

CAMERA DEI DEPUTATI N. 4775

PROPOSTA DI LEGGE

d’iniziativa del deputato ALBERTI

Disposizioni per promuovere l’edilizia sostenibile

Presentata il 7 dicembre 2017

ONOREVOLI COLLEGHI! — Quello dell’edilizia è stato per anni un settore fondamentale per il nostro Paese, il motore della nostra economia. Qualcuno però si è forse illuso che fosse possibile costruire nuovi edifici all’infinito e gli investimenti sono andati in questa direzione per anni, anche dopo che è risultato evidente che questa speculazione non sarebbe più stata sostenibile, per l’eccessivo consumo del territorio e non solo.

Attualmente il settore ha subito una grave crisi, evidenziata ancora di più dalla presenza di immobili invenduti e sfitti, in contesti urbanistici spesso degradati, con impatti ambientali rilevanti e dissesti idrogeologici.

Parlare di edilizia non significa più solo speculazione e impatto ambientale, ma riqualificazione e recupero ambientale, risparmio energetico e riduzione dei consumi energetici, per una migliore qualità della vita.

Per questo è importante sostenere il settore, i cittadini e le imprese, indirizzando e agevolando gli investimenti verso la sostenibilità, la qualità, il risparmio, l’efficienza energetica e ambientale.

L’impatto economico della crisi sul settore delle costruzioni è stato drammatico. Secondo i dati dell’Associazione nazionale costruttori edili (ANCE) dal quarto trimestre 2008 al primo trimestre 2017 il settore ha perso circa 600.000 posti di lavoro e, considerando l’indotto, si arriva a circa 900.000 lavoratori disoccupati. Il numero di imprese fallite tra il 2008 e il 2015 è di 120.000, ossia più del 19 per cento rispetto al periodo antecedente la crisi.

Questa situazione ha portato a una progressiva difficoltà di accesso al credito da parte delle aziende sopravvissute, dovuta, da un lato, a una percezione del rischio da parte degli istituti di credito spesso volte distorta e amplificata e, dall’altro, al timore di un inasprimento dei requisiti patrimoniali delle banche ad opera della Banca

centrale europea (BCE), timore che poi si è concretizzato nel tanto discusso «*Addendum* alle linee guida della BCE per le banche sui crediti deteriorati (NPL): livelli minimi di accantonamento prudenziale per le esposizioni deteriorate ».

Ne è conseguito un progressivo restringimento del credito anche per famiglie (i mutui alle famiglie si sono ridotti di oltre il 60 per cento tra il 2011 e il 2013) e imprese intenzionate a fare investimenti immobiliari, che ha aggravato ulteriormente la crisi del settore con effetti pesantissimi a livello occupazionale, sociale ed economico. Solo gli incentivi fiscali sulle ristrutturazioni hanno permesso di tenere a galla un settore ridotto alla fame.

Sul mercato immobiliare l'impatto è stato altrettanto forte: il numero delle compravendite è disceso circa alla metà rispetto agli anni antecedenti la crisi.

Sono necessarie altre misure di stimolo e incentivo al settore edilizio, vero traino dell'economia, senza però dimenticare gli aspetti di sostenibilità ambientale e di tutela del territorio oggi imprescindibili.

La presente proposta di legge si compone di venti articoli che intervengono con misure fiscali volte al rilancio del settore edilizio.

All'articolo 1 troviamo le definizioni di immobile inefficiente e di immobile performante. L'immobile performante si distingue da quello efficiente in quanto avente una prestazione energetica del 50 per cento migliore rispetto al limite di legge.

Con l'articolo 2 si premiano i proprietari di immobili performanti mediante la riduzione del 20 per cento della tariffa dell'imposta municipale unica (IMU) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI).

