

IMMOBILI E FISCO

www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Sblocca Italia. La formula prevista dal decreto legge differisce in molti punti dal contratto locativo ordinario

Il «rent to buy» non è affitto

Alla nuova soluzione non si applicano le leggi 432/98 e 392/78

Angelo Busani
Emanuele Lucchini Guastalla

La formula del «rent to buy» si configura come una fattispecie contrattuale nuova. È infatti facile osservare come nel Dl 133/2014 (cosiddetto «Sblocca Italia») il legislatore abbia prestato particolare attenzione a conferire al contratto di rent to buy (Rtb) un assetto assai autonomo rispetto al contratto di locazione «ordinario». In altri termini, dal Dl 133/2014 emerge un contratto che non è qualificabile come uno «speciale» contratto di locazione, caratterizzato dalla sussistenza di una speciale clausola in base alla quale il conduttore ha il diritto di acquistare la proprietà del bene imputando a prezzo, in tutto o in parte i canoni pagati; ma uno schema contrattuale a sé stante rispetto alla «normale» locazione, e quindi caratterizzato da norme assai specifiche (e non da quelle che il Codice civile e la legislazione speciale rivolgono al «normale» contratto di locazione).

Per il fatto che è un contratto che si distacca dal «normale» contratto di locazione, si tratta anzitutto di definire il perimetro entro il quale l'Rtb si configura: al riguardo, può osservarsi che, nello schema del Rtb di cui al Dl 133/2014 rientrano tutti quei contratti dai quali sorge, per il conduttore, un diritto di godimento dell'immobile unitamente a un suo diritto d'acquisto del bene oggetto del contratto; e quindi può trattarsi, ad esempio, di un contratto in base al quale il conduttore beneficia di un'opzione di acquisto (e, pertanto, un diritto che il conduttore può esercitare o meno) oppure di un contratto che prevede un automatismo d'acquisto (e cioè viene pattuito che, con il pagamento dell'ultima rata il conduttore diviene ipso iure proprietario del bene, senza dover o poter esercitare alcuna opzione in tal senso).

L'osservazione che l'Rtb non sia una locazione «qualificata» (ma un contratto diverso dalla

locazione) è assai importante perché all'Rtb non dovrebbero rendersi applicabili, in particolare, le norme vincolistiche dettate dalla legge 392/1978 in tema di locazione di immobili urbani e dalla legge 431/1998 in tema di locazione di immobili ad uso abitativo. Ne consegue, ad esempio, che il contratto di rent to buy è completamente svincolato dalla disciplina della durata minima dei contratti, del loro automatico rinnovo, della disdetta per impedire il rinnovo, eccetera.

Anche i rapporti tra concedente e conduttore non trovano fonte nella legislazione, or-

RILASCIO RAPIDO

L'accordo va stipulato sempre per atto notarile, che varrebbe così come titolo esecutivo senza bisogno di procedure di sfratto

dinaria e speciale, in tema di locazione, ma direttamente dall'articolo 23 del Dl 133/2014 (e cioè la norma che ha introdotto il rent to buy), il quale li disciplina facendo richiamo alle norme dell'usufrutto (è evidente che il legislatore stesso, andando a «pescare» la disciplina dell'Rtb nell'usufrutto e non nel contratto di locazione, vuole espressamente scavare un ampio fossato tra quest'ultimo e l'Rtb). In particolare, viene dunque disposto che:

a) il conduttore, prima di prendere possesso del bene oggetto dell'Rtb, debba fare l'inventario e dare una cauzione al concedente (a meno che da questi obblighi il concedente non lo dispensi);

b) le spese e, in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria del bene concesso in godimento sono a carico del conduttore;

c) sono pure a carico del conduttore le riparazioni straordinarie rese necessarie dall'indebitamento dei suoi obblighi

di ordinaria manutenzione;

d) le riparazioni straordinarie (e cioè quelle necessarie ad assicurare la stabilità dei muri maestri e delle volte, la sostituzione delle travi, il rinnovamento, per intero o per una parte notevole, dei tetti, solai, scale, muri di sostegno o di cinta) sono a carico del proprietario; peraltro, il conduttore deve corrispondere al proprietario l'interesse delle somme spese per le riparazioni straordinarie;

e) se il proprietario rifiuta di eseguire le riparazioni poste a suo carico o ne ritarda l'esecuzione senza giusto motivo, è in facoltà del conduttore di farle eseguire a proprie spese, che gli devono poi essere rimborsate (a garanzia del rimborso il conduttore ha diritto di ritenere l'immobile riparato).

