DECRETO-LEGGE 28 marzo 2014, n. 47 (Estratto)**Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015**

(Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.73 del 28 marzo 2014)

Testo coordinato con le modifiche apportate dalla legge di conversione 23 maggio 2014, n.80, pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* n.121 del 27 maggio 2014.

(omissis)

Art. 6**Imposizione sui redditi dell'investitore**

1. Fino all'eventuale riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e, comunque, per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori di nuova costruzione o di realizzazione mediante interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su un fabbricato preesistente di un alloggio sociale, come definito dal decreto **del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adottato** in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, i redditi derivanti dalla locazione dei medesimi alloggi sociali non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini delle imposte sui redditi e alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura del 40 per cento.

2. L'efficacia della misura di cui al comma 1 è subordinata, ai sensi dell'articolo 108, paragrafo 3, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, all'autorizzazione della Commissione europea, richiesta a cura del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

Art. 7**Detrazioni fiscali IRPEF per il conduttore di alloggi sociali**

1. Per il triennio 2014 - 2016, ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali, come definiti dal decreto ministeriale in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, adibita ad propria abitazione principale spetta una detrazione complessivamente pari a:

- a) 900 euro, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- b) 450 euro, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.

2. Alla detrazione di cui al comma 1 si applica il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze in data 11 febbraio 2008 recante «Modalità di attribuzione, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-sexies, del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, della detrazione di cui al citato articolo 16 eccedente l'imposta lorda diminuita delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 del medesimo TUIR», pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 52 del 1° marzo 2008.

2-bis. All'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'ultimo periodo è soppresso.

2-ter. Per il periodo dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di cui all'articolo 16, comma 2, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione che fruiscono delle detrazioni di cui all'articolo 16, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013.

Art. 8

Riscatto a termine dell'alloggio sociale

1. Le convenzioni che disciplinano le modalità di locazione degli alloggi sociali, di cui al decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, adottato in attuazione dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, possono contenere la clausola di riscatto dell'unità immobiliare e le relative condizioni economiche. La clausola comunque non può consentire il riscatto prima di sette anni dall'inizio della locazione. Il diritto al riscatto può essere esercitato solo dai conduttori privi di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del nucleo familiare. Chi esercita il riscatto non può rivendere l'immobile prima dello scadere dei cinque anni.

2. Fino alla data del riscatto, il conduttore può imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e per altra parte in conto affitto; ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi si considerano canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio e ad essi si applicano le disposizioni dell'articolo 6 ove ne ricorrano le condizioni.

3. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi delle cessioni degli alloggi di edilizia sociale si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore e le imposte correlate alle somme percepite in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono un credito d'imposta.

4. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta.

5. Le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

Art. 9

Riduzione dell'aliquota della cedolare secca per contratti a canone concordato

1. Per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista all'articolo 3, comma 2, quarto periodo, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, come modificato dall'articolo 4 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102 convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è ridotta al 10 per cento.

2. All'articolo 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dopo il comma 6 è inserito il seguente: « *6-bis.* L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti di cooperative **edilizie per la locazione** o

enti senza scopo di lucro di cui al libro I, titolo II del codice civile, purché sublocate a studenti universitari **e date a disposizione dei Comuni** con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

2-bis. La disposizione di cui al comma 1 si applica anche ai contratti di locazione stipulati nei comuni per i quali sia stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

(omissis)

Art. 15

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

(omissis)