

Sistema Società

11.11.2014 - n. - p.

ALLE PARTI DEFINIRE CONTRATTUALMENTE LA QUOTA DEI CANONI NEL "RENT TO BUY"

a cura del Dipartimento Real Estate italiano Orrick, Herrington & Sutcliffe -

Lo scorso 5.11.2014 è stato convertito in legge il decreto c.d. sblocca Italia, n. 133/2014, recante "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". Al momento in cui si scrive, si attende la pubblicazione della legge di conversione, sulla quale è stata posta la fiducia al Senato, nella Gazzetta Ufficiale. L'impianto del decreto Sblocca Italia è sostanzialmente confermato; al riguardo, si faccia riferimento al precedente intervento sul tema su questa rivista, «Il settore immobiliare in fermento per il decreto "sblocca Italia"» del settembre scorso. Rimandando la trattazione più esaustiva delle novità ai paragrafi successivi, si può fin da subito rilevare che:

- | la portata dell'intervento di liberalizzazione delle grandi locazioni ad uso non abitativo è stata ridotta;
- | vengono chiariti alcuni aspetti riguardanti la disciplina del rent to buy;
- | il regime Siiq è rimasto immutato;
- | vengono estese le misure di incentivo degli investimenti in abitazioni successivamente date in locazione;
- | viene introdotto il regolamento unico edilizio.

Modifiche alla disciplina delle locazioni

L'art. 18 del decreto, che si prefigge l'obiettivo di liberalizzare le grandi locazioni ad uso non abitativo, è stato depotenziato. La possibilità di derogare alle disposizioni della legge n. 392/1978 sulle locazioni commerciali, senza incorrere nella sanzione della nullità dei patti contrari ex art. 79 della medesima legge, inizialmente prevista per le locazioni di valore annuo superiore a 150 mila euro, è ora ammessa per le locazioni in cui il canone annuo sia superiore a 250 mila euro, determinando perciò una liberalizzazione meno incisiva della disciplina. La liberalizzazione vale anche per le locazioni di immobili adibiti ad attività alberghiere, ma vengono ora escluse le locazioni riferite a «locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale». Si specifica altresì che la liberalizzazione vale solo pro futuro, per i contratti conclusi dopo l'entrata in vigore della legge di conversione del decreto. L'art. 19 D.L. n. 133/2014, oltre a mantenere l'esenzione dalle imposte di bollo e di registro per gli atti coi quali le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione in essere, prevede ora anche la possibilità, per i comuni, di riconoscere un'aliquota ridotta dell'imposta municipale propria su immobili oggetto di locazioni ad uso abitativo in cui le parti abbiano concordato una riduzione del canone contrattuale.

La nuova disciplina del "rent to buy"

Sostanzialmente immutata anche la disciplina del rent to buy, o contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili. L'unico intervento sull'art. 23 consiste nella precisazione secondo cui le parti definiscono contrattualmente la quota dei canoni che è imputata a corrispettivo e che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile nel termine stabilito.

Modifiche alla disciplina delle SIIQ

La legge di conversione non ha apportato modifiche al regime delle SIIQ, Società di Investimento Immobiliare Quotate, risultante dal decreto. Vengono, quindi, mantenuti inalterati i requisiti per l'adozione del regime SIIQ, alleggeriti rispetto alla disciplina previgente allo sblocca Italia, nonché la neutralità fiscale tra SIIQ e fondi immobiliari.

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

La legge di conversione ha modificato la portata dell'art. 21 del decreto sblocca Italia, contenente misure di incentivo degli investimenti in abitazioni successivamente date in locazione. La deduzione dal reddito pari al 20% delle spese sostenute prevista dalla disposizione in analisi spetta allorquando:

- | l'immobile acquistato sia di nuova costruzione e risulti invenduto alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto;
- | l'immobile sia oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, di restauro o di risanamento conservativo.

La deduzione riconosciuta è pari al 20% delle spese sostenute, nel limite massimo complessivo di spesa pari a 300 mila euro, a cui si aggiungono gli

interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari. Restano immutate le condizioni per il riconoscimento della deduzione:

- l'immobile deve essere destinato entro sei mesi dall'acquisto o dalla costruzione alla locazione per almeno otto anni continuativi;
- l'immobile è ad uso residenziale (non di lusso);
- l'immobile non deve essere ubicato in zone destinate ad uso agricolo;
- l'immobile deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- la locazione deve avvenire a canone concordato (legge n. 431/1998) o a canoni da social housing (D.P.R. n. 380/2001 e legge n. 350/2003);
- non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e conduttore.

La legge di conversione ha previsto che la medesima deduzione spetti anche nell'ipotesi in cui l'immobile acquistato venga dato in usufrutto a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale, a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione a canone concordato o a canoni da *social housing*, e che il corrispettivo dell'usufrutto non sia superiore a tali importi.

Interventi in materia edilizia e urbanistica

In materia edilizia e urbanistica l'unica novità di grande rilevanza apportata dalla legge di conversione è rappresentata dalla previsione del regolamento unico edilizio (art. 17-bis). In particolare, Governo, regioni ed enti locali concludono, in attuazione del principio di leale collaborazione ed in sede di conferenza unificata, accordi o intese volti ad adottare uno schema-tipo di regolamento edilizio, al fine di semplificare ed uniformare norme ed adempimenti. Tale regolamento-tipo individuerà i requisiti prestazionali degli edifici, in riferimento specialmente alla sicurezza ed al risparmio energetico, e dovrà essere adottato dai comuni entro i termini stabiliti in sede conferenziale. Tra le altre modifiche in materia urbanistico-edilizia si annovera la previsione secondo cui la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria tramite "cil" anziché "scia" è subordinata all'attestazione, da parte del tecnico, che tali lavori sono compatibili con la normativa antisismica e con quella sul rendimento energetico.

*a cura del Dipartimento Real Estate italiano Orrick, Herrington & Sutcliffe,
Emanuela Molinaro e Christian Turotti,
newsletter novembre 2014