Resta poi il tema se, non trattandosi di una locazione in senso proprio, il concedente debba o meno ricorrere al procedimento di sfratto (ai sensi dell'articolo 658 Cpc) in caso di inadempimento del conduttore; oppure se egli debba procedere con un'azione esecutiva di rilascio, ai sensi dell'articolo 2930 del Codice civile. Al riguardo, l'articolo 23, comma 5, del Dl 133/2014, dispone che il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e che, se non è stato diversamente convenuto nel contratto, egli acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità per la concessione del bene in godimento.

Tra l'altro il rent to buy, al fine della sua trascrizione nei Registri immobiliari, deve necessariamente essere stipulato per atto notarile; e che, se l'obbligo di rilascio sia contenuto in un atto pubblico, tale atto potrebbe valere come titolo esecutivo (articolo 474, ultimo comma, del Codice di procedura civile) e quindi consentire di passare direttamente all'esecuzione in forma specifica, senza dover transitare attraverso un processo di cognizione per formare appunto il titolo esecutivo.

Il quadro



CHE COSA È IL RENT TO BUY ?

Con il contratto di rent to buy, un immobile viene concesso in godimento a un soggetto al quale è anche attribuito il diritto di acquistarne la proprietà imputando a prezzo, in tutto o in parte, i canoni versati

CHE DIFFERENZA C'È CON UNA LOCAZIONE?

Il contratto di locazione attribuisce il godimento del bene locato, ma non ne dà il diritto di acquisto

SI APPLICANO AL RBT LE REGOLE DELLA LOCAZIONE ?

Il rapporto tra concedente e conduttore è regolato dalle norme sull'usufrutto; all'Rtb non si applica la disciplina vincolistica prevista dalle leggi 392/1978 e 431/1998

TRA CHI PUÒ ESSERE STIPULATO?

Il Rtb può essere stipulato, sia come parte concedente che come parte conduttrice, da un soggetto "privato", da un professionista, da un imprenditore individuale, da una società o da un qualunque altro ente diverso dalle società

L'RBT CONCERNE SOLO IMMOBILI ABITATIVI?

La legge parla genericamente di "immobili" e quindi il contratto si presta ad avere come oggetto sia edifici (indifferentemente abitativi o strumentali) sia appezzamenti di terreno

È UN CONTRATTO A FORMA VINCOLATA?

Si tratta di contratti a forma libera ma, se stipulati per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ne è possibile la trascrizione nei Registri immobiliari, ciò da cui deriva un effetto protettivo delle ragioni del conduttore

In breve

REGIONE LOMBARDA

Tagliati i vitalizi per i consiglieri

Il Consiglio regionale lombardo ha approvato a larga maggioranza la legge sui tagli ai vitalizi che introduce una riduzione media di circa il 10% e innalza da 60 a 66 anni l'età dalla quale sarà possibile ricevere l'assegno maturato. Il provvedimento riguarda quindi i "vecchi" vitalizi e segue la legge del 2011 che aveva abolito ogni vitalizio futuro a partire dall'attuale legislatura. L'età anagrafica per il diritto all'assegno sarà collegata all'aspettativa di vita secondo quanto stabilito per il pubblico impiego. Il taglio interessa, tra gli altri, i soggetti con un reddito complessivo Irpef superiore a 18mila euro.

