



Varese, 14 ottobre 2014

Circolare n. 5/2014

## IL DECRETO SBLOCCA ITALIA – ALTRE DISPOSIZIONI

E' stato pubblicato sulla G.U. n. 212 del 12 settembre 2014 il Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014, meglio noto come "Decreto Sblocca Italia".

Le principali disposizioni previste dal D.L. sono di seguito riassunte, unitamente ad altre disposizioni fiscali.

### **1. IL D.L. 133/2014 SBLOCCA ITALIA**

#### **AGEVOLAZIONI PER RETI DI COMUNICAZIONE A BANDA ULTRA LARGA (art. 6)**

Viene introdotto in via sperimentale, fino al 31 dicembre 2015, un credito di imposta per interventi infrastrutturali che rispettino determinate condizioni (e per i quali non siano previsti contributi pubblici a fondo perduto), realizzati sulla rete fissa e mobile, su impianti *wireless* e via satellite, inclusi gli interventi infrastrutturali di collegamento relativi all'accesso primario e secondario attraverso cui viene fornito il servizio a banda ultra larga agli utilizzatori.

Il credito di imposta è utilizzabile ai fini Ires ed Irap, nel limite massimo del 50% del costo dell'investimento, non costituisce ricavo e va utilizzato in sede di dichiarazione dei redditi. Nel termine di 30 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione, saranno emanati uno o più decreti disciplinanti criteri e modalità di fruizione del credito.

#### **PROJECT BOND (art. 13)**

Viene parzialmente modificato il regime dei *project bond*, eliminando innanzitutto il vincolo temporale al regime fiscale di favore, che era stato fissato solamente per le emissioni effettuate entro il giugno 2015.

Inoltre, non viene più richiesta la forma nominativa obbligatoria, mentre per effetto dell'integrazione all'art. 2414-*bis* c.c. risulta semplificato l'iter per la costituzione, circolazione ed escussione delle garanzie nel caso di trasferimento delle obbligazioni.

#### **FONDO DI SERVIZIO PER LA PATRIMONIALIZZAZIONE DELLE IMPRESE (art. 15)**

Viene promossa dal Governo l'istituzione di un Fondo privato di servizio per il rilancio delle imprese industriali italiane con un numero di addetti non inferiore a 150, in equilibrio economico operativo, ma con la necessità di adeguata patrimonializzazione.

#### **SEMPLIFICAZIONI IN MATERIA EDILIZIA (art. 17)**

Il D.L. introduce rilevanti novità nel comparto immobiliare, tendenti all'eliminazione di alcuni vincoli burocratici in materia di rilascio di permessi ed autorizzazioni per la costruzione o la ristrutturazione dei fabbricati (es. presentazione della SCIA in luogo della DIA, ecc.).

Viene previsto che nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria siano ricompresi anche quelli riguardanti il frazionamento o l'accorpamento di unità immobiliari, anche per effetto dell'esecuzione di opere comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, oltre che del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e sia mantenuta l'originaria destinazione d'uso.

Viene inoltre prevista la facoltà di una riduzione del 20% dei contributi dovuti ai Comuni per le costruzioni; con riferimento agli interventi di trasformazione complessi, viene disposto il versamento del solo costo di costruzione.

Infine, viene disciplinato che i Comuni, in luogo dell'esproprio, possano prevedere la riqualificazione di aree a fronte di forme di compensazione.

### **NOVITA' IN MATERIA LOCAZIONI (artt. 18 e 19)**

Il Decreto modifica l'art. 79 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, prevedendo la possibilità di derogare alle regole ordinarie per i contratti di locazione di immobili adibiti a uso diverso da quello abitativo (ivi compresi quelli riferiti ad attività alberghiera), per i quali il canone di locazione è pattuito in un importo superiore ad € 150.000 annui, fermo restando che per tali contratti risulta necessaria la forma scritta.

L'art.19 del D.L. 133/2014 prevede inoltre l'esenzione da imposta di bollo e di registro per gli atti che comportano una riduzione del canone dei contratti di locazione in vigore.

### **SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE QUOTATA - SIIQ (art. 20)**

Vengono introdotte alcune modifiche al regime delle Siiq, per cercare di attrarre capitali nel settore immobiliare.

