

Antonio ARGENIO
Pietro BESSI
Federico CALISSANO
Vincenzo CAMPO ANTICO
Giovanni CIURLO
Stefano FILIPPINI
Filippo INGRAFFIA
Stanislao LUCHESCHI
Emilio MARTINOTTI
Andrea VILLA

Chiara Albusceri
Gabriella Allodi
Simone Bacchieri
Simona Bacco
Guglielmo Brodasca
Cinzia Calapai
Pietro Cappa
Stefania Caretto
Andrea Chiodi
Alice Finamore
Andrea Frassinetti
Giovanna Galardi
Valentina Ganzarolli
Laura Giuliano
Monica Guidotti
Camilla Lonoce
Paolo Mandarino
Daniela Martino
Valentina Menini
Cristiano Merli
Angela Muscau
Tony Prata
Paolo Prosdocimi
Isabella Rovina
Luca Russo
Alessandro Sapia
Silvia Traverso
Nicola Tonelli
Maria Grazia Vantaggiato

Consulenti Esterni:
Massimo Calissano
Enzo Lombardo

Via Santa Radegonda, 11
20121 Milano
T +39 02 7211751
F +39 02 72117575
studio.milano@stlex.it

Piazza della Vittoria, 10/13
16121 Genova
T +39 010 553241
F +39 010 5532460
studio.genova@stlex.it

Corso Matteotti, 12
10121 Torino
T +39 011 5119101
F +39 011 5920226
studio.torino@stlex.it
CF/P.IVA 03022160109
www.stlex.it

Genova, 13 novembre 2014

Ai Signori Clienti

Loro Sedi

CIRCOLARE N. 14 / 2014

Oggetto: Alcune novità del Decreto “Sblocca-Italia” – D.L. n. 133 del 12 settembre 2014

1 CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI (C.D. “RENT TO BUY”) - DISCIPLINA

L’art. 23 del DL 12.9.2014 n. 133 (c.d. “Sblocca Italia”) contiene la disciplina dei “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, cioè delle operazioni di c.d. “rent to buy”. Con tale espressione si indicano, ad esempio, i contratti di locazione con patto di futura vendita, ovvero i contratti che consentono l’iniziale attribuzione dell’immobile in godimento, con impegno futuro all’acquisto.

Operazioni di tal genere hanno avuto ampia diffusione negli ultimi anni, a causa della crisi del mercato immobiliare. Per questo motivo, il legislatore ha voluto disciplinarli come figura contrattuale tipica, fornendone una disciplina civilistica, in modo da rendere più agevole e “sicura” la stipula di operazioni di “rent to buy”.

Entrata in vigore: la nuova disciplina è entrata in vigore il 13.9.2014.

1.1 NUOVO CONTRATTO TIPICO

La nuova fattispecie tipica viene definita come il contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede 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.

La nuova tipologia contrattuale coniuga quindi in un’unica fattispecie caratteri propri della locazione e della compravendita.

1.2 AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

La nuova tipologia contrattuale trova applicazione:

- con riferimento ad ogni tipologia di immobile (fabbricati abitativi, fabbricati strumentali, terreni, ecc.);
- indipendentemente dalle parti contrattuali (persone fisiche, imprese, soggetti che agiscono nell'esercizio di arti o professioni, ecc.).

1.3 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni che deve essere determinato dalle parti contrattuali, comunque in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

1.4 TRASCRIZIONE

La nuova disciplina prevede che il contratto di *“rent to buy”* sia trascritto come un contratto preliminare. Ciò comporta la necessità che il contratto sia redatto in forma pubblica (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

La trascrizione del *“rent to buy”* consente di estendere ad esso:

- l'effetto *“prenotativo”* tipico della trascrizione del contratto preliminare (in virtù del quale, ove il contratto definitivo sia trascritto, la trascrizione del preliminare prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare medesimo); peraltro, per il *“rent to buy”*, i termini di durata massima dell'effetto *“prenotativo”* sono aumentati a tutta la durata del contratto di locazione (ma per un periodo non superiore a 10 anni);
- la disciplina della cancellazione della trascrizione;
- il privilegio speciale sull'immobile oggetto di contratto, a garanzia dei crediti del futuro acquirente, in caso di inadempimento del venditore;
- l'iscrizione di ipoteca sul bene oggetto del contratto.

