

Decreto legge n. 158 del 20 ottobre 2008

Sospensione degli sfratti: introdotto un consistente beneficio fiscale

Non concorre a formare il reddito imponibile dei proprietari il reddito fondiario degli immobili soggetti a proroga dell'esecutività della procedura di rilascio

Sulla Gazzetta Ufficiale del 20 ottobre è stato pubblicato il **decreto legge n. 158** del 20 ottobre, col quale è stata concessa la proroga degli sfratti ad inquilini appartenenti a particolari categorie sociali e residenti in determinate aree metropolitane. Il provvedimento sospende fino al 30 giugno l'esecutività delle procedure con le quali veniva richiesto, entro il 15 ottobre, il rilascio degli immobili locati. Oltre a regolamentare i casi di proroga viene stabilito che **il reddito dei fabbricati in questione non concorre a formare il reddito imponibile, ai fini delle imposte dirette, dei rispettivi proprietari così come previsto dall'articolo 2 della legge 9/2007.**

Per beneficiare della agevolazione sono richiesti due requisiti:

- essere tra i soggetti particolarmente disagiati individuati dall'articolo 1 della legge 9/2007
- l'unità immobiliare deve essere situata in una delle aree metropolitane ritenute particolarmente problematiche da un punto di vista abitativo ed elencate nell'articolo 1, comma 2, del decreto legge 86/2005.

Circa la prima condizione, la norma agisce a favore di quei nuclei familiari in gravi difficoltà economiche o sociali (27mila euro di reddito lordo complessivo familiare quale tetto massimo consentito per beneficiare della sospensione, oppure la presenza di persone gravemente malate o con handicap superiore al 66% o, ancora, di anziani ultrasessantacinquenni). Stesso trattamento anche per i titolari di contratto d'affitto con figli fiscalmente a carico. Nel decreto viene precisato, inoltre, che l'inquilino non deve possedere un'altra abitazione "adeguata" nello stesso luogo di residenza.

Le aree interessate dalla proroga sono quelle relative ai capoluoghi di regione e ai comuni loro limitrofi più densamente abitati e che, per questo, presentano maggiori situazioni di emergenza: Torino, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Bari, Napoli, Palermo, Messina, Catania, Cagliari e Trieste.

I proprietari degli immobili, nonostante il provvedimento di sospensione, possono sempre richiedere l'esecutività della procedura di rilascio se, per mutate condizioni, sia sopraggiunta per loro la necessità di utilizzare l'abitazione o nel caso in cui il locatario non sia in regola con il pagamento del canone, automaticamente maggiorato come previsto dall'articolo 6, comma 6, della legge 431/1998.

Inoltre, per coloro che vedono rimandata la data in cui potranno rientrare concretamente in possesso dei loro immobili, in aggiunta ai benefici fiscali sanciti dal decreto a proposito di imposte dirette, **le singole amministrazioni comunali possono provvedere a operare esenzioni o riduzioni Ici.**

Claudio Contini

Responsabile Area Fiscale e Finanza Uppi di Bologna

Coordinatore Commissione Fiscale Nazionale Uppi