

Sblocca Italia: per i frazionamenti o accorpamenti di unità immobiliari basta una comunicazione al Comune

Classificati come manutenzione straordinaria, per tali interventi è sufficiente una comunicazione di inizio lavori asseverata da un professionista abilitato. Nel pacchetto casa anche incentivi per le SIIQ e per le grandi locazioni e deduzione Irpef per gli investimenti in abitazioni in locazione

Domenica 31 Agosto 2014

 Tweet 2
  Condividi 3
  +1 0
  Mi piace 1,9mila
  Condividi
 


 na semplice comunicazione al Comune per interventi edilizi di frazionamento o accorpamento di unità immobiliari che non cambino la volumetria.

Questa semplificazione edilizia è prevista nella bozza del decreto legge **Sblocca Italia**, approvato dal Consiglio dei ministri ma il cui testo è **ancora in fase di riscrittura** da parte dei tecnici del Governo e dei ministeri delle Infrastrutture e dell'Economia. **Si cercano le coperture.**



Al Testo Unico Edilizia (DPR n. 380/2001) è inserita la seguente norma: *“Sono altresì classificati come manutenzione straordinaria gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione delle opere anche se comportano la variazione del carico urbanistico purché si mantenga l'originaria destinazione d'uso”.*

Quindi, per gli interventi edilizi che consistono nell'accorpamento di due o più alloggi in uno, nell'abbattimento di una tramezza per accorpare due camere, o al contrario nel frazionamento in due o più unità di un immobile (creazione di nuove stanze), basterebbe solo una **comunicazione di inizio lavori asseverata da un professionista abilitato** (architetto, geometra, ingegnere) che certifichi la stabilità della struttura dell'edificio. Finora frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari erano considerati alla stregua delle nuove costruzioni che richiedono il permesso di costruire e il pagamento del contributo di costruzione.

ALTRE MISURE DEL PACCHETTO CASA

Grandi locazioni. Nei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore a euro 100 mila, ovvero a euro 250 mila per gli immobili adibiti ad attività alberghiera, è facoltà delle parti concordare termini e condizioni in deroga alle disposizioni della legge 27 luglio 1978, n. 392. In pratica, si introduce maggiore libertà nella determinazione dei termini contrattuali nella locazione di grandi contesti, avvicinando la legislazione italiana a quella europea. Le parti potranno stabilire in autonomia la durata e i termini del rapporto, incentivando investimenti nel mercato italiano rispetto ai mercati esteri e eliminando un freno allo sviluppo del mercato delle locazioni commerciali e degli immobili ad uso turistico.

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione. Per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale in classe energetica A o B, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, o cooperativa edilizia o soggetto

privato del terzo settore, una deduzione dall'Irpef, correlata al prezzo d'acquisto o alle spese di realizzazione, a condizione che la medesima unità sia destinata alla locazione per una durata minima di otto anni. Il beneficio spetta in misura pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, ovvero sull'ammontare complessivo dei spese di realizzazione attestata dall'impresa che esegue l'intervento, nel limite massimo di spesa di 300.000 euro, da ripartire in quote annuali di pari importo per un periodo di otto anni. La deduzione può essere fruita per l'acquisto o realizzazione anche di un secondo immobile da destinare alla locazione, fermo restando il limite complessivo massimo di 300.000 euro.

Rottamazione e permuta di immobili a bassa prestazione energetica. Alle cessioni di immobili abitativi ad eccezione di quelli classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, poste in essere da cedenti che non siano soggetti passivi Iva a favore di società che abbiano per attività esclusiva o prevalente la costruzione, il recupero e la rivendita di beni immobili, si applicano imposta di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa, a condizione che nell'atto l'acquirente dichiari che intende trasferire l'immobile entro cinque anni dalla data di acquisto e a condizione di aver effettuato interventi di recupero con il conseguimento della certificazione della classe energetica A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici (di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009), o ai sensi della normativa regionale vigente. Qualora la cessione riguardi singoli immobili, in alternativa alla certificazione della classe energetica A o B, il recupero si intende conseguito qualora la certificazione energetica attesti un miglioramento del fabbisogno di energia primaria pari almeno al 50% rispetto alla situazione antecedente l'intervento.

Il beneficio si applica anche al trasferimento di case di abitazione non di lusso effettuato nei confronti di imprese di costruzione a titolo di permuta per l'acquisto di fabbricati o porzioni di fabbricati di nuova costruzione, o oggetto degli interventi di recupero.

Agli acquirenti dei fabbricati, o porzioni di fabbricato, di nuova costruzione, o recuperati, spetta una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche pari al 50% delle spese sostenute per l'acquisto, da assumere entro il limite massimo di 150.000 euro. La detrazione è ripartita in dieci quote di pari importo a decorrere dall'anno in cui sono sostenute le spese. Nell'ipotesi in cui l'acquisto riguardi un immobile facente parte di nuova costruzione di classe energetica A risultante dalla demolizione di un fabbricato preesistente, le agevolazioni si applicano nella misura del 65% delle spese sostenute per l'acquisto, da assumere entro il limite massimo di 200.000 euro.

Misure per il rilancio del settore immobiliare: modifiche al regime delle SIIQ. Il decreto Sblocca Italia prevede modifiche al regime delle SIIQ (Società di investimento immobiliare quotate) per superare le rigidità normative che ne hanno frenato lo sviluppo. In particolare, si ridefiniscono i requisiti partecipativi dei soci delle SIIQ e si rende più flessibile la gestione degli investimenti. Inoltre la normativa fiscale viene uniformata a quella dei fondi immobiliari rendendo così neutra l'opzione tra i due strumenti.

Questa misura, fortemente sollecitata da Assoimmobiliare, punta ad incoraggiare i grandi soggetti istituzionali (assicurazioni, fondi pensione e banche) che hanno in dotazione consistenti portafogli immobiliari, a costituire nuove società quotate per diventare SIIQ, con benefici effetti in termini di entrate per le casse dello Stato, liquidità degli investimenti negli immobili e mercato trasparente.