

2014. La rivoluzione delle norme sulla casa - Stop al contante per gli affitti, certificazione energetica soft, imposta di registro differenziata

ROMA Il 2014 inizia all'insegna di una marea di novità, anche consistenti, per il mattone. La più rilevante è sicuramente quella che vieta il pagamento degli affitti in contanti. Affitti stop al contante. La legge di stabilità ha introdotto dal 1° gennaio il divieto di saldare in contanti l'affitto di abitazioni, comprese le locazioni turistiche, transitorie e a studenti universitari. Saranno ammessi solo assegni, bonifici o altri mezzi tracciabili. La norma non prevede alcuna eccezione che è invece prevista per le locazioni commerciali dove l'obbligo scatta a partire dai mille euro. La legge di stabilità non precisa se la norma vale anche per i box ma è certo che qualora si tratti di pertinenze dell'abitazione sicuramente il divieto è valido. Fanno eccezione solo gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Le sanzioni dovrebbero essere quelle stabilite dal decreto Salva-Italia e quindi dall'1 al 40% della somma trasferita in contante. Certificazione energetica soft. 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 a 4mila euro, dimezzata per locazioni inferiori a tre anni. L'obbligo di allegarlo al contratto rimane per la locazione di interi edifici. È possibile "sanare" l'eventuale inadempienza, con il pagamento della sanzione, per i contratti stipulati dal 4 agosto al 23 dicembre 2013 senza allegazione dell'Ape. Compravendite. L'imposta di registro dal 1° gennaio viene differenziata: 2% per la prima casa e 9% per qualsiasi altro immobile, con un minimo di 1.000 euro e 50 50 euro di imposte ipocatastali. Aumenta da 168 a 200 euro l'importo, se dovuto in somma fissa, delle imposte di registro e ipocatastali. Al rogito l'acquirente pagherà il prezzo al notaio e la somma sarà versata al venditore solo alla trascrizione del rogito nei registri immobiliari. Questa novità sarà operativa soltanto dopo il varo di un regolamento attuativo. Condominio. Tocca all'assemblea decidere se e quando far pagare le sanzioni per le violazioni al regolamento condominiale (da 200 a 800 euro in caso di recidiva). La decisione avviene con la metà più uno degli intervenuti e almeno 501 millesimi. Per combattere l'evasione fiscale e gli affitti in nero, i Comuni possono consultare i nominativi degli inquilini che sono indicati nel registro dell'anagrafe condominiale. I proprietari sono tenuti a comunicare le variazioni all'amministratore entro 60 giorni. L'amministratore non può più chiedere ai singoli condomini certificati di conformità degli impianti (gas, luce eccetera) delle singole unità abitative. Nel registro dell'anagrafe condominiale vanno inseriti i dati sulla sicurezza delle sole parti comuni. Ristrutturazione energetica. Per avviare lavori di efficienza energetica che portano a una riduzione dei consumi è sufficiente una delibera dell'assemblea condominiale, in seconda convocazione, presa dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea e da almeno un terzo dei millesimi. Per poter usufruire dell'ecobonus per il risparmio energetico ci saranno altri 12 mesi di tempo che per i condomini saranno 18, cioè fino al 30 giugno 2015 in condominio).