

Ravenna, lì 17/11/2014

Spett.li

CLIENTI

LORO INDIRIZZI

OGGETTO: “Decreto Sblocca Italia – conversione in Legge”

La conversione in Legge del cd. “Decreto Sblocca Italia” ha di fatto introdotto definitivamente le seguenti novità fiscali.

LIBERALIZZAZIONI “GRANDI” LOCAZIONI

Per i contratti di locazione ad uso non abitativo (**commerciali, industriali ed alberghieri**) stipulati dal 13/11/2014 con canone **superiore a € 250.000** e non relativi a immobili di interesse storico, con la modifica dell’art. 79, L. 392/79 cd. “Legge equo canone” è stata introdotta la possibilità di **concordare liberamente termini e condizioni** in deroga alle disposizioni vigenti.

RIDUZIONE CANONI DI LOCAZIONE

Per la registrazione delle scritture private di **riduzione del canone di locazione** è confermata l’esenzione dall’**imposta di registro e di bollo**.

ACQUISTO/RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI ALLA LOCAZIONE

Confermata per il **triennio 2014-2017** la **deduzione del 20%** dal prezzo delle unità immobiliari acquistate da **privati**, o dei lavori di ristrutturazione effettuati sulle stesse.

Tali unità immobiliari devono necessariamente essere destinate alla locazione entro 6 mesi dall'acquisto o dall'ultimazione dei lavori.

Caratteristiche dell'immobile agevolato:

- Abbia destinazione residenziale "non di lusso" (agevolabili tutti gli immobili della Cat. A, ad eccezione degli A/1, A/8 e A/9);
- Non sia ubicato in zone classificate come omogenee E (di cui al DM 1444/68) o non insista su suolo agricolo;
- Consegua prestazione energetiche di classe A o B.

Caratteristiche della locazione:

- Il contratto deve avere una durata minima di **8 anni (4+4)**¹;
- **Non devono sussistere rapporti di parentela** entro il primo grado tra locatore e locatario;
- Il canone di locazione **non deve essere superiore** a quello definito dalla convenzione tipo ex art. 18, DPR 380/2001 (cd. "edilizia convenzionata") o, in alternativa, al **minore degli importi** tra i contratti a canone concordato (ex art. 2, c. 3, L. 431/98) e i contratti a canone speciale (ex art. 3, c. 114, L. 350/2003).

Modalità di fruizione dell'agevolazione:

- **Deduzione del 20%** dal prezzo di acquisto² o dall'ammontare complessivo delle spese di costruzione/ristrutturazione sostenute;
- **Limite massimo** di spesa pari a **€ 300.000**³;
- Ripartizione della deduzione in **8 quote annuali di pari importo** a decorrere dalla data di stipula del contratto di locazione⁴.

¹ La deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto si risolve anticipatamente, purché ne venga stipulato un altro entro 1 anno dalla risoluzione.

² Comprensivo degli interessi passivi relativi al mutuo di acquisto.

³ E' possibile fruire dell'agevolazione per l'acquisto di più unità, fermo restando il limite di € 300.000.

⁴ Prevista la conservazione dell'agevolazione anche in caso di cessione/usufrutto dell'immobile.

AFFITTI A RISCOATTO (RENT TO BUY)

Per i **contratti di affitto a riscatto**, dove il conduttore ottiene l'immediata disponibilità dell'immobile impegnandosi ad acquistarlo entro un termine stabilito scontandosi dal prezzo i canoni di locazione versati, è prevista l'applicazione dell'art. 2645-bis del Codice Civile relativo alla "*Trascrizione di contratti preliminari*".

Si tratta dunque di un "ibrido" che integra elementi del contratto di affitto ed elementi del contratto di compravendita. Il canone di affitto ingloba una quota del prezzo, a titolo di anticipazione. Il mancato pagamento dei canoni, oltre un certo numero, causa la risoluzione del contratto.

La trascrizione del preliminare di compravendita produce gli stessi effetti di cui all'art. 2643, c. 1, n. 8 C.C. relativi alla trascrizione dei contratti di locazione di beni immobili di durata superiore ai 9 anni.

Per i contratti in esame, il termine per la trascrizione è esteso a **tutta la durata del contratto di locazione** e comunque per un **periodo non superiore a 10 anni**⁵.

In sede di conversione è stato introdotto l'obbligo, da parte dei contraenti, di inserire nel contratto la **quota dei canoni** imputata al corrispettivo che il **concedente dovrà restituire** in caso di **mancato esercizio del diritto di riscatto** entro il termine concordato.

N.B. In caso di mancato pagamento di un numero minimo di canoni (stabiliti a priori dalle parti e comunque **non inferiore a 1/20** del numero complessivo degli stessi), il contratto **si risolverà di diritto**.

La norma, pertanto, lascia questa decisione alle parti, indicando solamente un tetto minimo di 1/20 di canoni non pagati per giustificare la risoluzione del contratto. La norma estende poi a questo tipo di contratti l'applicazione di istituti già disciplinati dal codice civile (trascrizione, cancellazione della trascrizione ed effetti del contratto preliminare, obblighi di inventario e di garanzia e ripartizione spese previste per il rapporto di usufrutto).

Risoluzione per inadempimento

In caso di risoluzione per inadempimento da parte:

- del **locatore** → lo stesso dovrà restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;

⁵ In deroga al c. 3 dell'art. 2645-bis del C.C. che prevede un termine massimo di 3 anni.

- del **conduttore** → il proprietario ha diritto alla restituzione dell'immobile e all'acquisizione integrale dei canoni versati.

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI AUTOTRASPORTO

Con la conversione in Legge sono state introdotte specifiche disposizioni riguardanti il settore dell'autotrasporto.

Contributi per investimenti e formazione

Per le imprese autotrasportatrici che hanno ottenuto i contributi è prevista la loro utilizzazione come **credito d'imposta in compensazione**⁶ tramite mod. F24:

- per l'**acquisto di beni capitali** ex art. 2, c. 2, lett. c) e d) del DPR 227/2007⁷ → utilizzo **obbligatorio**;
- per la **formazione del personale** ex art. 2, c. 2, lett. f) del DPR 227/2007 → utilizzo **facoltativo**.

Tracciabilità flussi finanziari

Disposto l'obbligo in capo a tutti i soggetti autotrasportatori di **utilizzare solamente sistemi di pagamento tracciabili** (elettronici, assegni, bonifici bancari/postali, etc..) **indipendentemente dall'importo dovuto**.

Rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti,
porgiamo distinti saluti.

6 Non soggetto al limite annuale di € 250.000 e utilizzabile in compensazione solo successivamente alla comunicazione da parte del Ministero dei Trasporti degli elenchi dei beneficiari e dei relativi contributi spettanti.

7 c) interventi volti a realizzare l'utilizzo di modalita' di trasporto alternative al trasporto stradale e l'ottimizzazione della catena logistica; d) investimenti per l'acquisto di attrezzature e dispositivi atti a migliorare la sicurezza e l'impatto ambientale del trasporto stradale.