

## Decreto sblocca Italia e locazioni

**Data Articolo: 27 Novembre 2015**

**Autore Articolo: Annalisa De Franceschi**

Il nuovo decreto sblocca Italia, D.L. 133/2014, nei suoi vari articoli affronta anche il tema dei **contratti di locazione**, rendendoli da un lato più vantaggiosi e dall'altro anche meno vincolanti. Riepiloghiamo di seguito le principali novità.

Nel dettaglio, gli articoli sono:

- Art. 18: liberalizzazione **locazioni** commerciali;
- Art. 19: esenzione dell'imposta qualora ci sia una riduzione del canone;
- Art. 21: novità del rigo E32 del 730 e RP32 di Unico;
- Art. 23: il rent to buy.

Esaminiamoli singolarmente.

**L'art. 18 ha integrato l'art. 79 della Legge 392 del 27/07/1978** aggiungendo il seguente comma:

*"In deroga alle disposizioni del primo comma, nei **contratti di locazione** di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera, per i quali sia pattuito un canone annuo superiore ad euro 250.000, e che non siano riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale, è facoltà delle parti concordare contrattualmente termini e condizioni in deroga alle disposizioni della presente legge. I contratti di cui al periodo precedente devono essere approvati per iscritto".*

Ciò significa che si potranno predisporre **locazioni** ad uso diverso di durata anche inferiore ai sei/nove anni e il cui canone potrà essere variabile, ovvero potrebbe subire aumenti, purché venga espressa tale volontà con una clausola all'interno del contratto stipulato.

La norma trova applicazione solo per i nuovi contratti e non per quelli già in corso di validità.

**L'art. 19 intitolato "Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione"**

prevede, come è chiaro dal titolo, il mancato pagamento di imposte sia di registro che di bollo qualora **locatore** e **conduttore** decidano per una riduzione del canone.

**L'art. 21 “Misure per l’incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione”** prevede la possibilità, qualora sia stata acquistata un’unità immobiliare tra il 01/01/2014 e 31/12/2017, data in seguito in **locazione**, di dedurre dal reddito il 20% del prezzo di acquisto dell’unità immobiliare o dell’importo delle spese sostenute per la costruzione dell’immobile ed eventuali interessi passivi dei mutui accesi per tale motivazione, data in seguito in **locazione**. La deduzione è prevista in otto quote annuali per un tetto di spesa massimo di 300.000 euro.

Ne possono usufruire le persone fisiche che:

- acquistano un immobile a destinazione residenziale di nuova costruzione o soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia da imprese costruttrici o cooperative edilizie;
- costruiscono una unità immobiliare a destinazione residenziale.

Per aver diritto alla deduzione l’immobile:

- deve essere diverso dalla categoria A1/A8/A9 e deve essere di classe energetica A o B;
- deve essere dato in **locazione** ad una persona con la quale non sussista alcuna parentela;
- deve essere dato in **locazione** ad uso abitativo per almeno otto anni, entro sei mesi dall’acquisto o dal termine dei lavori di costruzione. Qualora il contratto si risolva prima della scadenza, a causa del **conduttore**, al **locatore** spetta comunque l’intera deduzione.

Il comma 4-bis affronta la casistica dell’usufrutto di tali immobili, recita così: *“Le persone fisiche non esercenti attività commerciale possono cedere in usufrutto, anche contestualmente all’atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di **locazione** di otto anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali di cui al presente articolo, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell’alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, a condizione che venga mantenuto il vincolo alla **locazione** alle medesime condizioni stabilite dal comma 4, lettera e), e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all’importo dei canoni di **locazione** calcolati con le modalità stabilite dal medesimo comma 4, lettera e).”*

---

**L'art. 23 intitolato "Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili"** tratta del rent to buy, ovvero di quella tipologia di contratti **locazione** che prevedono l'acquisto dell'immobile da parte del **conduttore**. L'articolo definisce:

- l'obbligo di trascrizione di tali contratti, che potrà avere una durata superiore ai tre anni ma non superiore ai dieci;
- la possibilità di una risoluzione del contratto qualora non venga pagato un numero minimo di canoni pattuiti (non pagati anche in modo non consecutivo) che non deve essere inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo;
- in caso di risoluzione per inadempimento del **locatore**, il **conduttore** può richiedere la restituzione dei canoni maggiorati degli interessi legali;
- in caso di risoluzione per inadempimento del **conduttore**, il **locatore** ha la possibilità di richiedere la restituzione dell'immobile e l'acquisizione dei canoni a titolo di indennità.

In caso di fallimento del **locatore**, il contratto prosegue; se il fallimento riguarda il conduttore, il contratto verrà subito sospeso.

Annalisa De Franceschi – Centro Studi CGN