### **MISURE DI INCENTIVAZIONE PER INVESTIMENTI IMMOBILIARI DA DESTINARE A LOCAZIONE (art. 21)**

Viene introdotta un'agevolazione per le persone fisiche che acquistano unità immobiliari a destinazione residenziale da destinare a locazione, di nuova costruzione od oggetto di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d), del D.P.R. n. 380/01, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o cooperative edilizie.

L'agevolazione riguarda anche le spese sostenute, sempre da persone fisiche non esercenti attività d'impresa, per prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale, da destinare a locazione, su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori.

L'agevolazione si applica per gli acquisti effettuati nel periodo 1° gennaio 2014 – 31 dicembre 2017, e consiste nel riconoscimento di una deduzione dal reddito complessivo, nella misura del 20% del prezzo di acquisto dell'immobile, nel limite massimo di spesa di € 300.000, a prescindere dal numero di unità acquistate o costruite.

Per poter beneficiare dell'agevolazione occorre attenersi ad una serie di specifici requisiti che, se rispettati, danno diritto alla deduzione suindicata, la quale va ripartita in otto quote annue di pari importo, a partire dal periodo di imposta in cui viene sottoscritto il contratto di affitto. Con successivo decreto ministeriale saranno definite le modalità attuative di tale provvedimento.

### **CONTO TERMICO (art. 22)**

Viene previsto che, nel termine del 31 dicembre 2014, si provvederà all'aggiornamento del sistema di incentivi per agevolare l'accessibilità a tutti i soggetti ai contributi per la produzione di energia termica da fonti rinnovabili e per interventi di efficienza energetica.

Inoltre, è previsto che entro il 31 dicembre 2015 il Ministero per lo Sviluppo Economico procederà al monitoraggio dell'applicazione del sistema di incentivi aggiornato.

### **CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA FUTURA ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE - RENT TO BUY (art. 23)**

Vengono regolamentati i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

Il D.L. prevede che tali contratti "sono trascritti ai sensi dell' articolo 2645-bis codice civile. La trascrizione produce anche i medesimi effetti di quella di cui all' articolo 2643, comma primo, numero 8) del codice civile".

Il comma 2 dell'art. 23 prevede inoltre che il contratto si risolva in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni, determinato dalle parti, non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Qualora oggetto del contratto sia un'abitazione, il divieto previsto dall'art. 8 del D.Lgs. n.122/05 (secondo il quale il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un

titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile), opera fin dalla concessione del godimento.

In caso di risoluzione per inadempimento del concedente, esso è tenuto alla restituzione della parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali.

Nel caso di inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile e acquista interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente pattuito nel contratto.

### **PROMOZIONE MADE IN ITALY (art. 30)**

Viene previsto che con Decreto del Ministro dello sviluppo economico, da emanarsi entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, venga adottato un piano per la promozione straordinaria del *Made in Italy* e l'attrazione degli investimenti in Italia.

### **RIQUALIFICAZIONE ESERCIZI ALBERGHIERI (art. 31)**

Vengono previste norme per incentivare, rilanciare e diversificare l'offerta turistica e favorire gli investimenti volti alla riqualificazione degli esercizi alberghieri esistenti.

Con successivo Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, saranno definite le condizioni di esercizio dei *condhotel*, da intendersi quali 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.

## **2. IL "DECRETO GIUSTIZIA"**

Il Decreto Legge n. 132 del 12 settembre 2014, intitolato "Misure urgenti di degiurisdizionalizzazione ed altri interventi per la definizione dell'arretrato in materia di processo civile" (c.d. Decreto Giustizia) prevede fra l'altro:

- rilevanti novità in materia di separazioni e divorzi;
- incentiva il ricorso all'arbitrato, anche per taluni giudizi pendenti;
- modifica alcune disposizione del Codice di procedura civile, introducendo novità che interessano anche il contenzioso tributario; le più rilevanti sono:

#### **a) spese processuali (art. 92 c.p.c.)**

Vengono ridotte le casistiche che permettevano la compensazione delle spese processuali; per effetto del rimando all'art. 92 c.p.c. previsto dall'art. 15 del D.lgs. 546/92 (che disciplina il processo tributario) viene ora previsto che il giudice possa compensare (in tutto o in parte) le spese nel caso di soccombenza reciproca, ovvero nel caso di novità della questione trattata o di mutamento della giurisprudenza, limitando così ulteriormente tale facoltà.

