

Alle FNP-CISL Regionali
Alle FNP-CISL Territoriali
Al Coordinamento Donne FNP-CISL
Ai RR.TT. Reg.li e Terr.li FNP-CISL
- Loro Sedi -

Roma, 4 settembre 2017

Circolare n.192/MCAR /Idd

Oggetto: **Riscatto alloggio sociale**

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Mef, ha emanato un decreto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.183 del 7 Agosto u.s., "Clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto e modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta", che disciplina l'acquisizione della proprietà degli alloggi sociali da parte degli assegnatari. Di seguito l'analisi degli articoli:

Art. 1 -Facoltà di riscatto a termine dell'alloggio sociale

c.1. Il conduttore che, decorsi almeno 7 anni dalla data di inizio della locazione, non sia proprietario, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di un'altra abitazione nel territorio regionale di appartenenza, adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale, ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare ad uso abitativo oggetto del contratto di locazione e di futuro riscatto disciplinato dal presente decreto, acquistandone la proprietà.

c.2. Il diritto di riscatto è esercitato dal conduttore mediante trasmissione della relativa dichiarazione, da inviare al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. Le parti stipulano il relativo atto di trasferimento entro 120 giorni dal ricevimento della dichiarazione di riscatto, presso il notaio designato dal conduttore.

c.3. Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare l'alloggio sociale è stabilito dalle parti, entro 10 anni dalla data di inizio della locazione.

Art. 2 -Contratto di locazione e di futuro riscatto

c.1. Nelle convenzioni edilizie sono determinati i limiti massimi dei prezzi di cessione degli immobili ed i relativi canoni di locazione, al fine di tener conto delle finalità sociali poste a base dei contratti di locazione e di futuro riscatto. In tali convenzioni, qualora disciplinino anche l'erogazione di contributi pubblici per la realizzazione dell'alloggio sociale, sono determinati anche termini e modalità per la restituzione

della quota di contributo pubblico da parte del beneficiario dello stesso, aggiornato a norma di legge, in relazione all'effettivo periodo di locazione

c.2. Il corrispettivo del contratto di vendita da stipulare in caso di esercizio del diritto di riscatto, viene determinato nel contratto di locazione, da rivalutarsi annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Detto corrispettivo deve essere pagato entro la data di perfezionamento della vendita.

c.3. Inoltre, nel contratto di locazione viene convenuto che, in caso di esercizio del diritto di riscatto, una parte del corrispettivo pagato al locatore, non inferiore al 20% del canone di affitto, verrà imputata al prezzo del trasferimento della proprietà. In caso di esercizio del diritto di riscatto, l'immobile non può essere alienato prima dello scadere dei 5 anni dalla data di comunicazione della volontà di riscattare, che deve risultare dall'atto di trasferimento.

c.4. Nel contratto di locazione e di futuro riscatto sono espressamente indicati i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione sull'alloggio o gli altri vincoli disposti nella convenzione sottoscritta con il Comune, nonché gli eventuali atti posti in essere per l'affrancamento degli stessi vincoli.

c.5. Il contratto di locazione e di futuro riscatto è trascritto nei registri immobiliari, per una durata massima di 10 anni.

c.6. In tale contratto è stabilita l'eventuale quota del corrispettivo trattenuto dal locatore in conto del prezzo di acquisto dell'alloggio, che il locatore stesso è autorizzato a trattenere nel caso in cui il conduttore non acquisti l'unità immobiliare entro il termine stabilito. Le parti possono altresì concordare apposite clausole per il rilascio del bene, sempre in caso di mancato acquisto ovvero di mancato pagamento dei canoni.

Art. 3 - Contratto preliminare di vendita

c.1. E' fatta salva la facoltà delle parti di concludere, in ogni momento, un contratto preliminare di vendita da perfezionare per atto pubblico o per scrittura privata autenticata dal notaio, da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645-bis del C.C., avente ad oggetto la medesima unità immobiliare concessa in locazione, purchè tale contratto preveda che la relativa vendita non venga conclusa prima del termine di 7 anni dalla data di inizio della locazione e purchè sussistano le condizioni soggettive previste dall'art. 1.

c.2. Nel suddetto contratto preliminare di vendita potrà essere convenuto un incremento della quota parte dei canoni di locazione, scadenti successivamente alla data del preliminare stesso, che verrà imputata al prezzo del trasferimento.

Art. 4 -Gli immobili accessibili ai contratti di locazione e di futuro riscatto

c.1. Qualsiasi immobile destinabile o trasformabile in alloggio sociale, comprese le relative pertinenze, può accedere ai contratti di locazione e di futuro riscatto.

c.2. Prima della stipula del contratto di locazione e di futuro riscatto è necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene oggetto del futuro riscatto. E' possibile prevedere l'accollo del mutuo da parte del conduttore.

c.3. In caso di stipula del contratto di locazione e di futuro riscatto per immobili in costruzione, i 7 anni previsti dall'art. 1 decorrono dalla data di inizio della effettiva

locazione. Resta l'obbligo del locatore di produrre la certificazione di agibilità nei termini di legge e, comunque, prima del trasferimento in proprietà dell'immobile.

Art. 5 e 6 -Trattamento fiscale e Modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta

c.1. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, l'intero corrispettivo della cessione dell'alloggio sociale si considera conseguito alla data di esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore.

c.2. Nei periodi di imposta precedenti all'esercizio del diritto di riscatto, il canone di locazione percepito dal locatore concorre alla formazione del reddito e della base imponibile dell'IRAP anche per la quota dello stesso che le parti hanno convenuto di imputare a credito del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio.

c.3. Nel caso di esercizio del diritto di riscatto dell'alloggio sociale da parte del conduttore, il locatore matura, ai fini delle imposte sui redditi e dell'IRAP, un credito d'imposta:

- Art. 6, c.1. Ai fini delle **imposte sui redditi**, il credito d'imposta è determinato applicando alle quote di canone di locazione imputate in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio, percepite nei periodi di imposta antecedenti all'esercizio del diritto di riscatto, l'aliquota pro tempore vigente.

- Art. 6, c.2. Ai fini dell'**IRAP**, il credito d'imposta di cui al c. 3 dell'art. 5 è determinato applicando alle quote di canone di locazione imputate in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio, percepite nei periodi d'imposta antecedente l'esercizio del diritto di riscatto, l'aliquota pro tempore vigente di cui all'art. 16 del Dlgs n. 446/1997.

-Art. 6, c.3. I crediti possono essere utilizzati, rispettivamente, in diminuzione delle imposte sui redditi e dell'IRAP relative al periodo d'imposta in cui è stipulato il contratto di vendita dell'unità immobiliare; in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte degli stessi, l'ammontare residuo potrà essere riportato ed utilizzato, senza alcun limite temporale, nelle dichiarazioni relative ai periodi di imposta successivi.

Cordiali saluti.


Patrizia Volponi
(Segretario Nazionale)