

Roma, 13 gennaio 2020
Prot. DEM.2001/MA/au

A tutte le Strutture
Loro Sedi

Oggetto: Legge di Bilancio - Provvedimenti di politiche abitative.

Carissimi,
la Legge di Bilancio 2020 è stata definitivamente approvata. Numerosi i provvedimenti che riguardano la casa.

Cedolare secca per il canone concordato

Viene stabilizzata l'aliquota agevolata del 10% della cedolare secca per le locazioni abitative a canone concordato nei comuni ad alta densità abitativa.

Sconto in fattura ecobonus e sismabonus

Dopo essere stato istituito dal decreto crescita, lo sconto in fattura per gli interventi assoggettati all'ecobonus, al sismabonus e all'installazione di impianti fotovoltaici, viene ridotto ai soli interventi di ristrutturazione di primo livello, eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali, con un importo pari ad almeno 200mila euro.

Accorpamento Imu-Tasi

Dal 2020 ci sarà un accorpamento tra Imu e Tasi con l'eliminazione del tributo per i servizi indivisibili. La disciplina ricalca quella precedente dell'Imu con un'aliquota di base pari allo 0,86 che i Comuni possono aumentare fino all'1,06% o diminuire fino a 0. Il termine per la presentazione della dichiarazione IMU torna al 30 giugno.

Aumento plusvalenza immobiliare

Aumenterà dal 20 al 26% l'imposta sostitutiva applicabile alle plusvalenze immobiliari per acquisti o costruzioni da non più di cinque anni.

Monitoraggio strutturale degli immobili

Viene istituito un credito d'imposta per l'acquisizione e la predisposizione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo degli immobili con l'obiettivo di aumentarne la sicurezza. Un decreto del Mef, che dovrà essere varato entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge di bilancio 2020, definirà le modalità attuative.

FSA

Viene rifinanziato il Fondo Sostegno Affitto con 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020, 2021 e 2022.

Fondo Garanzia acquisto prima casa

Viene rifinanziato per il 2020 il Fondo di Garanzia per l'acquisto della prima casa con uno stanziamento di 10 milioni di euro.

Detrazioni casa 2020

Nella finanziaria 2020 vengono prorogate le detrazioni per la casa del bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus e bonus mobili. Nel milleproroghe arriva il bonus verde, mentre fa il suo debutto ufficiale il nuovissimo bonus facciate.

Deducibilità Imu legge di bilancio 2020

Si conferma la deducibilità IMU al 50% dal reddito d'impresa o da lavoro autonomo per gli immobili strumentali. Stesso ragionamento per le imposte IMI e IMIS relative alle province autonome di Bolzano e Trento.

Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare

Viene istituito il "programma per la qualità dell'abitare": obiettivo del programma è riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale per migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in base al modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City).

Regioni ed Enti locali interessati dovranno inviare al Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti (Mit) delle proposte per la rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio destinato all'edilizia pubblica. Le modalità ed i termini entro cui i Comuni dovranno presentare le proposte di intervento saranno definiti con decreto del Mit.

Sempre con decreto del Mit saranno decisi l'entità massima dei contributi riconoscibili e i criteri con cui una commissione ad-hoc, da istituire presso il Mit, valuterà le proposte.

La Legge di Bilancio fissa delle linee guida per la scelta delle proposte da finanziare. Saranno privilegiati l'entità degli interventi riguardanti gli immobili di edilizia residenziale pubblica, il recupero e la valorizzazione dei beni culturali, l'azzeramento del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero, riqualificazione e densificazione funzionale di aree già urbanizzate o, qualora non edificate, comprese in tessuti urbanistici fortemente consolidati, l'attivazione di finanziamenti sia pubblici che privati, il coinvolgimento di operatori privati, anche del terzo settore, le misure e i modelli innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano.

Andando ad analizzare i diversi provvedimenti, accogliamo positivamente le norme che prorogano le detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione e ristrutturazione degli edifici, così come l'aver reso strutturale la cedolare secca al 10% per i contratti a canale concordato.

Allo stesso modo, riteniamo positivo aver rifinanziato il Fondo per l'acquisto della prima casa e la deducibilità dell'Imu per gli immobili strumentali.

Bene anche il rifinanziamento del FSA: sebbene le risorse previste siano modeste, sottolineiamo l'inversione di tendenza rispetto agli ultimi anni, dove il fondo era stato pressoché azzerato.

Per quanto concerne l'accorpamento Imu-Tasi, l'esecutivo ha rassicurato che il tutto avverrà senza incrementi negli importi: riteniamo a questo proposito di dover vigilare affinché questo proposito non rimanga tale e determini nel breve maggiori aggravii per i cittadini.

Infine, accogliamo positivamente l'aver dato il via al "programma di qualità dell'abitare", nel merito del quale condividiamo le scelte e gli obiettivi previsti. Riteniamo però a tal proposito insufficienti le risorse stanziare, visto che si tratta di poco più di 800 milioni di euro per venti anni. Inoltre, come già evidenziato nel corso dell'incontro avvenuto con la ministra De Micheli, riteniamo utile il coinvolgimento delle parti sociali affinché possano dare il loro utile contributo alla buona riuscita del "programma" stesso.

Fraterni saluti

Il Segretario Confederale
Giulio Romani