L'articolo 3 ha lo scopo di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante un aiuto a chi acquista e a chi costruisce o ricostruisce immobili performanti, nonché a chi ristruttura immobili efficienti. In particolare si prevedono, al comma 1, l'esenzione dall'IMU e dalla TASI per tre anni per gli immobili performanti appartenenti a imprese e destinati alla vendita e, al comma 2, l'obbligo di vendita entro tre anni dalla conclusione dei lavori

pena la restituzione delle imposte non versate. Ai commi 3 e 6 si individuano gli interventi e i requisiti per poter godere delle agevolazioni di cui ai commi 3 e 5 e si individuano gli immobili che possono usufruirne: per quelli di nuova costruzione e per quelli che sono stati soggetti a demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione o ristrutturazione importante, le agevolazioni sono riconosciute se l'immobile posto in vendita è classificato come immobile performante; per gli immobili che hanno subito interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, le agevolazioni sono riconosciute se l'immobile posto in vendita rispetta i limiti di prestazione energetica in vigore per quella tipologia di immobile (immobile efficiente). All'acquirente di tali immobili (persona fisica non esercente attività commerciale) è riconosciuta la deduzione dal reddito complessivo del 50 per cento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) relativa al prezzo di acquisto dell'immobile, risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, e del 36 per cento degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto degli immobili medesimi; la detrazione è ripartita in cinque quote annuali e non si cumula con altre detrazioni. Il comma 5 prevede l'esenzione dall'IMU e dalla TASI per tre anni per gli acquirenti dei citati immobili. L'articolo innova la disciplina prevista dal comma 56 dell'articolo 1 della legge n. 208 del 2015 (legge di stabilità 2016) che interveniva sulla stessa materia (detrazione dell'IVA del 50 per cento in dieci anni per l'acquisto di immobili di classe A o B).

All'articolo 4, per incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, si prevede lo strumento della permuta. I commi 1, 2 e 3 stabiliscono che in caso di permuta di un immobile inefficiente con un immobile performante è riconosciuta una detrazione del 50 per cento dell'IVA pagata per l'acquisto di immobili a favore dell'acquirente del nuovo immobile e un'esenzione dall'IMU e dalla TASI per tre anni per l'impresa che acquisisce il vecchio immo-

bile allo scopo di riqualificarlo. Il comma 4 prevede una riduzione del 50 per cento delle imposte relative all'atto di compravendita (imposte di registro, ipotecaria e catastale). I commi 5 e 6 definiscono le condizioni e le sanzioni, in particolare prevedendo la restituzione in un'unica soluzione, da parte dell'impresa, delle agevolazioni godute da entrambe le parti qualora l'immobile riqualificato non sia venduto entro tre anni.

All'articolo 5 sono introdotti incentivi per chi permuta edifici privi di requisiti antisismici, situati nelle zone sismiche 1 e 2, con edifici nuovi dotati di requisiti antisismici.

L'articolo 6, per stimolare la locazione di immobili sfitti, elimina l'agevolazione introdotta con la legge di stabilità 2014 (articolo 1, comma 717, lettera *b*), della legge n. 147 del 2013) che, modificando il decreto legislativo n. 23 del 2011, prevede una riduzione del 50 per cento del reddito, ai fini dell'IRPEF, degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune dell'abitazione principale. La norma determina nuove entrate.

L'articolo 7 migliora lo strumento del «*rent-to-buy*» o «locazione con riscatto», differendo il pagamento delle imposte dal momento della firma del contratto (locazione) al momento della vendita dell'immobile (riscatto) e consentendo all'impresa di ottenere un credito d'imposta, pari alle imposte già pagate durante il periodo di locazione per la quota riferita al «prezzo di acquisto futuro».

L'articolo 8 ha lo scopo di aumentare la detrazione ai fini dell'IRPEF della locazione per motivi di lavoro. La normativa esiste già (attualmente si applica per redditi inferiori a 15.000 euro) ed è necessario estenderla anche per redditi superiori, lasciando però i vincoli attuali. La detrazione non sarà in misura fissa, ma sarà di un dodicesimo del canone annuo di locazione.