#### **b) dichiarazioni di terzi (art. 257 ter c.p.c.)**

Tale disposizione prevede la possibilità per la Parte di produrre, su fatti rilevanti ai fini del giudizio, dichiarazioni di terzi rilasciate al difensore il quale, previa identificazione del dichiarante, ne attesta l'autenticità, avverte il terzo che la dichiarazione può essere utilizzata in giudizio, lo informa delle conseguenze nel caso di rilascio di false dichiarazioni, oltre a comunicargli la possibilità che il giudice possa disporre anche d'ufficio la sua chiamata quale testimone. L'applicazione di tale disposizione sembra possibile, anche se non appare certa, al processo tributario.

#### **c) sospensione feriale dei termini (art. 1 Legge 742/69)**

Viene modificato (con decorrenza dal 2015) il periodo di sospensione feriale dei termini processuali (applicabile anche ad alcuni istituti legati al contenzioso tributario) previsto dall'art. 1 della Legge 7 ottobre 1969 n. 742, il quale disponeva che il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed amministrative era sospeso di diritto dal 1 agosto al 15 settembre. Per effetto di quanto previsto dall'art. 16 del D.L. 132/2014, la sospensione dei termini si applicherà al periodo intercorrente tra il 6 ed il 31 agosto.

### **3. ALTRE DISPOSIZIONI**

#### **PAG. MOD. F 24 DAL 1 OTTOBRE 2014**

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 27 del 19 settembre 2014, ha fornito alcuni chiarimenti in materia di modalità di pagamento con mod. F 24 di imposte e tasse (si veda la circolare di Studio 4/2014) con decorrenza 1 ottobre 2014; in particolare l'Agenzia ha precisato che:

**A) modelli F 24 a saldo zero** (i debiti da versare sono completamente azzerati per effetto dell'utilizzo in compensazione di crediti, esposti nella colonna "importi a credito compensati" del mod. F 24): tali modelli potranno:

- essere esclusivamente presentati direttamente dal contribuente, mediante i servizi telematici messi a disposizione dell'Agenzia delle Entrate (*Fisconline o Entratel*); non è pertanto possibile effettuare il pagamento tramite i dispositivi di *internet banking* forniti ad esempio da Banche o Poste.
- essere presentati tramite un intermediario abilitato (es. professionisti, CAF, associazioni di categoria ecc.), il quale trasmetterà telematicamente le deleghe in nome per conto dei propri assistiti utilizzando il servizio "F 24 cumulativo", disciplinato da apposita convenzione con l'Agenzia delle Entrate, o "F 24 addebito unico".

**L'Agenzia ha precisato che ciò è valido per tutte le tipologie di contribuenti, SIA TITOLARI CHE NON TITOLARI DI PARTITA IVA.**

**B) modelli F 24 con saldo finale maggiore di zero e contenenti crediti utilizzati in compensazione; modelli F 24 con saldo finale superiore ad € 1.000,00 (indipendentemente dall'utilizzo di crediti in compensazione):** questi mod. F 24 potranno:

- essere presentati esclusivamente in via telematica direttamente dal contribuente, con utilizzo dei servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate (*Fisconline o Entratel*);
- essere presentati tramite un intermediario abilitato;
- essere presentati mediante i servizi di *internet banking*.

Ricordiamo che è già in vigore da tempo l'obbligo di utilizzare i canali telematici forniti dall'Agenzia delle Entrate (*Fisconline o Entratel*) per effettuare la compensazione tramite mod. F 24 del credito Iva annuale o infrannuale, per importi superiori ad € 5.000 annui.

La circolare conferma inoltre (punto 3 di pag. 6) che il pagamento cartaceo del modello F 24 potrà essere effettuato solo dai soggetti NON titolari di Partita Iva, qualora l'importo da versare sia pari od inferiore ad € 1.000,00 e nel modello F 24 NON siano esposti crediti in compensazione (il divieto di pag. cartaceo del mod. F 24 è in vigore da parecchi anni per tutti i contribuenti titolari di Partita Iva).

