

Dott. FORTUNATO MORISCO

DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
PERITO DEL TRIBUNALE

Dott. MARIAVIRGINIA RAGNI

DOTTORE COMMERCIALISTA
REVISORE CONTABILE
CONSULENTE TECNICO DEL GIUDICE
PERITO DEL TRIBUNALE

Ai Signori Clienti
Ai Loro Indirizzi

Torino, lì 10 ottobre 2014

Circolare 16/2014: Decreto c.d. "Sblocca Italia" – Novità

Gentile Cliente,

Le comunichiamo che **dal 13.9.2014** è entrato in vigore il DL n. 133/2014, Decreto c.d. "Sblocca Italia", nell'ambito del quale sono contenute, tra l'altro, le disposizioni di seguito illustrate

CONTRATTI DI GODIMENTO DI IMMOBILI E SUCCESSIVA ALIENAZIONE

Per i contratti (diversi dai leasing), con cui il conduttore (potenziale acquirente) ottiene l'**immediata disponibilità dell'immobile**, con diritto di acquistarlo **entro un termine determinato "recuperando" i canoni di locazione versati** per il godimento dello stesso (c.d. "rent to buy"), è prevista l'applicazione dell'art. 2645-bis c.c. relativo alla "*Trascrizione di contratti preliminari*".

Per i contratti in esame il predetto termine triennale è esteso a **tutta la durata del contratto** e comunque per un **periodo non superiore a 10 anni**.

In caso di **mancato pagamento**, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni (fissati dalle parti), **non inferiore ad 1/20** del numero complessivo degli stessi, il contratto si **risolve**.

Risoluzione per inadempimento

La normativa in esame prevede particolari conseguenze in caso di risoluzione del contratto **per inadempimento di ciascuna delle parti**

ACCORDI DI RIDUZIONE CANONI DI LOCAZIONE

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

PROROGA DETRAZIONI 50% - 65%

Nel testo definitivo del Decreto in esame **non è contenuta** l'“annunciata” proroga delle detrazioni 50% (recupero patrimonio edilizio) e 65% (risparmio energetico) in scadenza il 31.12.2014. Le stesse dovrebbero trovare collocazione nell'ambito della Finanziaria 2015.

ACQUISTO / COSTRUZIONE DI ABITAZIONI DESTINATE ALLA LOCAZIONE

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 **specifico deduzione dal reddito complessivo**.

In particolare, l'agevolazione spetta con riferimento alle spese:

- 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;
- 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.

Caratteristiche dell'immobile agevolato

La nuova agevolazione è riconosciuta a condizione che vengano rispettate determinate condizioni previste dalla normativa in esame

Misura e modalità di fruizione dell'agevolazione

La nuova deduzione spetta:

- 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;
- fino ad un **ammontare massimo complessivo di spesa di € 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 ulteriori disposizioni attuative dell'agevolazione in esame.

RIQUALIFICAZIONE DEGLI ESERCIZI ALBERGHIERI

Al fine di diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti, è prevista l'emanazione di un apposito Decreto che individuerà le **condizioni di esercizio dei c.d. “condhotel”**, ossia degli esercizi alberghieri 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 e, in forma integrata e complementare, in unità abitative a destinazione residenziale, dotate di servizio autonomo di cucina, la cui superficie non può superare il 40% della superficie complessiva dei compendi immobiliari.

CONTRIBUTO ACQUISTO VEICOLI A BASSE EMISSIONI

E' previsto il riconoscimento di uno specifico contributo ai soggetti che:

- acquistano, dal 14.3.2013 e fino al 31.12.2015, in Italia, anche tramite leasing, un veicolo nuovo a basse emissioni (a trazione elettrica, trazione ibrida, GPL, metano, biometano, biocombustibile e idrogeno che produce emissioni di anidride carbonica non superiori a 120 g/km e ridotte emissioni di ulteriori sostanze inquinanti).
- consegnano, per la rottamazione, un veicolo della medesima categoria di quello nuovo di cui sono proprietari o utilizzatori (in caso di leasing).

Si rammenta che il contributo in esame è:

- riconosciuto all'acquirente del veicolo dal venditore "*mediante **compensazione con il prezzo di acquisto***";
- rimborsato al venditore dalle imprese costruttrici / importatrici le quali lo "recuperano" **quale credito d'imposta** utilizzabile in compensazione.

* * * * *

La normativa sopra illustrata è aggiornata ai provvedimenti emanati alla data della presente.

Restando a disposizione per approfondimenti porgiamo cordiali saluti

Dr. Fortunato Morisco