Con l'articolo 9 viene data la possibilità di assegnare alloggi sfitti, di proprietà di pubbliche amministrazioni, per sei mesi a soggetti colpiti da sfratto, sul modello già adottato da Paesi dell'Europa settentrionale.

L'articolo 10 assoggetta alle imposte locali anche gli immobili non ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori (i cosiddetti «scheletri»), attribuendo ad essi una rendita. La norma determina nuove entrate.

All'articolo 11 è istituito il Fondo per l'ecoprestito, con una dotazione iniziale di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018, 2019 e 2020. Il Fondo provvede a erogare anticipazioni di durata decennale, senza pagamento di interessi a carico del beneficiario, fino a un importo massimo di 30.000 euro, per interventi di riqualificazione energetica. L'accesso al Fondo esclude la possibilità di accedere ad altre forme agevolative per gli stessi interventi.

Con l'articolo 12 si rimodulano le detrazioni esistenti per chi possiede edifici da riqualificare. Al comma 1 si prevede che dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020 per gli interventi di ristrutturazione, compresi altresì gli immobili ricostruiti senza incremento volumetrico e ove non sia rispettata la medesima sagoma dell'immobile preesistente, sarà possibile usufruire della seguente detrazione fiscale:

- a) fino a 90.000 euro, 50 per cento;
- b) oltre 90.000 euro e fino a 120.000 euro, 36 per cento;
- c) oltre 120.000 euro e fino a 180.000 euro, 25 per cento.

Viene mantenuta la detrazione fiscale pari al 36 per cento fino a 48.000 euro per interventi minori.

Al comma 2 è prevista una detrazione pari al 65 per cento, fino a 90.000 euro, per l'adozione di misure antisismiche e per la bonifica dell'amianto. Al comma 3 è prevista una detrazione per mobili ed elettrodomestici di qualità, non collegata a interventi edilizi, pari al 50 per cento fino a 10.000 euro. Il comma 4 proroga le detrazioni per interventi di efficienza energetica fino al 31 dicembre 2020.

L'articolo 13 prevede l'eliminazione dell'obbligo della ritenuta d'acconto sui bonifici ai fini delle detrazioni fiscali per ristrutturazioni e riqualificazione energetica. Con l'introduzione della fatturazione elettronica, infatti, tale obbligo diventa del tutto inutile.

Con l'articolo 14 è prevista l'applicazione dell'IVA al 5 per cento per interventi di ristrutturazione e manutenzione realizzati su fabbricati identificati come abitazione principale (dove si ha la residenza).

All'articolo 15 è incentivata la rinuncia all'edificazione sui terreni privati attraverso un vincolo volontario di non edificabilità apposto dal proprietario e valido per sessanta anni: è prevista in tal caso una detrazione dall'IRPEF pari allo 0,1 per cento del valore dei diritti edificatori a cui si rinuncia. Tale vincolo non decade a seguito di variazione urbanistica.

Con l'articolo 16 è reintrodotta fino al 30 giugno 2018 l'agevolazione prevista per l'acquisto di beni o diritti reali su immobili da parte di imprese nel corso di procedure esecutive immobiliari, con l'ulteriore condizione che gli immobili siano efficienti dal punto di vista energetico e sismico.

L'articolo 17 prevede la tassazione alle piattaforme petrolifere anche ai fini delle imposte locali, uniformandosi all'orientamento espresso dalla Corte di cassazione ed estendendo i principi espressi in tema di IMU anche agli altri tributi locali (TASI e tassa sui rifiuti), trovando anch'essi il pre-

supposto impositivo nel possesso dell'immobile.

Con l'articolo 18 è estesa anche ai soggetti capienti la possibilità di cedere il credito d'imposta; tra i possibili destinatari di questo credito sono compresi anche gli istituti di credito.

L'articolo 19 estende alle zone a rischio sismico 2 la detrazione dell'IRPEF del 75 o dell'85 per cento del prezzo di vendita (fino a un massimo di 96.000 euro) per l'acquisto di case antisismiche, situate nei comuni di una zona a rischio sismico elevato, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica. È inoltre estesa la possibilità di cessione delle detrazioni fiscali anche agli istituti di credito.

