
La conversione del decreto Sblocca Italia: attenzione alle misure anticirclaggio per le imprese di autotrasporto

di [Celeste Vivenzi](#)

Publicato il 18 Novembre 2014

il Decreto Sblocca Italia appena convertito in legge non prevede solo importanti misure di fiscalità immobiliare, ma anche un orientamento molto restrittivo per quanto riguarda i pagamenti alle imprese di autotrasporto che devono essere sempre tracciabili!

Premessa generale

Il Decreto legge n. 133-2014 meglio noto come “**Sblocca Italia**” è stato convertito nella Legge n. 164-2014. Di seguito si analizzano i punti principali della normativa alla luce delle novità intervenute in sede di conversione unitamente al nuovo comma che prevede la tracciabilità dei flussi nel settore dell'autotrasporto.

Il Rent to buy

Il Rent to buy è un contratto che prevede la concessione del godimento di un immobile (abitativo o non abitativo) con diritto per il conduttore di acquistarlo entro una data predeterminata, imputando a prezzo di acquisto la parte di canone di locazione a tal fine indicata nel contratto .

In sede di conversione del decreto legge viene disposto che tali contratti vengano trascritti come contratti preliminari di compravendita ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. e che le parti definiscano nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato acquisto dell'immobile entro il termine stabilito.

Secondo l'art. 2645-bis c.c. gli effetti della trascrizione vengono meno se entro 1 anno dalla data convenuta dalle parti per la conclusione del contratto definitivo ovvero al massimo entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo.

La trascrizione nei registri immobiliari non dura al massimo tre anni come nel caso della trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare, ma può durare per tutta la durata del contratto di rent to buy, senza superare il decennio.

I rapporti tra il locatore e il conduttore vengono regolati con le norme del Codice civile che disciplinano i rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario e le spese di manutenzione ordinaria sono a carico del conduttore, mentre a quelle di manutenzione straordinaria deve provvedere il locatore.

Il contratto rent to buy si presta ad avere come oggetto sia edifici (abitativi o strumentali) che terreni ed al contratto possono partecipare sia soggetti privati che soggetti impresa (professionista, imprenditore individuale, società o ente diverso dalle società).

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore a un ventesimo del loro numero complessivo.

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 e 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 e l'esperibilità dell'azione revocatoria è piuttosto limitata mentre, in caso di fallimento del conduttore, il curatore può sciogliere il contratto e il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquisisce interamente i canoni a titolo d'indennità (sempre se non è stato diversamente stabilito nel contratto).

Acquisto di abitazioni da affittare

Il Decreto legge n.133/2014 introduce diverse novità nel regime fiscale degli immobili tra cui il nuovo beneficio fiscale sull'acquisto di abitazioni da affittare ad uso abitativo.

Un quadro sinottico dei punti principali della norma.

- **Soggetti interessati all'agevolazione:** l'agevolazione è riservata a chi, soggetto persona fisica, negli anni 2014-2017, acquista immobili abitativi, nuovi o ristrutturati, da imprese di costruzione o ristrutturazione, da cooperative edilizie o dalle ditte che hanno effettuato gli interventi edilizi (è agevolabile la spesa sostenuta per costruire l'immobile sul proprio terreno). L'acquirente non deve essere parente di primo grado (non è ammesso il beneficio tra genitori e figli) del futuro inquilino.

- **Classe energetica degli immobili:** deve essere A o B e la categoria catastale deve essere una A residenziale (abitazioni) con esclusione di A8, A9 e A1; la zona non deve essere agricola (se mancano i requisiti vi è la decadenza dalle agevolazioni e la restituzione del bonus).

- **L'abitazione dovrà poi essere affittata entro sei mesi dall'acquisto per almeno otto anni a canone concordato (legge 431/98) oppure con canoni da social-housing (DPR 380/2001 e Legge 350/2003).** La deduzione non viene meno se il contratto di locazione si risolve prima del decorso degli 8 anni per cause non imputabili dal locatore se viene stipulato un nuovo contratto entro 1 anno dal precedente.

- **Deduzione Irpef dal reddito complessivo:** pari al 20% del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita nel limite massimo di spesa di 300 mila euro (per una deduzione massima di 60mila euro) da ripartire in otto quote annuali di pari importo (al massimo di euro 7.500 all'anno; la Legge di conversione ha previsto che nel limite massimo di euro 300.000 rientrano gli interessi passivi dipendenti dal mutuo per l'acquisto). Ipotizzando un soggetto con un reddito tra i 55 mila e i 75 mila il risparmio effettivo d'imposta è pari pertanto ad euro 3.075 (aliquota Irpef 41%). Non è possibile usufruire della deduzione in presenza di altre agevolazioni fiscali (i.e. bonus 50%) per incompatibilità tra le stesse.