PROFESSIONISTI

Revisione legale, confronto a Napoli

Revisori legali a confronto sul futuro della professione. Un futuro sospeso fra controllo contabile nelle Regioni, negli enti locali, rapporti con Equitalia e l'agenzia delle Entrate e rappresentanza tributaria nei contenziosi fiscali in questo ambito i revisori legali giocheranno un ruolo strategico per il rilancio economico del Paese. Questi temi saranno al centro del Seminario che l'Istituto nazionale revisori legali (Inrl) ha promosso per oggi a Napoli, all'Hotel Excelsior (a partire dalle 9,30). Presenti, il sottosegretario alla Giustizia, Cosimo Ferri, l'ad di Equitalia Holding, Benedetto Mineo, il direttore centrale normativa dell'agenzia delle Entrate, Annibale Dodero, e il Presidente di Confimprese, Guido D'Amico.

IMMOBILI

Riforma del catasto con Mauro Marino

Il presidente della commissione Finanze del Senato, Mauro Marino, interverrà al convegno organizzato da Italia Casa 1981 e Uppi (piccoli proprietari) dedicato a «La nuova riforma del catasto», sabato 27 settembre, dalle 9 alle 13, al Politecnico di Torino in corso Duca degli Abruzzi 24.

TASI

Vertova (Bergamo), la quota è azzerata

Il Comune di Vertova (Bergamo) precisa che nella seduta del Consiglio comunale del 6 agosto scorso, su proposta del sindaco, Luigi Gualdi, ha deciso all'unanimità di «azzerare» per il 2014 l'aliquota Tasi per agevolare i cittadini che, vista la complessità della tassa, avrebbero dovuto consultare esperti e commercialisti per compilare la dichiarazione e pagare il relativo tributo».

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione/1. Nomine e omessi versamenti

Liquidatori sotto tiro anche per 10 giorni

Antonio Iorio

Il liquidatore della società risponde penalmente dell'omesso versamento dell'Iva anche se è insediato pochi giorni prima della scadenza del termine del versamento e quindi della commissione del reato, ciò perché, assumendo la carica, si espone volontariamente a tutte le conseguenze derivanti da pregresse inadempienze. A fornire questa rigorosa interpretazione è la Corte di Cassazione sezione III penale con la sentenza n. 38687 depositata ieri.

La vicenda esaminata riguarda una casistica che negli ultimi anni si verifica abbastanza frequentemente: una società in liquidazione nomina un liquidatore il quale non riesce a far fronte ai versamenti di imposta dichiarati dalla precedente amministrazione e pertanto poiché il reato si consuma successivamente (quando il liquidatore è già subentrato) finisce per rispondere quest'ultimo, non avendo la possibilità, spesso in un ridotto arco temporale, di influire sul pagamento in precedenza omesso. Nella specie il liquidatore era stato nominato il 18 dicembre 2006 ed entro il 27 dicembre (data di versamento dell'acconto Iva dell'anno successivo) non riusciva a versare l'imposta dichiarata l'anno precedente.

Condannato per violazione all'articolo 10 ter del Dlgs 74/2000, ricorreva per Cassazione evidenziando che il fatto di es-

seresubentrato pochi giorni prima della scadenza penalmente rilevante, in concreto lo obbligava a rispondere di violazioni commesse da altri (il vecchio amministratore) nel periodo di imposta precedente.

La Cassazione ha respinto il ricorso, sottolineando che nelle società di capitali, la responsabilità per i reati tributari è attribuita all'amministratore o a coloro che rappresentano l'ente (tra cui i liquidatori). In particolare questi ultimi, assumendo la carica, si espongono volontariamente a tutte le conseguenze che possono derivare da pregresse inadempienze. Nel caso di specie non si trattava di un debito di difficile accertamento in quanto sarebbe stato sufficiente chiedere in visione la dichiarazione annuale Iva dell'anno precedente e confrontarla con le attestazioni di versamento dell'imposta. Da qui la conferma della responsabilità penale. Che una decisione così rigorosa sia stata in qualche modo "condizionata" dal fatto che il liquidatore, come emerge in un passaggio della sentenza, fosse il padre della precedente amministrazione? In realtà però la motivazione accenna solo marginalmente a tale circostanza confermando invece il principio della responsabilità penale del liquidatore che quindi prima di subentrare deve prudentemente operare una sorta di due diligence fiscale dell'azienda.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione/2. Per «fissare» l'imposta evasa

Per le soglie penali si tiene conto dei costi

Laura Ambrosi

L'imposta evasa nel reato di omessa presentazione della dichiarazione Iva va calcolata tenendo conto anche degli elementi negativi di reddito legittimamente detraibili. Non valgono, infatti, a tal fine le presunzioni e le regole previste in ambito tributario. Lo afferma la Corte di cassazione con la sentenza n. 38684 depositata ieri.

