STUDIO SERVIDIO
DOTTORI COMMERCIALISTI

DOTT. ANDREA ALBERGHINI
DOTT. ALFREDO ODDONE
DOTT. FEDERICO BENNI
DOTT. DARIO CURTI
DOTT. CLAUDIO MARCANTOGNINI
DOTT. PIETRO BUFANO

Bologna, 13 ottobre 2014

Oggetto: **Circolare n. 17/2014 del 13 ottobre 2014**

Egregi Signori,

trasmettiamo la circolare in oggetto.

Nel rimanere a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo i più distinti saluti.

Studio Servidio

STUDIO SERVIDIO • VIA SANTO STEFANO, 11 • 40125 BOLOGNA – ITALY • TEL. (+39) 051 26.06.20 – FAX (+39) 051 22.16.19
scrivi@studioservidio.it • www.studioservidio.com

SOMMARIO

- **DAL DECRETO SBLOCCA - ITALIA NOVITÀ PER LE LOCAZIONI E NON SOLO**
- **AUTO: AGGIORNAMENTO CARTA DI CIRCOLAZIONE DAL 3 NOVEMBRE**

OGGETTO: Dal Decreto sblocca - Italia novità per le locazioni e non solo

E' stato pubblicato sulla ***Gazzetta Ufficiale*** **n. 212 del 12 settembre scorso**, il **Decreto "sblocca-Italia"**, ovvero il **D.L. n. 133/2014,** che contiene misure volte a favorire l'edilizia, la realizzazione di opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica e la ripresa delle attività produttive.

Il decreto è entrato **in vigore da sabato 13 settembre.**

Tra i più importanti interventi previsti dal provvedimento ci sono, in particolare:

- l'esenzione dalle imposte di registro e di bollo per la registrazione dell'atto con cui si decide la riduzione del canone di locazione;
- agevolazioni Irpef per chi acquista o costruisce un'abitazione da dare poi in locazione;
- novità per i contratti di godimento di immobili con diritto di acquistarli successivamente entro un termine determinato (c.d. contratti "rent to buy");
- la disciplina dei cosiddetti "condhotel";
- la modifica al contributo per l'acquisto di veicoli a basse emissioni.

PRINCIPALI NOVITA' DECRETO "SBLOCCA - ITALIA"	
CREDITO D'IMPOSTA PER INVESTIMENTI IN BANDA ULTRALARGA (art. 6)	Il Decreto sblocca-Italia introduce **in via sperimentale, fino al 31 dicembre 2015, un credito d'imposta da scalare 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**. Il credito d'imposta non costituisce ricavo ai fini Ires e IRAP ed è **utilizzato in sede di dichiarazione dei redditi e della dichiarazione IRAP.** Successivi decreti stabiliranno le modalità attuative per fruire di tale credito d'imposta.
NOZIONE DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (art. 17)	Nell'ambito degli **interventi di manutenzione straordinaria** vengono ora ricompresi **anche** quelli consistenti nel **frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari** con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, **purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso**.
ESENZIONE ATTO DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE (art. 19)	La **registrazione dell'atto** con il quale le parti (proprietario e inquilino) si accordano per la **riduzione del canone di un contratto di locazione** ancora in essere è ora **esente dalle imposte di registro e di bollo**.
DEDUZIONE IRPEF PER ACQUISTO O COSTRUZIONE DI	Alle **persone fisiche non esercenti attività commerciale che, negli anni 2014-2017, acquistano immobili abitativi, nuovi o ristrutturati,** da imprese di costruzione o ristrutturazione, da cooperative edilizie o dalle ditte che