Le novità in sede di conversione: è stata inserita la condizione secondo cui le unità immobiliari per essere agevolabili devono risultare invendute alla data del **12 novembre 2014**; inoltre viene stabilito che le persone fisiche non esercenti attività commerciale **conservano le deduzioni anche se cedono in usufrutto le unità immobiliari acquistate a soggetti pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale a condizione che venga mantenuto il vincolo di locazione e che il corrispettivo dell'usufrutto non sia superiore al canone di locazione.**

Locazioni e riduzioni del canone

L'articolo 19 del decreto Sblocca Italia prevede che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo .

In sede di conversione del decreto è stata introdotta la possibilità per le parti di definire l'accordo di riduzione del canone tramite l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei sindacati dei conduttori e per i Comuni la possibilità di applicare a detti immobili una aliquota IMU ridotta.

In sostanza il contratto dovrà essere egualmente registrato ma senza pagare imposte (67 euro di bollo e 16 euro di marca da bollo per ogni foglio).

Grandi Locazioni ad uso non abitativo

Le parti in presenza di un contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo con un canone annuo superiore ad euro 250.000 riferito ad immobili con interesse storico a seguito di provvedimento regionale/omunale possono concordare per iscritto termini e condizioni in deroga alla Legge sull'Equo canone (legge n.392-78).

La nuova disciplina non trova applicazione per i contratti già in essere alla data del 12 novembre 2014.

Semplificazione in materia edilizia

Sono segnalate tramite SCIA le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale e che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche-edilizie e alle normative a tutela del patrimonio.

Viene ampliata anche la nozione di “Manutenzione straordinaria” includendovi le opere che consistono nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari, anche se variano le superfici delle singole unità immobiliari ma senza modificare la volumetria complessiva degli edifici e sia mantenuta l’originaria destinazione d’uso.

E' possibile inoltre il rilascio di un permesso di costruire convenzionato sulla base di apposite convenzioni approvate dal Consiglio comunale .

Riqualficazione degli alberghi

Con lo scopo di favorire l'offerta turistica è confermata l’emanazione di un apposito DPCM con il quale saranno definite le condizioni di esercizio dei cd. “*condhotel*”(alberghi aperti al pubblico composti da una o più unità immobiliari ubicate nello stesso Comune o da parti di esse, che forniscono alloggio, servizi e vitto, in camere destinate alla ricettività ovvero unità abitative a destinazione residenziale, dotate di cucina, la cui superficie non può superare il 40% della superficie complessiva dei compendi immobiliari interessati).

Autotrasporto e tracciabilità dei flussi finanziari

All'articolo 32 bis del Decreto legge n. 133-2014 convertito nella Legge n. 164-2014 è stato inserito l’obbligo per tutti i soggetti della filiera dei trasporti di utilizzare strumenti elettronici di pagamento o il canale bancario (assegni, bonifici bancari o postali, carte di credito, bancomat) ovvero ogni altro strumento idoneo a garantire la tracciabilità delle operazioni indipendentemente dall'ammontare dell'importo.

In caso di violazione della norma è applicabile l’art. 51 c.1 D.Lgs.231/07, ossia l’obbligo in capo ai soggetti destinatari della normativa antiriciclaggio (i.e. commercialisti, consulenti del lavoro, società di servizi) di comunicare al MEF le infrazioni.

I punti da sottolineare sono pertanto i seguenti:

1) dalla lettura della norma si evince che le prestazioni rese in adempimento di un contratto di trasporto merci su strada debbano essere effettuate esclusivamente con strumenti tracciabili con esclusione del contante, **indipendentemente dal fatto che la somma da corrispondere sia non superiore ad € 999,99**,

2) i soggetti che provvedono alla tenuta delle scritture contabili (contabilità ordinaria) devono verificare che il Cliente non abbia eseguito pagamenti in contanti (indipendentemente dall'importo) nei confronti di altri autotrasportatori-spedizionieri;

3) comunicare al MEF se infrazioni: la mancata segnalazione di operazioni in contanti è punita dall'articolo n. 58 del Decreto Legislativo n. 231/2007 con una sanzione amministrativa pecuniaria dal 3% al 30% dell'importo per operazione ; in seguito il decreto legge n. 78/2010 (convertito in legge n. 122/2010) ha introdotto l'art. 58, comma 7 bis, nel decreto 231/2007, **fissando a 3.000 euro l'importo minimo della sanzione stessa.**

18 novembre 2014

Celeste Vivenzi