Una società non presentava la dichiarazione Iva per il 2007 nonostante avesse conseguito ricavi consistenti nel medesimo esercizio. Il Tribunale, con sentenza poi confermata anche dalla Corte di appello, condannava il legale rappresentante alla pena di un anno di reclusione per il reato di cui all'articolo 5 del Dlgs 74/2000. In particolare, questa norma prevede che è punito con la reclusione da uno a tre anni chiunque, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, non presenta una delle dichiarazioni annuali quando l'imposta evasa è superiore, con riferimento alle singole imposte, a 20mila euro (fino al 17 settembre 2011 il limite era di 77.468,53 euro).

Il contribuente impugnava

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La deroga. La disposizione era attesa da molti anni dalla proprietà anche se è utilizzabile solo se sono superati i 150mila euro di canone

Liberalizzate le maxi-locazioni commerciali

Il decreto legge Sblocca-Italia contiene una notevole rivoluzione per i contratti di locazione di immobili non abitativi di rilevante valore (compresi quelli a destinazione alberghiera).

Infatti, l'articolo 18 del decreto legge 133/2014, dispone che, se il contratto preveda la corresponsione di un canone annuo superiore a 150mila euro, le parti contraenti possono derogare a qualsiasi norma della legge 27 luglio 1978, n. 392, la quale, dunque, in tali casi, è destinata a regolare i rapporti tra concedente e conduttore solo

per quanto essi non abbiano disciplinato altrimenti.

Per questi contratti la legge inoltre prevede che essi siano «provati» per iscritto, il che non è, appunto, una prescrizione per la validità del contratto, ma «solo» per la sua prova (es-

LE POSSIBILITÀ

Gli elementi su cui mettersi d'accordo liberamente sono la durata di sei (o nove) anni più rinnovo e gli aumenti dell'affitto

sendo peraltro abbastanza immaginabile che contratti di tale portata economica non siano stipulati per iscritto; nel senso che non ne è ammessa la prova testimoniale.

Poter derogare alla legge 392 significa che i contratti in questione, dopo quasi 40 anni di regime vincolistico disposto da questa legge, tornano a una libera contrattazione: il legislatore, in sostanza, prende atto che non c'è bisogno, in questi casi, di proteggere il conduttore, non solo perché questi, se paga certi canoni, è senz'altro un soggetto pro-

Inoltre, dovrebbero rendersi derogabili (stante l'amplessimo dettato dalla norma in questione) le regole in tema di limiti alla variazione in aumento del canone nonché, evidentemente, quelle di indennità per la perdita di avviamento nonché quelle in tema di prelazione del conduttore.

La norma era attesa da molti anni (e fortemente sollecitata) dalle associazioni di categoria della proprietà immobiliare, in particolare Confedilizia. La liberalizzazione, infatti, nonostante non riguardi negozi e uffici di piccole dimensioni, servirà a rimettere sul mercato parecchi immobili.

A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CAPRI 2014 2-3 OTTOBRE

**CAMBIARE CAMBIARE**

- L'innovazione per sbloccare l'Italia: l'accordo di partenariato 2014-2020
- La discontinuità della sharing economy e il valore della condivisione
- Le motivazioni e le strategie per rifondare il go-to-market dell'ICT
- Il contributo del digitale al cambiamento della Pubblica Amministrazione
- La trasformazione digitale dei grandi attori nazionali
- Vivere l'era del consumatore
- I nuovi scenari per lo sviluppo dell'ecosistema digitale
- Le telecomunicazioni alla ricerca di un nuovo modello d'impresa
- Il cambiamento comincia dalla testa

accenture
High performance. Delivered.