Con l'articolo 20 si aumenta la detrazione in caso di interventi antisismici sugli immobili produttivi di elevata metratura, come ad esempio gli alberghi, introducendo il concetto di unità immobiliare equivalente. La detrazione fino a 96.000 euro spetta per ogni unità immobiliare equivalente, individuata con le modalità stabilite dallo stesso articolo.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Definizioni).

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) « immobile inefficiente »: un immobile esistente la cui prestazione energetica non rispetti i limiti di legge in vigore per quella tipologia di immobile;

b) « immobile performante »: un immobile esistente la cui prestazione energetica rispetti i limiti di legge in vigore per quella tipologia di immobile migliorati del 50 per cento.

2. Le prestazioni energetiche dell'immobile e il rispetto dei limiti di cui al comma 1 sono dedotti dall'attestato di prestazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

ART. 2.

(Riduzione delle imposte locali in funzione della classe energetica).

1. Il valore della base imponibile dell'imposta municipale unica (IMU) e del tributo per i servizi indivisibili (TASI), determinata ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, è ridotto del 20 per cento per gli immobili performanti.

ART. 3.

(Immobili ad alta efficienza).

1. A decorrere dal 1° gennaio 2018, gli immobili performanti costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita sono esenti dall'IMU e dalla TASI per i primi tre anni dalla fine dei lavori.

2. Qualora l'immobile di cui al comma 1 non sia ceduto entro tre anni dalla fine dei lavori, l'impresa costruttrice corrisponde, in unica soluzione e alla prima scadenza utile, un importo pari a tre volte l'IMU e la TASI dovute per l'anno in corso.

3. L'acquirente, che sia una persona fisica non esercente attività commerciale, può dedurre dal reddito complessivo il 50 per cento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) relativa al prezzo di acquisto dell'immobile, risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, e il 36 per cento degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dei medesimi edifici, nei casi di acquisto, con contratto di compravendita stipulato entro tre anni dalla fine dei lavori, di:

a) immobili di nuova costruzione o immobili che sono stati sottoposti a demolizione e ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione, di cui al paragrafo 1.3 dell'allegato 1 al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 162 del 15 luglio 2015, recante « Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici », ovvero a ristrutturazione importante di primo livello, di cui al paragrafo 1.4.1, comma 3, lettera a), del medesimo allegato 1;

b) immobili che hanno subito gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b) e c), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

4. La deduzione di cui al comma 3 è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipulazione del contratto di acquisto, e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

5. Nei casi di acquisto degli immobili di cui al comma 3 è riconosciuta all'acquirente l'esenzione dall'IMU e dalla TASI per la durata di tre periodi d'imposta, decor-

renti da quello nel quale è stipulato il contratto di acquisto.

6. Le agevolazioni di cui ai commi 3 e 5 spettano a condizione che:

a) gli interventi di cui alla lettera a) del comma 3 abbiano qualificato l'immobile come immobile performante;

b) gli interventi di cui alla lettera b) del comma 3 siano stati eseguiti su un immobile inefficiente e la loro esecuzione abbia adeguato l'immobile ai requisiti di prestazione energetica in vigore per la tipologia alla quale esso appartiene.

ART. 4.

(Agevolazioni per la permuta di immobili a fine di riqualificazione).

1. La persona fisica non esercente attività commerciale che acquista un immobile performante mediante permuta con un altro immobile inefficiente può dedurre dal reddito complessivo il 50 per cento dell'IVA relativa al prezzo dell'immobile, risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

2. La deduzione di cui al comma 1 è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipulazione del contratto di permuta, e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

3. All'acquirente dell'immobile inefficiente di cui al comma 1 è riconosciuta l'esenzione dall'IMU e dalla TASI per un periodo di tre anni.

