

---

---

## Le novità per la casa: nuove regole per chi acquista e chi affitta

Tra la fine del 2013 e l'inizio del nuovo anno, sono entrate in vigore diverse novità normative in tema di immobili, disposizioni contenute in differenti provvedimenti tra leggi, decreti legge e decreti legislativi. Vediamo di riassumere queste novità in modo sintetico.

### **AFFITTI**

Niente contanti – Dal 1° gennaio è scattato il **divieto di pagare in contanti il canone delle locazione abitative**, anche temporanee, turistiche e per studenti (vanno utilizzati assegni, bonifici o altri mezzi tracciabili). L'obbligo non vale per gli immobili non abitativi.

*Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, comma 49*

Per l'APE una clausola in più – Per i nuovi contratti d'affitto di unità immobiliari, abitative e non, stipulati dal 24 dicembre scorso, **l'attestato di prestazione energetica (APE) non va più allegato al contratto** a pena di nullità, ma resta **l'obbligo di dotarne l'immobile e di inserire una clausola specifica nell'atto**. In caso di violazioni c'è una sanzione da 1.000 e 4.000 euro, dimezzata per le locazioni inferiori a tre anni.

*Dlgs 192/2005, articolo 6, modificato da Dl 145/2013*

Nuovo modello Rli – Dal prossimo 3 febbraio, il nuovo modello Rli (Registrazione locazioni immobili), atteso dal 22 ottobre 2012, cioè da quando venne citato in un comunicato stampa delle Entrate, dovrà essere utilizzato per registrare i contratti di locazione di immobili e le eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni. Dovrà essere utilizzato anche per optare o revocare il regime della cedolare secca.

Fino al 31 marzo 2014, potranno essere ancora utilizzati i software delle Entrate (Siria e Iris) oltre che il modello 69 per le registrazioni su carta delle locazioni presso gli uffici delle Entrate.

**Dal 1° aprile, invece, si dovrà utilizzare solo il modello Rli che sostituirà completamente i modelli Siria e Iris e, parzialmente, il modello 69** che continuerà ad essere utilizzato per le registrazioni di altri atti, come le distribuzioni di dividendi, i comodati, i contratti verbali, ecc..

Il modello Rli potrà essere presentato alle Entrate in forma cartacea, direttamente o tramite delega ad un soggetto terzo oppure telematicamente sempre direttamente o tramite soggetto terzo che, in questo caso, deve essere un intermediario abilitato.

*Provvedimento delle Entrate del 10 gennaio 2014, prot. 970/14*

## COMPRAVENDITE

Cambia l'imposta di registro – L'imposta di registro sui trasferimenti immobiliari dal 1° gennaio passa a due aliquote: **9% di base** (prima era 7%) e **2% per la prima casa** (prima era 3%), con un minimo di 1.000 euro e **50 + 50 euro di imposte ipotecarie e catastali** (prima era 2% e 1% ovvero, per la prima casa, 168 + 168 euro).

*Articolo 1 tariffa parte I Dpr 131/86, modificato da Dlgs 23/2011 e DI 104/2013*

Senza APE solo una sanzione – Resta l'obbligo di allegare al rogito l'APE, ma dal 24 dicembre scorso la violazione è punita con la sanzione da 3.000 a 18.000 euro e non più con la nullità del rogito.

*Dlgs 192/2005, articolo 6, modificato dal DI 145/2013*

Pagamento al notaio – Al rogito l'acquirente pagherà il prezzo al notaio e la somma sarà versata al venditore solo alla trascrizione del rogito nei registri immobiliari. La novità, però, sarà operativa soltanto dopo il varo di un regolamento attuativo.

*Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, commi 63-67*

## LAVORI IN CASA

Prorogati i super sconti – Prolungata **fino al 31 dicembre 2014 la detrazione Irpef del 50% su una spesa massima di 96.000 euro per le ristrutturazioni edilizie**. Dal 2015 la detrazione scende al 40% e dal 2016 si torna al 36% su una spesa massima di 48.000 euro. **Prorogata per tutto quest'anno anche la detrazione del 50% sulle spese fino a 10.000 euro per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici in classe A+**: il bonus è abbinato al 50% edilizio e il Milleproroghe ha eliminato, prima ancora che entrasse in vigore, la regola secondo cui la spesa per gli arredi non può superare quella per i lavori.

*Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, comma 139*

## RISPARMIO ENERGETICO

Più tempo per l'ecobonus – **Altri dodici mesi di tempo per i lavori agevolati di risparmio energetico**. Fino al 31 dicembre di quest'anno (30 giugno 2015 in condominio) si può intervenire su riscaldamento, isolamento termico, infissi, pannelli solari termici, e, se si raggiungono i valori di isolamento fissati per legge, si ottiene la detrazione del 65% delle spese (con tetti variabili) divisa in dieci anni.

*Legge 147/2013 (stabilità), articolo 1, comma 139*

## **LEASING IMMOBILIARE**

Deducibilità dei canoni – Per i contratti stipulati dal 1° gennaio, viene **modificata la disciplina fiscale, in materia di imposte dirette, sulla deducibilità dei canoni di leasing**, prevedendo, tra l'altro, l'equiparazione di trattamento per imprese e lavoratori autonomi.

Nel dettaglio è stato modificato il **periodo minimo di deducibilità dei canoni che è ora pari a 12 anni per i beni immobili**.

Per i **lavoratori autonomi** (art. 54, comma 2 TUIR), quindi, in caso di **beni immobili**, la **deduzione suddetta è una vera novità**: da un lato **reintroduce la possibilità, per il professionista, di dedurre i canoni di leasing relativi a immobili strumentali** (finora limitata soltanto ai contratti stipulati nel triennio 2007/2009) e, dall'altro, **riduce il periodo minimo entro il quale tale deduzione si potrà realizzare: si passa da 15 a 12 anni**, in analogia a quanto previsto per le imprese.