STUDIO TORDELLI - LEVRATTI
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI
VIALE REGINA GIOVANNA N. 9 - MILANO 20129
TEL. 02 20 43 407 - 02 20 49 972 - FAX 02 29 52 83 17
E-MAIL: INFO@TORDELLILEVRATTI.IT
COD. FISC. / P. IVA: 11355400158

A tutti i clienti dello Studio
Loro sedi

Milano, 8 Ottobre 2014

Oggetto: Decreto sblocca Italia – principali novità

Alleghiamo alla presente una circolare relativa alle principali novità riguardanti la gestione degli immobili

Rimanendo a disposizione porgiamo cordiali saluti

Studio Tordelli Levratti
Dr Marco Tordelli

DECRETO SBLOCCA ITALIA - PRINCIPALI NOVITÀ

Con la pubblicazione in GU n. 212/2014 sono entrati in vigore **dal 13/09/2014** i due decreti varati dal Consiglio dei Ministri lo scorso 29 agosto:

➔ **il decreto "*Sblocca Italia*"** (DL 133/2014) contenente misure per l'apertura dei cantieri, la realizzazione di opere pubbliche, la digitalizzazione, la semplificazione burocratica, ecc..

➔ il decreto in materia di processo civile (DL 132/2014).

nell'ambito dei quali si analizzano le principali disposizioni.

ACQUISTO E SUCCESSIVA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE (ART.21)

Il decreto introduce una deduzione dal reddito per gli immobili destinati alla locazione abitativa.

Soggetti agevolati: **persone fisiche** non esercenti attività commerciali (privati).

FATTISPECIE AGEVOLATE:

a) l'acquisto di **immobili a destinazione abitativa:**

- di **nuova costruzione**
- o **oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia** (art. 3 c. 1 lett. d) Dpr 380/2001)

▪ effettuato nel periodo **1/01/2014 - 31/12/2017**

▪ cedute, alternativamente:

- da imprese di costruzione/ristrutturazione immobiliare
- dall'impresa che li ha costruiti/ristrutturati (anche se diversa dalle precedenti)
- da cooperative edilizie

b) le **spese di appalto per la costruzione** di unità abitative:

▪ su aree edificabili già possedute prima dell'inizio dei lavori

▪ o sulle quali "sono già riconosciuti diritti edificatori".

Nota: anche in questo caso il **periodo di riferimento dovrebbe essere il quadriennio 2014-2017.**

AGEVOLAZIONE: all'acquirente spetta:

▪ **una deduzione** dal reddito complessivo

▪ **pari al 20%**

- **del prezzo di acquisto** (Iva inclusa) risultante dall'atto di compravendita
- delle spese di costruzione (Iva inclusa)

▪ nel **limite massimo** complessivo di spesa di **€. 300.000**.

Limite massimo: la deduzione spetta per l'acquisto/realizzazione **anche di più unità immobiliari** da destinare alla locazione, fermo restando il **limite massimo complessivo di €. 300.000**

Fruizione della deduzione: la deduzione

⇨ va **ripartita in 8 quote annuali** di pari importo

⇨ è riconosciuta a decorrere **dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione**

CONDIZIONI

Per usufruire della deduzione è necessario che l'unità abitativa:

➔ **entro 6 mesi dall'acquisto** o dal termine dei lavori di costruzione

➔ sia **destinato alla locazione** per una **durata minima di 8 anni**

Nota: la deduzione non viene meno se il contratto di locazione si risolve prima del decorso di 8 anni:
- per cause non imputabili al locatore
- ne viene stipulato un altro entro 1 anno dalla risoluzione.

➔ ad un **canone di locazione che non può essere superiore** a quello definito:

- dai **contratti a "canone concordato"** ex art. 2 c 3 L. n. 431/98 (stipulata tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative)
- **dalla convenzione-tipo** con il Comune ex art. 18 Dpr 380/2001 (stipulata al fine del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata)
- dai **contratti cd. "social housing"** ex art. 3 c. 114 L. n. 350/2003 (il canone **non può superare il 5% del valore convenzionale** dell'unità locata).

Nota: non è obbligatorio stipulare il contratto secondo le fattispecie di cui sopra (es: il contratto può non essere "concordato"), essendo sufficiente che il canone rispetti i limiti indicati da tali fattispecie.
Andrà chiarito se sarà sufficiente che il canone sia superiore ad uno solo di essi (il maggiore); in caso contrario dovrà essere di importo modesto.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE: la deduzione spetta a condizione che l'immobile:

a)	**sia a destinazione residenziale (classe A),** e non sia classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
b)	**non sia ubicato nelle zone omogenee classificate E** (DM 1444/68)
c)	**abbia un indice di prestazione energetica in classe A o B**
d)	**non sussistano rapporti di parentela entro il 1° grado tra locatore e locatario**; pertanto, ai fini dell'agevolazione, l'acquirente non può affittare a parenti di 1° grado (es: genitori o figli).

La deduzione **non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali** previste per le medesime spese.
Disposizioni attuative: ulteriori modalità attuative saranno definite con un apposito DM del Ministero delle Infrastrutture e del MEF.