4. Le imposte di registro, ipotecaria e catastale relative all'atto di cui al comma 1 sono ridotte del 50 per cento.

5. Le agevolazioni di cui al presente articolo spettano a condizione che l'acquirente dell'immobile inefficiente assuma, dichiarandolo nell'atto di compravendita, l'obbligo di eseguire sull'immobile stesso gli interventi necessari per renderlo un immobile performante entro tre anni dalla stipulazione del contratto di permuta.

6. Qualora al termine di tre anni dalla stipulazione del contratto di permuta non

sia stato adempiuto l'obbligo di cui al comma 5, l'acquirente dell'immobile inefficiente corrisponde, in unica soluzione e alla prima scadenza utile, un importo pari alle agevolazioni godute ai sensi del presente articolo.

ART. 5.

(Incentivi per la permuta di immobili antisismici).

1. La persona fisica non esercente attività commerciale che acquista un immobile antisismico mediante permuta con un immobile privo dei requisiti antisismici situato nelle zone sismiche 1 e 2 può dedurre dal reddito complessivo il 50 per cento dell'IVA relativa al prezzo dell'immobile, risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

2. La detrazione di cui al comma 1 è ripartita in cinque quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipulazione del contratto di permuta, e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

3. All'acquirente dell'immobile privo dei requisiti antisismici di cui al comma 1 è riconosciuta l'esenzione dall'IMU e dalla TASI per la durata di tre periodi d'imposta, decorrenti da quello nel quale è stipulato il contratto di acquisto.

4. Le imposte di registro, ipotecaria e catastale relative all'atto di cui al comma 1 sono ridotte del 50 per cento.

5. Le agevolazioni di cui al presente articolo spettano a condizione che l'acquirente dell'immobile privo dei requisiti antisismici assuma, dichiarandolo nell'atto di compravendita, l'obbligo di eseguire sull'immobile stesso gli interventi necessari per renderlo un immobile antisismico, anche attraverso interventi di demolizione e di ricostruzione, entro tre anni dalla stipulazione del contratto di permuta.

6. Qualora al termine di tre anni dalla stipulazione dell'atto non sia stato adempiuto l'obbligo di cui al comma 5, l'acquirente dell'immobile privo dei requisiti an-

tisismici corrisponde, in unica soluzione e alla prima scadenza utile, un importo pari alle agevolazioni fruitive ai sensi del presente articolo da entrambe le parti.

ART. 6.

(Suppressione dell'agevolazione relativa all'imposta sul reddito delle persone fisiche per gli immobili sfitti).

1. Al terzo periodo del comma 9 dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, dopo la parola: « concorre » è inserita la seguente: « integralmente » e le parole: « nella misura del cinquanta per cento » sono soppresse.

ART. 7.

(Locazione con riscatto).

1. Dopo l'articolo 23 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, è inserito il seguente:

« ART. 23-bis. – *(Locazione con riscatto).*
– 1. Nei contratti di locazione di immobili con diritto di riscatto, fino al termine stabilito per l'esercizio del diritto di riscatto, il conduttore imputa una parte dei corrispettivi pagati al concedente in conto del prezzo di acquisto futuro dell'immobile e un'altra parte in conto di canone di locazione. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi pagati si considerano comunque canoni di locazione, anche se imputati in conto del prezzo di acquisto futuro dell'immobile.

2. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, i corrispettivi delle cessioni degli immobili sulla base di contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà, vincolante per ambedue le parti, o di contratti di vendita con riserva di proprietà si considerano conseguiti alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto dell'immobile da parte del conduttore; le imposte pagate sugli importi percepiti in conto del prezzo di acquisto fu-

turo dell'immobile nel periodo di durata del contratto di locazione costituiscono credito d'imposta.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano ai contratti di locazione stipulati successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo articolo ».

ART. 8.

(Detrazione del canone per immobili locati a seguito di trasferimento per motivi di lavoro ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche).