ABITAZIONE DA LOCARE (art. 21)	hanno effettuato gli interventi edilizi, **per poi darli in locazione**, è riconosciuta una **deduzione Irpef dal reddito complessivo**, pari al **20% del prezzo di acquisto** risultante dall'atto di compravendita, **nel limite massimo di spesa di 300.000 euro** (per una **deduzione massima, quindi, di 60.000 euro**). La deduzione va ripartita in **otto quote annuali di pari importo** (**quindi, al massimo 7.500 euro all'anno**). La deduzione spetta a **condizione** che: ♦ **l'unità immobiliare sia destinata, entro 6 mesi** dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, **alla locazione per almeno 8 anni consecutivi**. Il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo di 8 anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della risoluzione del precedente contratto; ♦ **l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale**, **e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1**, **A/8** e **A/9**; ♦ **l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E**, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (parti del territorio destinate ad usi agricoli); ♦ **l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B**; ♦ il **canone di locazione non sia superiore a quello definito:** ✓ ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, ossia **dai c.d. contratti a "canone concordato"** tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative; ✓ **dalla convenzione-tipo** ex art. 18, DPR n. 380/2001, stipulata al fine del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata; ✓ ex art. 3, comma 114, Legge n. 350/2003, ossia **dai contratti a "canone speciale"** previsto per le unità abitative site nei Comuni ad alta tensione abitativa, per i quali lo stesso non deve superare il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato. ♦ **non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.**
TRASCRIZIONE CONTRATTI "RENT TO BUY" (art. 23)	I **contratti, diversi dai leasing**, con cui il conduttore ottiene l'immediata **concessione in godimento di un immobile con diritto poi di acquistarlo** entro un termine determinato scomputando dal corrispettivo di vendita i canoni di locazione già versati (cosiddetti **contratti "*rent to buy*"**) **devono essere trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis codice civile *("Trascrizione dei contratti preliminari")***. I contratti "rent to buy" vengono, quindi, **ora espressamente regolati** nel nostro ordinamento (assimilandoli ai contratti preliminari) e ciò permette, innanzitutto, la **trascrivibilità nei Registri immobiliari** (sempre che la stipula del contratto avvenga nella forma dell'atto pubblico o della scrittura

	privata autenticata, e non in forma libera), La trascrizione del contratto tutela il conduttore-futuro acquirente nei confronti nel locatore-futuro venditore. **Dalla trascrivibilità** deriva, poi, una serie di **altri effetti**. Si applica, infatti, anche quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 2645-bis del codice civile, che prevede, per i contratti preliminari, che gli **effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano** e si considerano come mai prodotti **se entro 1 anno** dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, **e in ogni caso entro 3 anni dalla trascrizione**, **non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto** che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare. L'art. 21, comma 3, del Decreto sblocca-Italia, **per i contratti "rent to buy", eleva il termine di 3 anni** previsto dal comma 3 dell'articolo 2645-bis c.c. **a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a 10 anni.** **Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento**, anche non consecutivo, di **un numero minimo di canoni**, determinato dalle parti, **non inferiore a 1/20** del loro numero complessivo. In caso di **risoluzione del contratto per inadempimento del concedente,** lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali. In caso di **risoluzione del contratto per inadempimento del conduttore**, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non é stato diversamente convenuto nel contratto.
I "CONDHOTEL" (art. 31)	**Per "*diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti*",** viene prevista l'emanazione di un apposito **decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri** che dovrà definire le **condizioni di esercizio dei c.d. "condhotel".** Si tratta 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 interessati.
MODIFICA INCENTIVI ACQUISTI VEICOLI A BASSE EMISSIONI (art. 39)	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** (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), **o che consegnano, per la rottamazione, un veicolo, della**

medesima categoria di quello nuovo, di cui sono proprietari o utilizzatori (in caso di leasing).

In particolare, per effetto delle modifiche operate, viene ora previsto che, in caso di **acquisto**, per fruire del contributo è **necessaria anche l'immatricolazione del veicolo** ed il **riconoscimento del contributo avviene "*a partire dalla data di operatività della piattaforma di prenotazione*** *dei contributi, resa nota per gli anni 2014 e 2015 sul sito www.bec.mise.gov.it , e fino al 31 dicembre 2015*".

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;
- **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:

ANNO DI ACQUISTO	CONTRIBUTO ACQUISTO VEICOLI CHE PRODUCONO EMISSIONI DI ANIDRIDE CARBONICA NON SUPERIORI A		
	50 g/km	**95 g/km**	**120 g/km**
2014	**fino al 20%** del prezzo d'acquisto fino ad un massimo di 5.000 €	**fino al 20%** del prezzo d'acquisto fino ad un massimo di 4.000 €	**fino al 20%** del prezzo d'acquisto fino ad un massimo di 2.000 €
2015	**fino al 15%** del prezzo d'acquisto fino ad un massimo di 3.500 €	**fino al 15%** del prezzo d'acquisto fino ad un massimo di 3.000 €	**fino al 15%** del prezzo d'acquisto fino ad un massimo di 1.800 €

Sono state, poi, **modificate le categorie del Codice della strada di appartenenza dei veicoli agevolabili** (automobili, veicoli commerciali leggeri, ciclomotori, motoveicoli e quadricicli).. Le previgenti categorie (L1, L2, L3, L4, L5, M1, N1, L6e, L7e) sono sostituite dalle seguenti: **L1e, L2e, L3e, L4e, L5e, M1, N1, L6e, L7e.**

Si ricorda che il contributo per l'acquisto di veicoli a basse emissioni è **riconosciuto** all'acquirente del veicolo **dal venditore sotto forma di sconto sul prezzo d'acquisto** ed è poi rimborsato al venditore dalle imprese produttrici o importatrici, le quali a loro volta lo recuperano come credito d'imposta utilizzabile in compensazione (decreto Mise 11.01.2013).