1.5 APPLICAZIONE DELLE NORME SULL'USUFRUTTO IN COSTANZA DELLA “LOCAZIONE”

Durante la fase di *“godimento”* dell'immobile, trovano applicazione (in luogo delle norme sulla locazione immobiliare), le norme civilistiche sull'usufrutto (in quanto compatibili), in relazione:

- alla redazione dell'inventario (art. 1002 c.c.);
- alla garanzia (artt. 1002 e 1003 c.c.);

- alla suddivisione delle spese (artt. 1004 - 1007 c.c.);
- alle pretese di terzi (artt. 1012 e 1013 c.c.).

1.6 INADEMPIMENTO E FALLIMENTO

Viene prevista una specifica disciplina per il caso di inadempimento o fallimento di una delle parti.

In particolare, viene disposto che:

- in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto;
- in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'art. 67 co. 3 lett. c) della legge fallimentare, a norma del quale non sono soggetti all'azione revocatoria gli atti trascritti ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c. (tra i quali rientra il "*rent to buy*"), i cui effetti non siano cessati per effetto dell'esaurimento della durata massima dell'effetto prenotativo, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data della dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;
- in caso di fallimento del conduttore, si applica l'art. 72 della legge fallimentare, relativo alla disciplina dei rapporti pendenti.

Se il curatore fallimentare si scioglie dal contratto, si applicano le suddette disposizioni previste in caso di risoluzione per inadempimento.

1.7 PROFILI FISCALI

Il DL 133/2014 non disciplina i profili fiscali del "*rent to buy*".

In relazione ai contratti di "*rent to buy*" aventi ad oggetto alloggi sociali, è stata invece espressamente prevista l'estensione della disciplina recata dall'art. 8 del DL 28.3.2014 n. 47, conv. L. 23.5.2014 n. 80.

2 ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE - ESENZIONE DA IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

L'art. 19 del DL 12.9.2014 n. 133, allo scopo di evitare ulteriori aggravii impositivi a carico delle parti del contratto di locazione che decidano di ridurre il canone pattuito in contratto, prevede che la registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

2.1 AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

L'operatività dell'esenzione è limitata agli accordi che:

- contengano esclusivamente la riduzione del canone di locazione;
- riguardino contratti di locazione "in essere" al momento dell'accordo.

2.2 AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La norma si applica alle parti dei contratti di locazione sopra individuati (può trattarsi di privati cittadini, imprese, soggetti che esercitano arti o professioni, ecc.).

2.3 REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'accordo di riduzione del canone deve essere obbligatoriamente registrato solo ove sia stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ris. Agenzia delle Entrate 28.6.2010 n. 60).

Negli altri casi, la registrazione, pur non obbligatoria, viene talvolta volontariamente operata dai contribuenti, allo scopo di fornire una prova della nuova pattuizione, di modo da poter ottenere la riduzione della base imponibile dell'imposta di registro dovuta sui canoni di locazione (riduzione che opera dall'annualità successiva a quella in cui è stata concordata la riduzione).

2.4 ESENZIONE DA IMPOSTE INDIRETTE

A partire dal 13.9.2014 (data di entrata in vigore del DL 133/2014), la registrazione (volontaria o in termine fisso) degli accordi di riduzione del canone di locazione, che non contengano altre pattuizioni e che riguardino contratti "in essere", avviene senza pagamento né dell'imposta di registro né dell'imposta di bollo.

3 LIBERALIZZAZIONE DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

Per effetto dell'art. 18 del DL 12.9.2014 n. 133 viene ampliata la libertà delle parti nella regolamentazione di alcuni contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo.

Entrata in vigore: la nuova disciplina è entrata in vigore il 13.9.2014.

3.1 AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La novità concerne i contratti di locazione:

- di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera;
- per i quali sia previsto un canone annuo superiore a 250.000,00 euro;
- che siano provati per iscritto.

3.2 AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La norma concerne tutte le parti dei contratti di locazione sopra individuati, che possono, quindi, essere sia privati cittadini, che imprese, che soggetti che esercitano arti o professioni, ecc.

3.3 LIBERTÀ DI DECIDERE LE CONDIZIONI CONTRATTUALI

In relazione ai contratti sopra delineati, viene infatti prevista la possibilità, per le parti, di derogare alla disciplina dettata dalla L. 27.7.78 n. 392, regolando in autonomia i termini e le condizioni contrattuali.

Ne deriva, ad esempio, la possibilità, per le parti, di disporre liberamente in materia di:

- durata del contratto e di rinnovo del medesimo;
- variazione in aumento del canone.

Restiamo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Studio Legale Tributario