Posteitaliane

PAY

in collaborazione con:

GRUPPO 24 ORE

Relatori confermati: **Benedetta Arese Lucini**, General Manager Italy and Regional Co-Manager Europe - Uber • **Luca Attias**, Direttore Generale Sistemi Informativi Automatizzati - Corte dei Conti • **Sebastiano Barisoni**, Vice Direttore - Radio24 • **Franco Bassanini**, Presidente - Astrid, Presidente - Cassa Depositi e Prestiti • **Simone Battiferri**, Direttore Business - Telecom Italia, Presidente - Olivetti • **Aldo Bisio**, Amministratore Delegato - Vodafone Italia • **Mauro Bonaretti**, Segretario Generale - Presidenza del Consiglio dei Ministri • **Vincenzo Bruno Bossio**, Deputato della XVII legislatura, Intergruppo Innovazione - Camera dei Deputati • **Francesco Caio**, Amministratore Delegato - Poste Italiane • **Alberto Calcagno**, Amministratore Delegato - Fastweb • **Angelo Marcello Cardani**, Presidente - AGCOM • **Elio Catania**, Presidente - Confindustria Digitale • **Luca Colombo**, Country Manager - Facebook • **Paolo Coppola**, Deputato, Consigliere Politico per l'Agenda Digitale del Ministro Madia - Camera dei Deputati • **Carlo Cottarelli**, Commissario Straordinario per la Razionalizzazione e la Revisione della Spesa delle Amministrazioni Pubbliche • **Carlo d'Asaro Biondo**, President, Southern and Eastern Europe, Middle East and Africa - Google • **François De Brabant**, Presidente - Between • **Graziano Delrio**, Sottosegretario - Presidenza del Consiglio dei Ministri • **Maurizio di Robilant**, Presidente e Fondatore - Robilant & Associati • **Giovanni Fantasia**, Amministratore Delegato - Nielsen Italia • **Silvio Fraternali**, Responsabile Direzione Sistemi Informativi - Intesa Sanpaolo Group Services • **Massimo Garavaglia**, Assessore all'Economia, Crescita e Semplificazione - Regione Lombardia • **Donato Iacovone**, Amministratore Delegato - EY • **Maximo Ibarra**, Amministratore Delegato - Wind Telecomunicazioni • **Marianna Madia**, Ministro per la Pubblica Amministrazione e la Semplificazione • **Silvio Mani**, Managing Partner, Communications, Media and Tech - Europe, Africa and Latin America - Accenture • **Michele Marrone**, Managing Partner, Communications, Media & Technology - Italia, Grecia, Europa dell'Est, Russia, Turchia e Medio Oriente (IGEM) - Accenture • **Mariana Mazzucato**, R.M. Phillips Professor in the Economics of Innovation - University of Sussex • **Marco Mena**, Between • **Nunzio Mirtillo**, Amministratore Delegato - Ericsson Telecomunicazioni • **Cristoforo Morandini**, Partner - Between • **Roberto Moriondo**, Direttore, Direzione Innovazione, Ricerca, Università, Sviluppo Energetico Sostenibile - Regione Piemonte • **Massimo Mucchetti**, Presidente Commissione Industria, Commercio, Turismo - Senato della Repubblica • **Roberto Napolitano**, Direttore - Il Sole 24 Ore • **Roberto Nicastro**, Direttore Generale - Unicredit • **Alex Nigg**, Founder and CEO - Properly • **Vincenzo Novari**, Ceo - 3 Italia • **Paul F. Nunes**, Global Managing Director - Accenture Institute for High Performance • **Michele Patri**, Senior Vice President - Portfolio Manager - AllianceBernstein Limited • **Marco Patuano**, Amministratore Delegato - Telecom Italia • **Alessandra Poggiani**, Direttore Generale - Agenzia per l'Italia Digitale • **Gérard Pogorel**, Professor of Economics and Management-Emeritus - Telecom ParisTech • **Nicolò Romani**, Partner - Between • **Maurizio Santacroce**, Direttore Payments and Services - Sisal Group • **Agostino Santoni**, Amministratore Delegato - Cisco Italia, Presidente - Assinform • **Davide Serra**, Founder & Ceo - Algebris Investments • **Duccio Vitali**, Ceo - Alkemy • **Andrea Zappia**, Amministratore Delegato - Sky Italia

per informazioni e iscrizioni: www.capri.between.it