

Normativa e prassi

L'alloggio sociale riscattato porta con sé un credito d'imposta

8 Agosto 2017

Il beneficio è riconosciuto al locatore ed è determinato applicando alle quote di canone considerate anticipo sul prezzo di vendita le aliquote Ires e Irap vigenti pro tempore



Nel **decreto ministeriale 21 giugno 2017**, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale di ieri, il ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti stabilisce come e quando l'inquilino della casa popolare può riscattare l'alloggio sociale e detta le regole per la fruizione del credito d'imposta riconosciuto al proprietario che vende l'abitazione.

Si tratta del Dm attuativo previsto dal DI 47/2014 (convertito, con modificazioni, dalla legge 80/2014), che assegna, appunto al Mit, il compito di disciplinare le clausole standard dei contratti di locazione e di futuro riscatto delle unità immobiliari di edilizia sociale, le tempistiche e tutti gli aspetti rilevanti in materia, compresi quelli riguardanti la determinazione e le modalità di utilizzo del credito d'imposta riconosciuto al locatore in caso di vendita al conduttore.

Riscatto a termine dell'alloggio sociale

La disciplina dei contratti locativi e di futuro riscatto degli alloggi sociali è contenuta nell'articolo **articolo 8**, DI 47/2014.

L'inquilino della casa popolare, trascorsi sette anni dall'inizio della locazione, può acquistare l'appartamento in cui vive, a condizione che non posseda, nella propria regione, unitamente agli altri componenti del nucleo familiare, altra abitazione adeguata alle esigenze della famiglia, in base a quanto previsto dalle norme sugli alloggi sociali.

Per esercitare il diritto al riscatto, il conduttore deve inviare, tramite raccomandata ar o pec, la dichiarazione di riscatto al locatore: dal ricevimento della dichiarazione, le parti hanno 120 giorni di

tempo per la stipula del passaggio di proprietà. Il periodo a disposizione dell'inquilino per decidere se acquistare la casa oppure no è decisa dai contraenti entro dieci anni dall'inizio della locazione. Il corrispettivo per il riscatto dell'immobile (il cui ammontare è sottoposto ai vincoli stabiliti dalle specifiche convenzioni sottoscritte con i Comuni per questo tipo di edilizia) è determinato nel contratto di locazione e rivalutato annualmente in base agli indici Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. L'importo deve essere pagato entro la data di perfezionamento della vendita.

Sempre nel contratto di locazione è stabilito che, in caso di riscatto, una parte del corrispettivo pagato al proprietario, non inferiore al 20% del canone d'affitto, verrà imputata al prezzo del trasferimento.

Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni dalla data di comunicazione della volontà di riscattare (risultante dall'atto di trasferimento).

Aspetti fiscali

L'intero importo relativo alla cessione della casa popolare è imputato al venditore, ai fini delle imposte dirette e dell'imposta regione sulle attività produttive, alla data di esercizio del diritto di riscatto da parte dell'inquilino.

Per i periodi precedenti al riscatto, il canone di locazione percepito dal locatore concorre alla formazione del reddito imponibile e dell'Irap anche per la quota che le parti hanno stabilito di considerare a credito del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio.

Come anticipato, l'esercizio del diritto di riscatto dell'alloggio sociale da parte del conduttore comporta il riconoscimento al locatore, ai fini delle imposte sui redditi e dell'Irap, di un credito d'imposta.

Determinazione e fruizione del credito

Il decreto in esame indica le modalità di determinazione del beneficio e come utilizzarlo.

Ai fini delle imposte sui redditi, il credito è determinato applicando alle quote di canone di locazione imputate in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio, percepite prima del riscatto, l'aliquota Ires vigente. Allo stesso modo, ai fini Irap, l'ammontare del credito deve essere calcolato applicando alle medesime quote l'aliquota Irap vigente.

I crediti così determinati possono essere utilizzati, rispettivamente, in diminuzione delle imposte sui redditi e dell'Irap dovute nel periodo d'imposta in cui è stato stipulato il contratto di vendita.

Nel caso di residui non fruiti, l'intera somma potrà essere portata in diminuzione, senza limiti temporali, nelle dichiarazioni relative ai periodi di imposta successivi.

di

Anna Maria Badiali

dimposta