Ulteriori chiarimenti forniti dalla circolare 27/2014 riguardano i seguenti casi particolari:

- nel caso di contribuenti (si ritiene non titolari di partita Iva) che utilizzano deleghe di pagamento precompilate, inviate dagli enti impositori (es. Agenzia delle Entrate, Comuni, ecc.) con saldo finale superiore ad € 1.000,00, essi possono presentare detti modelli in formato cartaceo presso banche o poste, a condizione che non siano indicati crediti in compensazione;

- i contribuenti (non titolari di partita Iva) che, alla data di entrata in vigore della disposizione (1 ottobre 2014), hanno in corso dei pagamenti rateali di tributi e contributi per il corrente anno 2014, possono proseguire sino al 31 dicembre 2014 al pagamento delle rate mediante mod. F 24 cartaceo anche per importi superiori ad € 1.000,00 e/o utilizzando crediti in compensazione (anche se il saldo del modello F 24 è pari a zero);

- i soggetti che hanno diritto ad agevolazioni fiscali nella forma di crediti di imposta, utilizzabili in compensazione esclusivamente presso gli Agenti della riscossione, per tale finalità possono continuare a presentare il mod. F 24 cartaceo presso gli sportelli degli Agenti medesimi.

La Circolare precisa infine che, con riferimento ai versamenti dovuti da contribuenti oggettivamente impossibilitati a detenere un conto corrente:

- a) i modelli F24 con saldo superiore ad € 1.000,00, senza l'utilizzo di crediti in compensazione, potranno essere inviati telematicamente rivolgendosi ad un intermediario abilitato a Entratel ex articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, disponibile all'addebito del pagamento sul proprio conto corrente, ovvero ad intermediari della riscossione che consentono di presentare il modello F24 con modalità telematiche anche a soggetti non titolari di conto corrente in quanto, in tali ultimi casi, il pagamento è eseguito con modalità diverse rispetto all'addebito in conto, ad esempio tramite addebito di carte prepagate. In via residuale, nel caso in cui non fossero disponibili tali canali, potrà essere utilizzato anche il modello F24 cartaceo;
- b) i modelli F24 contenenti crediti utilizzati in compensazione, con saldo finale maggiore di zero, potranno essere presentati con le modalità telematiche richiamate alla precedente lettera a). In via residuale, nel caso in cui non fossero disponibili tali canali, potrà essere presentato, esclusivamente tramite i servizi telematici messi a disposizione dall'Agenzia delle entrate, un modello F24 a saldo zero nel quale compensare il totale dei crediti a disposizione con una parte del debito da versare; il versamento del restante debito potrà essere effettuato anche con modello F24 cartaceo.

Il Seguevole prospetto riassume le modalità di pagamento con mod. F 24 consentite dal 1 ottobre 2014 :

TIPO F 24	NON TITOLARI DI PARTITA IVA	TITOLARI DI PARTITA IVA
F 24 A SALDO ZERO	ENTRATTEL O FISCONLINE	ENTRATTEL O FISCONLINE
F 24 <b>con compensazione</b> e saldo a debito da versare (di qualsiasi importo)	- ENTRATTEL O FISCONLINE; - HOME BANKING	- ENTRATTEL O FISCONLINE*; - HOME BANKING
F 24 senza compensazione e saldo a debito da versare inferiore o pari ad € 1.000	<b>PRESENTAZIONE LIBERA, ANCHE CON MOD. CARTACEO</b>	
F 24 <b>SENZA</b> compensazione e saldo a debito da versare superiore ad € 1.000	- ENTRATTEL O FISCONLINE; - HOME BANKING	

\* è il solo canale ammesso per le compensazioni tramite mod. F 24 del credito Iva annuale o infrannuale, per importi superiori ad € 5.000 annui.

### **ANNOTAZIONE SULLA CARTA DI CIRCOLAZIONE**

Per effetto di quanto previsto dall'art. 94, comma 4 bis, della Legge 120/2010 e dal D.M. 7 dicembre 2012, a partire dal prossimo 3 novembre 2014 (termine entro il quale troveranno definizione le necessarie procedure informatiche) le mancate annotazioni di specifiche informazioni sulla carta di circolazione dei veicoli verranno sanzionate con una pena pecuniaria compresa fra € 705 ed € 3.526, oltre al ritiro della carta di circolazione.

Secondo quanto precisato dalla Circolare n. 15513 del 10 luglio 2014 emanata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, le annotazioni richieste riguarderanno solamente gli utilizzi di veicoli disposti con decorrenza dal 3 novembre 2014 (non sono previste sanzioni nel caso di mancata annotazione per gli atti posti in essere tra il 7 dicembre 2012 ed il 3 novembre 2014, annotazione che perciò risulta facoltativa).

L'obbligo di annotazione sulla carta di circolazione dei mezzi di trasporto riguarda i mezzi che sono nella disponibilità di un soggetto che non sia l'intestatario del veicolo (es. proprietario, utilizzatore per effetto di contratto di noleggio senza conducente, leasing, ecc.) per periodi superiori a 30 giorni, e consiste nell'indicazione del nominativo dell'utilizzatore del veicolo e della scadenza temporale dell'utilizzo stesso.