Esempio1	Il sig. Rossi acquista un appartamento nuovo in data 1/10/2014 da un'impresa di costruzioni al prezzo di € 280.000 + Iva 10% = €. 308.000. L'immobile è locato in data 1/01/2015 (entro 6 mesi dall'acquisto) con un contratto a canone concordato per la durata di 8 anni (derogando al termine di 3 + 2 anni proprio di tali contratti). Al contribuente spetta una deduzione complessiva: - pari a 20% x 300.000 (limite max) = €. 60.000 - da fruire in 8 quote annuali di €. 7.500 a decorrere dal 2015 (la prima quota viene fruita in Unico PF)

RENT TO BUY - CONTRATTI DI LOCAZIONE CON SUCCESSIVA ALIENAZIONE (Art. 23)

Il decreto introduce il concetto di contratti cd. "rent to buy", con disposizione che, pur avendo carattere prettamente civilistico, potrebbe determinare conseguenze anche fiscali (v. Studio del notariato del 15/09/2014).
In relazione ai contratti (diversi dal leasing):

- che prevedono la **concessione immediata del godimento di un immobile**

- con il **diritto (facoltà) per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato** (cd. "opzione di riscatto") imputando al corrispettivo del trasferimento una quota-parte del canone di locazione

è disposto che

➔ **vengano trascritti come contratti preliminari** di compravendita (art. 2645-bis c.c.).

Tipologia di immobile e di acquirente: la norma **non differenza**
- tra unità abitative ed unità strumentali, applicandosi dunque ad entrambe le fattispecie
- in ragione dell'acquirente: la parte può essere dunque sia un privato che un titolare di partita Iva (professionista, impresa individuale, società, ecc.).

Imposta di registro - dubbio: il decreto non introduce una specifica norma per la registrazione di tali contratti. In particolare si attendono chiarimenti se sia possibile applicare il trattamento dei "contratto preliminare" (art. 10 Tar. Parte I all. DPR 131/86) che permette

- di scomputare dall'imposta di registro proporzionale pagata sulle somme anticipate durante la "fase preliminare" della locazione (che sarebbero trattati come acconti, con applicazione del 3%)
- in sede di trasferimento definitivo dell'immobile.

FORMA DEL CONTRATTO: la possibilità di trascrivere il contratto implica che sia formato **per atto pubblico o scrittura privata autenticata** (art. 2657 c.c.).

TUTELA OFFERTA DALLA TRASCRIZIONE (CD. "EFFETTO PRENOTATIVO")

Come noto, la trascrizione attribuisce particolari garanzie a favore del "promissario acquirente" (cd. "effetto prenotativo"), in relazione al quale:

➔ la trascrizione del "preliminare" prevale sulle successive trascrizioni/iscrizioni eseguite contro il promittente venditore (che non può dunque più vendere ad un altro soggetto)

➔ nel caso del rent to buy la durata di tale effetto è **incrementata a tutta la durata del contratto di locazione fino ad un massimo di 10 anni** (mentre nei contratti preliminari ordinari opera solo se il contratto definitivo avvenga entro 1 anno dalla data pattuita per la sua stipula, o comunque entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare)

Inoltre, anche nel rent to buy valgono le previsioni relative:
- alla cancellazione della trascrizione (art. 2668 c. 4 CC)
- le norme sul privilegio speciale che sorge sull'immobile a garanzia dei crediti (di restituzione) del futuro acquirente per il caso dell'inadempimento del venditore (art. 2775-bis CC)
- le disposizioni concernenti l'ipoteca iscritta sul bene oggetto del contratto (art. 2825-bis CC).

Nella fase del "godimento" trovano applicazione anche nel rent to buy (in quanto compatibili) le norme del codice civile sull'usufrutto relative a:
- inventario e garanzia (artt. 1002-1003 CC)
- suddivisione delle spese di manutenzione (artt. 1004-1007 CC)
- pretese dei terzi e/o liti (artt. 1012-1013 CC).

Infine sono previste specifiche regole sia per il caso di risoluzione (v. sotto) che nel caso di fallimento del concedente o del conduttore.

RISOLUZIONE CONTRATTO

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

del concedente	questi è tenuto a restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali
del conduttore	il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e, se nel contratto non è disposto diversamente, acquisisce interamente i canoni.

MISURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI ALBERGHI (Art.31)

Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti per la riqualificazione degli alberghi, con DPCM saranno definite le condizioni di esercizio dei cd "***condhotel***", ovvero:

➔ alberghi aperti al pubblico (a gestione unitaria) composti da:

- una o più unità immobiliari ubicate nello stesso comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività
- unità abitative a destinazione residenziale, dotate di cucina, la cui superficie non può superare il 40% della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati.

Con tale DPCM saranno stabiliti criteri e modalità per la **rimozione del vincolo di destinazione** alberghiera:

- in caso di interventi edilizi sugli alberghi esistenti
- limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale.

In ogni caso, il vincolo di destinazione può essere rimosso, su richiesta del proprietario, solo previa restituzione di contributi e agevolazioni pubbliche eventualmente percepiti ove lo svincolo avvenga prima della scadenza del finanziamento agevolato.

SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA (ART. 17)

Sul fronte delle semplificazioni in materia edilizia, il legislatore prevede **l'ampliamento dei casi in cui il cittadino,** per alcuni lavori, dovrà inoltrare la solo dichiarazione di inizio di attività (DIA).
In particolare, sono **segnalate mediante DIA** e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le **varianti a permessi di costruire** che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano:

- conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie
- attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.

Ulteriori novità hanno poi riguarda i seguenti interventi:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA	viene ampliata la nozione di *"manutenzione straordinaria"* inserendo tra le opere e modifiche necessarie per: ▪ rinnovare/sostituire parti anche strutturali degli edifici ▪ realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici gli interventi consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso (art. 3, DPR 380/01). Tale modifica avrà un impatto sia ai fini delle imposte dirette che indirette in quanto i nuovi interventi riconducibili in tale categoria

	sfrutteranno le agevolazioni previste per le manutenzioni straordinarie in luogo di quelle attualmente in essere.
CONSERVAZIONE	si prevede che attraverso lo strumento urbanistico siano individuati gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso, in alternativa all'espropriazione, il Comune può favorire la riqualificazione delle aree **attraverso forme di compensazione rispondenti al pubblico interesse ed in ogni caso rispettose dell'imparzialità.** Nelle more dell'attuazione del piano, il proprietario può eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico o igienico sanitario (art. 3-bis, DPR 380/01).

MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

Salvo diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce **mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile** o della singola unità immobiliare **diversa da quella originaria**, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, **purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile** (o dell'unità immobiliare) **ad una diversa categoria funzionale** tra quelle elencate:

▪ **residenziale e turistico-ricettiva**	▪ **commerciale**
▪ **produttiva e direzionale**	▪ **rurale**

Nota: la destinazione d'uso di un fabbricato (o di una unità immobiliare) **è quella prevalente in termini di superficie utile.** Salvo diversa previsione da parte di leggi regionali o strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria è sempre consentito.

PERMESSO DI COSTRUIRE "CONVENZIONATO"

E' possibile il rilascio di un permesso di costruire "*convenzionato*", ovvero:

- con modalità semplificate
- sulla base di una convenzione stipulata con il Comune la quale dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

Sono, in particolare, soggetti alla convenzione:

a)	**la cessione di aree** anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori
b)	**la realizzazione di opere di urbanizzazione** fermo restando quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lettera g), del DLgs.163/2006.
c)	**le caratteristiche morfologiche degli interventi**
d)	la **realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale**

Nota: la convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione

GRANDI LOCAZIONI AD USO NON ABITATIVO (Art. 18)

Per i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo (compresa l'attività alberghiera), con un canone annuo superiore a 150 mila euro, le parti possono (facoltà) concordare per iscritto termini e condizioni in deroga alla disciplina di cui alla L.392/78.

LOCAZIONI - ACCORDI DI RIDUZIONE DEL CANONE (art.19)

E' esente dalle imposte di registro e bollo la registrazione dell'atto con il quale le parti prevedono **esclusivamente la riduzione del canone** di un contratto di locazione in essere.

CONTO TERMICO (art. 22)

Al fine di agevolare l'accessibilità di imprese, famiglie e soggetti pubblici ai contributi per la produzione di **energia termica da fonti rinnovabili** e per interventi di efficienza energetica:

- ➔ entro il 31/12/2014
- ➔ sarà definito con decreto del Mise
- ➔ **l'aggiornamento del sistema di incentivi** (art. 1, c. 154 L. 147/2013)

A tal fine saranno adottati:

- **criteri di semplificazione**: possibilità di utilizzo di moduli predeterminati e accesso on line
- obiettivi di diversificazione e innovazione tecnologica, in grado di favorire il massimo accesso alle risorse già definite ai sensi dell'art. 28 del Dlgs.28/2011.

Nota: entro il 31/12/2015 il Mise effettua il monitoraggio del sistema di incentivi aggiornato e, se del caso, adotta entro i successivi 60 giorni un decreto correttivo, in grado di dare la massima efficacia al sistema.

TRIBUTI LOCALI - INTERVENTI REALIZZATI DA PRIVATI (art. 24)

A fronte di **interventi realizzati da cittadini**, singoli ed associati - quali ad esempio la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze o strade - **i Comuni possono deliberare riduzioni o esenzioni di tributi locali, purché di durata temporanea.**

ALTRE DISPOSIZIONI

MADE IN ITALY E ATTRAZIONE INVESTIMENTI	Con apposito DM del Mise sarà varato un Piano per la promozione straordinaria del Made in Italy e l'attrazione degli investimenti in Italia
FONDO PER LA PATRIMONIALIZZAZIONE DELLE IMPRESE	E' prevista l'istituzione di un Fondo privato di servizio per il rilancio delle imprese industriali italiane con almeno 150 addetti, caratterizzate da equilibrio economico operativo, ma con necessità di adeguata patrimonializzazione.
BONUS INFRASTRUTTURE DIGITALI	è previsto un credito d'imposta per i gestori di telefonia che procedono ad effettuare investimenti nelle reti telematiche a banda ultra larga