OGGETTO: Auto: aggiornamento carta di circolazione dal 3 novembre

A partire **dal prossimo 3 novembre 2014**, ci saranno importanti **novità per i veicoli, i motoveicoli ed i rimorchi.**

Infatti, in caso di **variazione delle generalità della persona fisica intestataria della carta di circolazione** relativa a veicoli, motoveicoli e rimorchi, **o della denominazione dell'ente intestatario della carta di circolazione**, o nel caso in cui si verifichi la **temporanea disponibilità, per un periodo superiore a 30 giorni, di un veicolo intestato a soggetto terzo** (a titolo di comodato, affidamento in custodia giudiziale o locazione senza conducente), il soggetto interessato (***avente causa***) deve **richiedere** all'ufficio del Dipartimento per i trasporti **l'aggiornamento della carta di circolazione.**

In caso di mancato rispetto dell'obbligo, scatterà una **sanzione minima di € 705.**

La novità era stata inserita nel Codice della Strada dalla Legge n. 120/2010 ed il regolamento era stato adottato con D.P.R. n. 198/2012, ma la nuova procedura diverrà operativa solo **dal 3 novembre 2014** quando **saranno attivate le necessarie procedure informatiche.**

AUTO: AGGIORNAMENTO CARTA DI CIRCOLAZIONE DAL 3 NOVEMBRE	
L'OBBLIGO INTRODOTTO DALLA LEGGE N. 120/2010	Nel caso di **variazione dell'intestatario** della carta di circolazione **o** anche solo di **disponibilità del veicolo a favore di un soggetto terzo per oltre 30 giorni**, è necessario che il nuovo intestatario o la persona che ha la disponibilità del veicolo per un periodo di tempo superiore a 30 giorni, lo **comunichi al Dipartimento per i trasporti**, che provvederà ad effettuare apposita **annotazione sulla carta di circolazione** ed alla **registrazione nell'Archivio Nazionale dei Veicoli** istituito presso lo stesso Dipartimento. E' quanto ha stabilito il **nuovo comma 4-bis dell'art. 94 del Codice della strada** (D.Lgs. n. 285/1992) introdotto dall'art. 12, comma 1, Legge n. 120/2010. In caso di **omissione** di questo obbligo, si applica la **sanzione amministrativa** prevista dall'art. 94, comma 3, D.Lgs. n. 285/1992, che va **da € 705 ad € 3.526**.
IL REGOLAMENTO (D.P.R. N. 198/2012)	Con **D.P.R. n. 198 del 28.09.2012**, è stato approvato il **regolamento** relativo alle modifiche apportate dalla Legge n. 120/2010 al Codice della Strada inerenti la **variazione dell'intestatario della carta di circolazione e l'intestazione temporanea di veicoli**. L'art. 1 del D.P.R. in parola ha **introdotto**, in particolare, l'**art. 247-bis al D.P.R. n. 495/1992**. Secondo tale nuova disposizione, in caso di **variazione delle generalità della persona fisica intestataria** della carta di circolazione **o della denominazione dell'ente intestatario della carta di circolazione relativa a veicoli, motoveicoli e rimorchi** (anche a seguito di atti di trasformazione o di fusione societaria che non danno luogo alla creazione di un nuovo soggetto giuridico distinto da quello originario e non necessitano di annotazione nel Pubblico Registro Automobilistico), gli interessati devono **chiedere all'ufficio del Dipartimento per i trasporti** territorialmente competente **l'aggiornamento**