1. Le lettere *a)* e *b)* del comma 1-*bis* dell'articolo 16 del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, in materia di detrazioni per canoni di locazione, sono sostituite dalle seguenti:

« *a)* un dodicesimo del canone annuo di locazione, se il reddito complessivo non supera euro 25.000;

b) 500 euro, se il reddito complessivo supera euro 25.000, ma non euro 35.000 ».

ART. 9.

(Emergenza abitativa e immobili pubblici).

1. Agli inquilini che hanno subito procedimenti di esecuzione di sfratto definitivi possono essere assegnati, per un periodo massimo di sei mesi, gli immobili di cui all'articolo 17 del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, convertito, con modificazioni, dalla legge 25 marzo 1982, n. 94.

2. I comuni che non possiedono immobili da assegnare ai sensi del comma 1 del presente articolo stipulano convenzioni con altri enti locali o con gli enti e le società indicati all'articolo 23 del decreto-legge 15 dicembre 1979, n. 629, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 febbraio 1980, n. 25.

ART. 10.

(Accatastamento degli immobili non ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori).

1. Al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 15, dopo il comma 3 è inserito il seguente:

« 3-bis. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, anche qualora la stessa non sia stata comunicata, il comune verifica che siano state effettuate la richiesta di accatastamento dell'immobile e l'effettiva attribuzione di rendita allo stesso; qualora la verifica dia esito negativo, provvede d'ufficio all'attribuzione di una rendita all'area o all'immobile, che tenga conto del valore dello stesso, anche al fine dell'applicazione delle imposte »;

b) all'articolo 23, dopo il comma 7 è aggiunto il seguente:

« 7-bis. Entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine per l'ultimazione dei lavori, anche qualora la stessa non sia stata comunicata, il comune verifica che siano state effettuate la richiesta di accatastamento dell'immobile e l'effettiva attribuzione di rendita allo stesso; qualora la verifica dia esito negativo, provvede d'ufficio all'attribuzione di una rendita all'area o all'immobile, che tenga conto del valore dello stesso, anche al fine dell'applicazione delle imposte ».

ART. 11.

(Istituzione del Fondo per l'ecoprestito).

1. Al fine di favorire gli investimenti per la realizzazione di interventi di edilizia sostenibile e di risparmio energetico, è istituito presso il Ministero dello sviluppo economico il Fondo per l'ecoprestito, di seguito denominato « Fondo », con una dotazione iniziale di 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018, 2019 e 2020. Il Fondo è destinato all'erogazione di anticipazioni di durata decennale, senza pagamento di interessi a carico del beneficiario, fino a un importo massimo di 30.000 euro per ciascun beneficiario, per l'esecuzione di interventi di riqualificazione energetica e di interventi di ristrutturazione edilizia di

cui agli articoli 14 e 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come da ultimo modificati dalla presente legge.

2. Possono beneficiare delle anticipazioni di cui al comma 1 del presente articolo, per gli interventi di cui all'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, come da ultimo modificato dalla presente legge, i contribuenti ai quali spetterebbero le detrazioni di cui all'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, e, per gli interventi di cui all'articolo 16 del medesimo decreto-legge n. 63 del 2013, i proprietari, i conduttori o i comodatari di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, gli ex istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica in proprietà o in gestione degli enti medesimi, nonché gli inquilini assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, per interventi realizzati in base a un progetto autorizzato dall'ente proprietario o gestore, asseverato da un tecnico abilitato.

3. Il Ministro dello sviluppo economico, con decreto adottato di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, previa intesa in sede di Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, stabilisce la ripartizione delle risorse del Fondo tra le regioni sulla base delle domande di anticipazione presentate per interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica di immobili situati nei rispettivi territori.

4. Le anticipazioni di cui al comma 2 non sono cumulabili con altre detrazioni spettanti per gli stessi interventi.

ART. 12.

(Detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici).

