



**OGGETTO: Circolare 15.2014**

**Seregno, 13 ottobre 2014**

## **DECRETO "SBLOCCA ITALIA"**

È stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 12.09.2014, n. 212 il D.L. 12.09.2014, n. 133, recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive", in vigore dal 13.09.2014.

Nell'ambito del provvedimento sono contenute, tra l'altro, le disposizioni di seguito illustrate.

### **ACCORDI DI RIDUZIONE CANONI DI LOCAZIONE (art. 19)**

La registrazione dell'atto contenente la riduzione del canone di locazione in essere è esente da imposta di registro e di bollo. Sono, infatti, previste:

- a) l'esenzione dal pagamento dell'imposta di bollo (apposizione della marca da bollo da € 16,00 su ogni copia, per ogni 4 facciate scritte e, in ogni caso, ogni 100 righe);
- b) l'esenzione dal pagamento dell'imposta di registro (che avveniva mediante la presentazione agli uffici dell'Agenzia delle Entrate di un modello F23 con la ricevuta di versamento di € 67,00)

La registrazione dell'accordo di riduzione del canone non costituisce un obbligo, ma è opportuna in quanto rende conoscibile all'Agenzia delle Entrate la corretta base imponibile su cui applicare le imposte dirette e la imposta di registro dovuta sul contratto di locazione per le annualità successive.

### **ACQUISTO / COSTRUZIONE DI ABITAZIONI DESTINATE ALLA LOCAZIONE (art. 21)**

Per gli acquisti di unità immobiliari, effettuati dall'1.1.2014 al 31.12.2017, da parte di persone fisiche non esercenti attività commerciali (privati) è possibile usufruire di una specifica deduzione dal reddito complessivo. In particolare, l'agevolazione spetta con riferimento alle spese: (i) di acquisto di unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione ex art. 3, comma 1, lett. d), DPR n. 380/2001, cedute dalla stessa impresa costruttrice / ristrutturatrice e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato il predetto intervento; (ii) per prestazioni di servizi, dipendenti da un contratto d'appalto per la costruzione di unità immobiliari su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

La nuova agevolazione è riconosciuta a condizione che l'unità immobiliare: (i) sia a **destinazione residenziale "non di lusso"**; (ii) non si tratti di costruzione in parti del territorio destinate ad usi agricoli; (iii) consegua **prestazioni energetiche di classe A o B**; (iv) sia destinata entro 6 mesi dall'acquisto / ultimazione dei lavori alla **locazione per almeno 8 anni** e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo, la deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro 1 anno dalla data della risoluzione del precedente contratto.

Con riferimento alla locazione è altresì necessario che: (i) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario; (ii) il **canone di locazione non sia superiore a quello definito ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98 (c.d. contratti a "canone concordato")**, dalla convenzione-tipo ex art. 18, DPR n. 380/2001 o ex art. 3, comma 114, Legge n. 350/2003 (contratti a "canone speciale").



---

## STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

---

La nuova deduzione spetta: (i) **nella misura del 20% del prezzo di acquisto dell'immobile** risultante dall'atto di compravendita, ovvero dell'ammontare complessivo delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori; (ii) fino ad un ammontare massimo complessivo di spesa di € 300.000.

La deduzione può essere usufruita anche in caso di acquisto / realizzazione di più unità immobiliari da destinare alla locazione, fermo restando il predetto limite di spesa (€ 300.000).

La **deduzione va ripartita in 8 quote annuali di pari importo** ed è riconosciuta a decorrere dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le medesime spese. Con un apposito Decreto saranno definite le ulteriori disposizioni attuative.

### **CONTRATTI DI GODIMENTO DI IMMOBILI E SUCCESSIVA ALIENAZIONE (Art. 23)**

I contratti, diversi da leasing, che prevedono **l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto (rent to buy)**, sono trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis C.C..

La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all'art. 2643, c. 1, n. 8) C.C., relativamente alla trascrizione dei contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a 9 anni (pertanto, il contratto è opponibile a eventuali aventi causa dal locatore).

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a 1/20 del loro numero complessivo.

Torna applicabile a tale contratto l'art. 2645-bis C.C., il quale prevede, per i contratti preliminari, che gli effetti della trascrizione cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro 3 anni dalla trascrizione, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca esecuzione del contratto preliminare. Per i contratti "rent to buy" il predetto termine triennale è elevato a tutta la durata del contratto e comunque a un periodo non superiore a 10 anni.

In caso di **risoluzione del contratto per inadempimento**: (i) del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali; (ii) del conduttore, il concedente, oltre ad aver diritto alla restituzione dell'immobile, acquisisce i canoni a titolo di indennità, salvo patti contrari.

Lo Studio è a disposizione per ulteriori chiarimenti.

***Studio Commercialista Associato Contrino***