

STUDIO COMMERCIALISTA GASTALDELLO

CIRCOLARE 9-2014 DEL 24.09.2014

Gentile Cliente,

Sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale n. 212 i due decreti varati dal Consiglio dei Ministri il 29 agosto scorso. Si tratta del **DL 133/2014, c.d. decreto "Sblocca Italia"**, contenente 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 e il **DL 132/2014 sulla degiurisdizionalizzazione e altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile**.

Si ricorda che i provvedimenti potrebbero subire delle variazioni in sede di conversione in legge.

DECRETO SBLOCCA ITALIA

Acquisto immobile residenziale da dare in locazione

L'Art. 21 del decreto prevede che le **persone fisiche non esercenti attività commerciale (privati) che negli anni 2014-2017 acquistano o costruiscono immobili abitativi**, nuovi o ristrutturati, da imprese di costruzione o ristrutturazione, da cooperative edilizie o dalle ditte che hanno effettuato gli interventi edilizi, **per poi darli in locazione entro sei mesi per almeno otto anni continuativi**, è riconosciuta una **deduzione Irpef dal reddito complessivo, pari al 20% del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita oppure dell'importo complessivo delle spese di realizzazione, nel limite massimo di spesa di 300mila euro** (per una deduzione massima, quindi, di 60mila euro). La deduzione va ripartita in **otto quote annuali di pari importo** (quindi, al massimo 7.500 euro all'anno). L'agevolazione spetta anche in caso di costruzione in appalto di un'abitazione su un'area edificabile già posseduta, in riferimento alle relative spese per le prestazioni di servizi rese dall'impresa che esegue i lavori. **L'agevolazione fiscale spetta a condizione che l'unità immobiliare: (i) sia non classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1-A/8-A/9; (ii) abbia conseguito prestazioni energetiche certificate in classe A o B; (iii) non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E.**

Per scopi evidentemente antielusivi, fra locatore e conduttore non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado.

Riduzione canone locazione ed esenzione imposta di registro e bollo

L'art. 19 del DL 133/2014 stabilisce che per la **registrazione dell'atto** con il quale le parti, proprietario e inquilino, dispongono **esclusivamente la riduzione del canone** di un contratto di locazione ancora in essere vi sia **l'esenzione dalle imposte di registro e di bollo**.

La registrazione dell'accordo di riduzione del canone non è obbligatoria, ma consente di comunicare all'Agenzia la modifica, al fine di ottenere la riduzione della base imponibile dell'imposta di registro dovuta sul contratto di locazione.

STUDIO COMMERCIALISTA GASTALDELLO

Contratti "rent to buy"

Il decreto «Sblocca Italia» fornisce la **disciplina civilistica dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili ("rent to buy") prevedendo che tali contratti possano essere trascritti come "contratti preliminari"**. Infatti, l'art. 23 del decreto stabilisce che i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, 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, sono trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. (trascrizione di contratti preliminari).

Credito imposta per investimenti nella banda ultra larga

All'art. 6 il decreto introduce in **via sperimentale, fino al 31 dicembre 2015, un credito d'imposta ai fini IRES e IRAP** per le imprese che realizzano investimenti nelle reti telematiche a banda ultra larga. Il bonus spetta nel **limite massimo del 50% del costo dell'investimento**. In particolare, gli interventi infrastrutturali devono essere **nuovi e aggiuntivi**, non già previsti in piani industriali o finanziari approvati entro il 31 luglio 2014.

Il credito d'imposta **non costituisce ricavo** ai fini delle imposte dirette e dell'IRAP ed è utilizzato in sede di dichiarazione. Criteri, modalità e altre disposizioni di tale credito saranno fissati con **successivi decreti**.

Manutenzione straordinaria

Un'altra novità prevista dall'art. 17 del decreto riguarda l'ampliamento della nozione di interventi di "manutenzione straordinaria": in tale ambito saranno ricompresi anche quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento** delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Incentivi veicoli a basse emissioni, novità dal decreto "sblocca-Italia"

Il decreto "sblocca-Italia" modifica la norma del D.L. n. 83/2012 che prevede il riconoscimento di un **contributo ai soggetti che acquistano, dal 14.03.2013 e fino al 31.12.2015, in Italia, anche tramite leasing, un veicolo nuovo a basse emissioni o che consegnano, per la rottamazione, un veicolo, della medesima categoria di quello nuovo, di cui sono proprietari o utilizzatori in leasing**.

In particolare, in caso di acquisto, per fruire del contributo è **necessaria anche l'immatricolazione del veicolo**. Nel caso di consegna di un veicolo usato per la rottamazione, invece, viene ora stabilito che non è più necessario che detto veicolo sia intestato da almeno 12 mesi dalla data di acquisizione del nuovo veicolo e che risulti immatricolato da almeno 10 anni prima della data d'acquisto del nuovo veicolo. Vengono anche modificate le misure del contributo concesso, prima pari al 15% o 20% del prezzo del veicolo e ora, invece, **"fino al 15%" o "fino al 20%"** del prezzo del veicolo. Resta immutato, invece, l'importo massimo del contributo concesso.

STUDIO COMMERCIALISTA GASTALDELLO

DEGIURISDIZIONALIZZAZIONE e PROCESSO CIVILE

In Gazzetta Ufficiale n. 212 è in vigore anche il decreto legge n. 132/2014 sulla **degiurisdizionalizzazione** e altri interventi per la **definizione dell'arretrato** in materia di processo civile.

In particolare, si evidenzia che l'art. 16 del decreto legge prevede che **dal 2015 la sospensione feriale dei termini processuali scatterà dal 6 al 31 agosto** e non più dal 1° agosto al 15 settembre. Pertanto dall'anno prossimo si accorcia la pausa dei termini processuali da 46 a 26 gg.

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore approfondimento o chiarimento.

Cordiali saluti.

dott. Giulio Gastaldello