Sussiste inoltre per l'intestatario l'obbligo di registrazione e annotazione delle variazioni intervenute nella denominazione o, se persona fisica, delle sue "generalità" (prevalentemente il cambio del luogo di residenza).

La circolare 15513/2014 affronta diversi casi di intestazione temporanea di autoveicoli (compresi gli autocarri), motoveicoli e rimorchi (tralasciamo la parte che si riferisce al nuovo obbligo di comunicazione delle variazioni), che determinano la necessità dell'annotazione:

- a titolo di comodato;
- in forza di provvedimento di custodia giudiziale;
- nei casi di locazione senza conducente;
- nei casi di locazione senza conducente di veicoli da destinare ai Corpi di Polizia Locale;
- nei casi di intestazione di veicoli di proprietà di soggetti incapaci di agire;
- nei casi di utilizzo di veicoli intestati *al de cuius*;
- nei casi di utilizzo di veicoli con contratto "rent to buy";
- nel caso di veicoli facenti parte del patrimonio di un *trust*.

Il caso sicuramente più rilevante è quello della concessione in comodato d'uso da parte delle aziende di veicoli a dipendenti ed amministratori, che la citata circolare tratta in uno specifico paragrafo.

Viene precisato che in tutti questi casi la persona fisica munita del potere di agire in nome e per conto del comodante (Casa costruttrice, Azienda o Ente), su delega del comodatario (dipendente), presenta istanza (su modulistica riportata nella Circolare in commento) volta all'annotazione nell'Archivio Nazionale dei Veicoli.

A fronte di tale istanza viene rilasciata un'attestazione di avvenuta annotazione nel citato Archivio Nazionale delle informazioni contenute nella dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà. Con riferimento a particolari casistiche viene chiarito che:

- nel caso di concessione in comodato di una pluralità di veicoli aziendali (ad esempio, nei casi delle cosiddette "flotte aziendali") è possibile presentare un'unica istanza cumulativa;
- nel caso in cui i veicoli aziendali siano nella disponibilità del comodante a titolo di leasing o di acquisto con patto di riservato dominio non occorre, per l'annotazione, il preventivo assenso del locatore o del venditore;
- nel caso in cui i veicoli aziendali siano nella disponibilità del comodante ma a titolo di locazione senza conducente (ad esempio, i cosiddetti "*noleggi full rent*") ricorre la necessità del preventivo assenso scritto del locatore.

Tale procedura va applicata anche in caso di variazione delle annotazioni relative al medesimo comodatario, ivi compresa l'ipotesi di proroga del comodato, e nel caso in cui il veicolo torni nella piena disponibilità del comodante prima della scadenza del comodato.

Come anticipato, si evidenzia che dovranno essere annotati solamente gli utilizzi di veicoli aziendali disposti a decorrere dal 3 novembre 2014 e non anche quelli pregressi, pur in corso alla predetta data.

## **COMPENSAZIONE CARTELLE NOTIFICATE AL 31 MARZO 2014**

Con decreto 24 settembre 2014 del Ministero dell'Economia, di concerto con lo Sviluppo economico, viene previsto che la compensazione di debiti per cartelle esattoriali notificate fino al 31 marzo 2014 (termine che era in precedenza fissato al 30 settembre 2013) con crediti non prescritti certi, liquidi ed esigibili vantati da imprese e professionisti verso la Pubblica Amministrazione per somministrazioni, forniture, appalti e prestazioni professionali, certificati secondo le modalità previste dai Decreti 22 maggio 2012 e 25 giugno 2012, possa avvenire, su richiesta del debitore, dietro presentazione agli Agenti della riscossione della certificazione dei crediti; la compensazione è fra l'altro ammessa qualora la somma iscritta a ruolo sia inferiore o pari al credito vantato.

Lo Studio rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento.

I nostri più cordiali saluti.

REGGIORI E ASSOCIATI

***N.B.: Lo Studio Reggiori e Associati ha assunto ogni ragionevole precauzione per assicurare la correttezza delle informazioni contenute nella presente Circolare; desidera tuttavia precisare che le stesse non possono considerarsi completamente esaurienti ed esaustive, ma solo indicative, del contenuto degli argomenti trattati.***