	della carta di circolazione. Ciò vale **anche in caso di temporanea disponibilità, per periodi superiori a 30 giorni,** a titolo di **comodato o** per effetto di un provvedimento di **affidamento in custodia giudiziale** o in base ad un **contratto di locazione senza conducente**.
DECORRENZA	Il **regolamento** di cui al **D.P.R. n. 198/2012** è **entrato in vigore il 7 dicembre 2012**, **ma sarà operativo solo dal 3 novembre 2014**, come reso noto dalla **Circolare n. 15513 del 10 luglio 2014 della Motorizzazione civile,** che ha proprio individuato la data del 3 novembre 2014 per la concreta operatività delle apposite **procedure informatiche.** Pertanto, come chiarito dalla stessa Circolare, **l'obbligo di richiesta di annotazione** riguarda gli **atti posti in essere a decorrere dal 3 novembre 2014** e **solo da quel giorno scatteranno le sanzioni nei confronti dell'*avente causa*** (comodatario, affidatario in custodia giudiziale, locatario o sublocatario in caso di locazione senza conducente, erede in caso di veicolo ancora intestato al *de cuius* nelle more dell'acquisizione della titolarità del bene da parte dell'erede stesso, utilizzatore con contratto di *rent to buy*). Sono da ritenere comunque **legittimamente assolti gli obblighi qualora la comunicazione sia effettuata dal *dante causa* (l'intestatario) su delega scritta dell'*avente causa.*** Il soggetto che, invece, in forza di un **atto posto in essere prima del 3 novembre 2014**, usa già un veicolo non proprio o ha un'intestazione non aggiornata **non dovrà far nulla**; **se lo vorrà, comunque, potrà effettuare lo stesso la registrazione,** ma si tratta appunto di una **facoltà** e non di un obbligo sanzionabile, come lo sarebbe invece per gli atti posti in essere dopo il 3 novembre.
VEICOLI INTERESSATI	Le nuove procedure trovano applicazione con riferimento alle **carte di circolazione** relative agli **autoveicoli**, ai **motoveicoli** ed ai **rimorchi se** interviene, **dal 3 novembre 2014 in poi:** ♦ una **variazione della denominazione dell'ente intestatario**; ♦ una **variazione delle generalità della persona fisica intestataria**; ♦ la **temporanea disponibilità, per un periodo superiore a 30 giorni,** di un **veicolo intestato ad un terzo, a titolo di:** ✓ **comodato;** ✓ **affidamento in custodia giudiziale;** ✓ **locazione senza conducente;** ♦ **intestazione a nome di soggetti giuridicamente incapaci**. La circolare di luglio della Motorizzazione civile, interpretando la norma nel punto in cui stabilisce l'obbligo di registrazione per autoveicoli, motoveicoli e **rimorchi,** afferma che tra questi ultimi vi rientrano **anche quelli di massa complessiva inferiore a 3,5 tonnellate**, nonostante essi non siano compresi fra i beni mobili registrati.

VEICOLI ESCLUSI	La Circolare ha precisato che, **per ora,** le procedure informatiche predisposte **non si applicano ai veicoli la cui disponibilità sia assoggetta al possesso di titoli autorizzativi.** Si tratta dei veicoli in disponibilità di soggetti che effettuano **attività di autotrasporto sulla base di:** ♦ **iscrizione al REN** (Registro elettronico nazionale) **o all'albo degli autotrasportatori;** ♦ **licenza per il trasporto di cose in conto proprio**; ♦ **autorizzazione al trasporto di presone mediante autobus in uso proprio o mediante autovetture in uso di terzi** (es.: taxi o noleggio con conducente). Per tali tipi di veicoli, infatti, verranno emanate apposite disposizioni.
REGISTRAZIONE DI UNA FLOTTA AZIENDALE	Se le registrazioni riguardano **"*n*" veicoli per un medesimo soggetto** (ad esempio, **registrazione di un'intera flotta aziendale**), si può fare **un'istanza cumulativa** con un unico modello TT2120 (pagando, quindi, **una sola imposta di bollo per l'istanza - € 16,00**). **Tuttavia, le carte di circolazione vanno aggiornate una per una,** in quanto l'aggiornamento della denominazione di un veicolo non produce automaticamente anche l'aggiornamento, nell'Archivio nazionale dei veicoli, della denominazione dello stesso intestatario relativamente ai restanti veicoli. Si pagheranno, pertanto, **"n" diritti di motorizzazione ("n" x € 9,00) quante sono le carte di circolazione da aggiornare.** La Circolare precisa che, ai fini della regolarità della circolazione del veicolo, **non è necessario che l'attestazione di avvenuta annotazione dell'Archivio Nazionale dei Veicoli** (rilasciata dall'ufficio a fronte dell'istanza) **venga tenuta a bordo del veicolo aziendale.** Lo stesso vale **anche in caso di comodato di veicoli aziendali** (sia a dipendenti assegnatari a titolo gratuito, sia quando i mezzi sono intestati ad una casa costruttrice e concessi in comodato a giornalisti, istituzioni pubbliche, ecc.).