1. Al comma 1 dell'articolo 16-*bis* del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917,

in materia di detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) alla lettera *a)*, le parole: « di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* » sono sostituite dalle seguenti: « di cui alle lettere *a)*, *b)* e *c)* »;

b) alla lettera *b)*, le parole: « di cui alle lettere *b)*, *c)* e *d)* » sono sostituite dalle seguenti: « di cui alle lettere *b)* e *c)* ».

2. Per le spese documentate, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020, relative agli interventi indicati alla lettera *d)* del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, compresi gli interventi di ricostruzione di edifici senza incremento volumetrico anche nel caso in cui non sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino a un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 180.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è calcolata applicando le seguenti aliquote per scaglioni di spesa:

a) fino a 90.000 euro: 50 per cento;

b) oltre 90.000 euro e fino a 120.000 euro: 36 per cento;

c) oltre 120.000 euro e fino a 180.000 euro: 25 per cento.

3. Per le spese documentate, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020, per gli interventi previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera *i)* e lettera *l)*, limitatamente alla bonifica dell'amianto, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le cui procedure autorizzatorie sono state attivate dopo la data di entrata in vigore della presente legge, riferite a immobili adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 65 per

cento fino a un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 90.000 euro per unità immobiliare.

4. Ai contribuenti è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate, sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2020, per l'acquisto di mobili con certificazione del *Forestry Stewardship Council* (FSC) o di un ente autorizzato, di mobili usati acquistati presso rivenditori e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla classe A+, ovvero alla classe A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica. La detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50 per cento delle spese sostenute fino a un ammontare complessivo delle spese stesse non superiore a 10.000 euro.

5. Agli articoli 14 e 15 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le parole: « 31 dicembre 2017 », ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: « 31 dicembre 2020 ».

ART. 13.

(Suppressione dell'obbligo della ritenuta d'acconto sui pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di agevolazioni fiscali).

1. L'articolo 25 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, è abrogato.

ART. 14.

(Applicazione dell'IVA per gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione di immobili adibiti ad abitazione principale).

1. Le prestazioni di servizi effettuate sulla base di contratto di appalto per l'esecuzione degli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d), del testo unico di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, realizzati su immobili adibiti ad abitazione principale, come definita ai sensi dell'articolo 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, sono soggette all'IVA con l'aliquota del 5 per cento.

2. Per i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di servizi di cui al comma 1, individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, l'aliquota dell'IVA prevista dal medesimo comma 1 si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento, al netto del valore dei predetti beni.

3. L'aliquota di cui al comma 1 si applica alle operazioni fatturate a decorrere dal 1° gennaio 2018.

ART. 15.

(Riqualificazione agricola di terreni edificabili).

1. I proprietari o titolari di un diritto reale di godimento su un terreno non edificato qualificato edificabile dalla pianificazione urbanistica in data antecedente al 1° gennaio 2012 hanno facoltà di apporre un vincolo di inedificabilità mediante atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, non modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica, per un periodo non inferiore a sessanta anni.

2. Ai soggetti di cui al comma 1 è riconosciuta una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) pari allo 0,1 per cento del valore dei diritti edificatori a cui rinunciano, determinato alla data di apposizione del vincolo con perizia asseverata da un professionista abilitato. La detrazione è ripartita tra gli aventi diritto in sessanta quote annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data di apposizione del vincolo. Ciascun beneficiario ha diritto di detrarre annualmente la quota a esso spettante nei limiti dell'IRPEF dovuta per il periodo d'imposta nel quale si applica la detrazione.

3. Il vincolo di cui al comma 1 può essere apposto anche nel caso in cui sul terreno esistano immobili destinati al servizio dell'attività agricola, a condizione che il soggetto di cui al medesimo comma 1 presenti al comune competente una dichiarazione contenente l'impegno a mantenerne la destinazione al servizio dell'attività agricola per l'intera durata del vincolo apposto. La stessa dichiarazione è resa nell'atto pubblico con cui è apposto il vincolo e di essa è fatta menzione nella trascrizione di esso nei registri immobiliari. L'impegno non decade a seguito di variazione urbanistica.

ART. 16.

