttore (o dall'impresa di costruzione o ristrutturazione), dovrà poi essere locato per almeno otto anni a canone concordato. Coloro che acquisteranno con il bonus del 20% saranno, dunque, obbligati a locare l'immobile in questione.

Le condizioni per la concessione dell'agevolazione sono le seguenti: l'acquisto deve essere effettuato dal primo Gennaio 2014 al 31 Dicembre 2017; l'immobile deve essere a destinazione residenziale; la categoria catastale dell'immobile deve essere necessariamente A (abitazioni), sono escluse pertanto le categorie A8, A9 e A1 (ville e case storiche o signorili); l'unità non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E che comprendono le parti di territorio destinate ad uso agricolo; la classe energetica degli immobili deve essere del tipo A (< 30 Kwh/mq annuo = < 3 litri gasolio/mq annuo) o B (tra 31-50 Kwh/mq annuo = 3,1-5 litri gasolio/mq annuo); il cedente deve essere impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o cooperativa edilizia o soggetti che vi hanno

fatto tali interventi; l'acquirente deve essere persona fisica che non esercita attività commerciale; il tetto di spesa per l'acquisto (anche di due immobili) è di 300.000 euro; la destinazione locativa va operata entro 6 mesi dalla fine lavori di costruzione o dall'acquisto; il canone non sia superiore a quello ex art.2 co.3 L. 431/98 o a quello ex convenzione art.18 D.P.R. 380/2001 o ex art.3, co.114 L. 350/2003; locatore e locatario non devono avere rapporti di parentela entro il 1° grado.

Qualora manchino tali requisiti, scatta l'immediata decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus, anche se non è ben chiaro cosa debba accadere quando questo si verifica indipendentemente dalla volontà del locatore, soprattutto quando la locazione riprende dopo un periodo. Si attende l'emanazione di un D.M. attuativo che dirimi ogni dubbio in merito. La deduzione spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo di 300.000 euro, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione le predet-

te spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori. Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

Un decreto ministeriale stabilirà con maggiore precisione le modalità di applicazione del dettato normativo, nonostante sia già in essere. Nei contratti di locazione di immobili adibiti a uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia patuito un canone annuo superiore a euro 150.000, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga delle disposizioni della Legge. n. 392/78. I contratti devono essere provati per iscritto. Si rivitalizza anche il vecchio affitto con riscatto (con trascrizione), con obbligo del concedente, se inadempiente, di rendere tutti i canoni (maggiorati di interessi) incassati sino a quel momento. Se invece è inadempiente l'inquilino, perde i canoni versati. Il limite per i canoni in ritardo è determinato dalle parti, ma non può essere inferiore al 5% del loro numero. Quindi, per esempio, con 100 rate mensili se ne possono saltare cinque al massimo, poi l'accordo salta. Ma nel contratto può essere previsto un

trattamento più generoso del canone. **22,7 MB di 28,4 MB (79%)**
Paolo Ferraro
 dottore commercialista

LAVORO

Risarcimento per il disabile non assunto

Ho sentito dire che il datore di lavoro deve risarcire il lavoratore disabile non assunto, in che senso?

La Cassazione, sez. Lavoro, con sentenza n. 19609/14 del 17 settembre, ha disposto che il datore deve risarcire il lavoratore disabile, avviato al lavoro, ma, poi, non assunto, per il pregiudizio patrimoniale che subisce durante il periodo ricompreso tra la data del provvedimento di avvio obbligatorio e la data di effettivo inserimento presso l'impresa. Il pregiudizio è da determinarsi in concreto e non c'è bisogno della prova del lavoratore delle utilità che avrebbe potuto ottenere se fosse stato tempestivamente assunto. Il principio di riferimento, sotteso anche a precedenti pronunce, è quello per cui solo il datore di lavoro e il lavoratore hanno titolo di specificare il contenuto del regolamento contrattuale e solo in caso di inerzia datoriale al provvedimento di avvio obbligatorio al lavoro, l'autorità giudiziaria, può emettere sentenza di condanna al risarcimento

del danno. **Annulla**
Giuseppe Colucci
 avvocato

In collaborazione con

Professionisti.it

www.professionisti.it - Numero Verde 800 901 335

Email info@professionisti.it

PENSIONI / 1

Entro domani il "cumulo" va dichiarato

Quali pensionati devono dichiarare il cumulo della pensione con i redditi da lavoro autonomo entro il 30 settembre?

L'Inps, con il messaggio n. 7113/2014, individua i pensionati che entro il 30 settembre 2014 devono presentare la comunicazione dei redditi da lavoro autonomo conseguiti nel 2013. L'art. 10 d.lgs. n. 503/1992 dispone che i titolari di pensione sono tenuti a produrre all'ente erogatore la dichiarazione dei redditi da lavoro autonomo riferiti all'anno precedente, entro lo stesso termine previsto per la dichiarazione ai fini dell'IRPEF per il medesimo anno.

Con la comunicazione si possono dichiarare i redditi percepiti negli anni precedenti, se non fatto. I soggetti tenuti alla dichiarazione individuati a livello centrale hanno ricevuto la richiesta di presentazione della comunicazione con il "bustone". Chi non lo ha ricevuto può scaricare il modulo 503 AUT dalla sezione dedicata del portale www.inps.it - MODULI, compilarlo e inviarlo a mezzo PEC alla sede competente.

Sara Mazza
 consulente finanziario

PENSIONI / 2

Sì all'assegno di invalidità per casalinghe

Vorrei sapere se una casalinga può ottenere l'assegno di invalidità.

Come ha affermato la Corte di Cassazione con la sentenza n. 18134 del 22 agosto scorso, ai fini del riconoscimento dell'assegno di validità è necessario che la casalinga sia iscritta nelle liste di collocamento obbligatorio e inoltre non abbia conseguito una occupazione in mansioni compatibili (si fa riferimento esplicito alla sentenza n. 203/92 emessa a Sezioni Unite dalla Corte di Cassazione). La Suprema Corte sottolinea a proposito che l'attività delle casalinghe non è equiparabile al lavoro dei collaboratori domestici che non sono soggetti all'iscrizione nelle liste di collocamento. E neppure è equiparabile alla posizione dello studente maggiorenne invalido, esonerato dall'iscrizione nei registri speciali. In questo ultimo caso in particolare la frequenza della scuola dimostra la volontà di inserirsi nella società e nel mondo del lavoro (cfr. sent. n. 329/2002 Corte Cost.).

Giuseppe Colucci
 avvocato