(Efficienza energetica degli immobili in caso di procedure esecutive).

1. Le disposizioni dell'articolo 16 del decreto-legge 14 febbraio 2016, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 aprile 2016, n. 49, si applicano per gli atti e i provvedimenti recanti il trasferimento della proprietà o di diritti reali su beni immobili di cui al comma 1 del medesimo articolo, emessi dalla data di entrata in vigore della presente legge fino al 30 giugno 2018, a condizione che l'acquirente dichiari che intende trasferire la proprietà o il diritto reale entro cinque anni, che la prestazione energetica dell'immobile sia almeno pari al limite di legge in vigore per quella tipologia di immobile e che sia rispettato il massimo livello di sicurezza compatibile in termini tecnico-economici con la tipologia dell'immobile, asseverato da un tecnico abilitato. Ai fini del riconoscimento dell'agevolazione di cui al presente comma, nei casi in cui all'atto dell'acquisto della proprietà o del diritto reale l'immobile non abbia i requisiti di cui al periodo precedente, il soggetto acquirente ha l'obbligo di garantire l'adeguamento energetico e sismico prima di procedere al trasferimento dello stesso.

ART. 17.

(Tassazione delle piattaforme petrolifere).

1. Le piattaforme petrolifere e gli immobili situati in acque territoriali sono

soggetti a tassazione, anche ai fini delle imposte locali, a carico del proprietario.

2. Dopo l'articolo 3 della legge 2 febbraio 1960, n. 68, è inserito il seguente:

« ART. 3-*bis*. — 1. L'Istituto idrografico della Marina, anche attraverso le procedure e le tecnologie utilizzate dall'Agenzia delle entrate, provvede all'inserimento nelle mappe e all'attribuzione dell'identificativo catastale per ogni immobile situato in aree di sua competenza, comprese le piattaforme petrolifere.

2. I proprietari degli immobili di cui al comma 1 comunicano all'Istituto idrografico della Marina l'avvenuta realizzazione o modifica planimetrica degli immobili stessi alla conclusione dei lavori. I proprietari sono altresì tenuti a svolgere ogni procedura necessaria per assicurare l'esecuzione dell'accatastamento e della classificazione degli stessi immobili ».

ART. 18.

(Estensione della cessione del credito d'imposta).

1. Al decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 14:

1) al comma 2-*ter*, le parole da « che nell'anno precedente » fino a: « 22 dicembre 1986, n. 917 » sono sostituite dalle seguenti: « beneficiari della detrazione » e dopo le parole: « ovvero ad altri soggetti privati, » sono inserite le seguenti: « compresi gli istituti di credito, »;

2) il comma 2-*sexies* è abrogato;

b) all'articolo 16, comma 1-*quinquies*, il quarto periodo è soppresso.

ART. 19.

(Incentivi per l'acquisto di immobili antisismici).

1. Al comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, con-

vertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo le parole: « sismico 1 » sono inserite le seguenti: « e 2 »;

b) il terzo periodo è soppresso.

ART. 20.

(Incentivi per interventi antisismici su immobili adibiti ad abitazione o ad attività produttiva situati in zone ad alta pericolosità).

1. Il comma 1-*bis* dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, è sostituito dal seguente:

« 1-*bis*. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2021 per gli interventi previsti dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, riferiti a immobili adibiti ad abitazione e ad attività produttiva, le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione, su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 105 dell'8 maggio 2003, spetta una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro annui per ciascuna unità immobiliare in caso di immobili adibiti ad abitazione o per ciascuna unità immobiliare equivalente nel caso di immobili adibiti ad attività produttiva. Per gli immobili adibiti ad attività produttiva, l'unità immobiliare equivalente si ottiene suddividendo la superficie catastale, calcolata in metri quadrati, per 150 e approssimando il risultato per eccesso al numero intero più vicino. La detrazione è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Nel caso in cui gli interventi di cui al presente comma realizzati in

ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali il contribuente ha già fruito della detrazione ».



17PDL0061110