Newsletter n. 6/2014

Novità del D.L. n. 133 del 12 settembre 2014 (c.d. "Sblocca Italia")

Si invia la Newsletter n. 6/2014, avente ad oggetto tematiche in campo aziendale e tributario, alla luce dei più recenti provvedimenti di legge o di prassi.

Indice degli argomenti:

1. Premessa
2. Investimenti in abitazioni da concedere in locazione - Deduzione del 20% del prezzo di acquisto o delle spese di costruzione
3. Novità in materia di normativa di edilizia
4. Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (c.d. "rent to buy")
5. Accordo di riduzione del canone di locazione - Esenzione da imposte di registro e di bollo
6. Liberalizzazione delle locazioni di immobili ad uso non abitativo
7. Realizzazione di reti di comunicazione a banda ultralarga - Concessione di un credito d'imposta
8. Disposizioni in materia di autotrasporto
9. Modifiche agli incentivi per l'acquisto di nuovi veicoli a basse emissioni complessive

1. Premessa

Il D.L. 12.9.2014 n. 133 (c.d. "Sblocca Italia"), entrato in vigore il 13.9.2014, è stato convertito, con modificazioni, dalla Legge 11.11.2014 n. 164, in vigore dal 12.11.2014.
Di seguito si segnalano le principali novità.

2. Investimenti in abitazioni da concedere in locazione - Deduzione del 20% del prezzo di acquisto o delle spese di costruzione

Con l'art. 21 del D.L. 133/2014, , sono state introdotte disposizioni volte ad incentivare l'investimento dei privati in abitazioni:

- di nuova costruzione o che siano state oggetto di interventi di recupero edilizio;
- dotate di elevate prestazioni energetiche;
- da destinare alla locazione.

2.1 Ambito applicativo e soggetti beneficiari

Viene infatti prevista una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% delle spese sostenute per:

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

- l'acquisto di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione, invendute alla data del 12.11.2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione);
- l'acquisto di unità immobiliari residenziali oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo;
- gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari di cui sopra;
- le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di unità immobiliari residenziali su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già stati riconosciuti diritti edificatori.

Possono beneficiare della deduzione del 20% le persone fisiche non esercenti attività commerciale.

Sono agevolati gli acquisti di unità immobiliari residenziali effettuati dall'1.1.2014 al 31.12.2017.

A) Acquisti di unità immobiliari di nuova costruzione

Con l'introduzione della nuova condizione necessaria per fruire dell'agevolazione secondo cui le unità immobiliari di nuova costruzione che vengono acquistate devono risultare "invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione", si crea un contrasto con la disposizione che prevede che sono agevolati gli acquisti effettuati dall'1.1.2014. Infatti, se l'immobile deve avere la qualifica di invenduto alla data del 12.11.2014, appare chiaro che non potranno beneficiare del bonus fiscale gli acquisti di immobili nuovi effettuati nel periodo intercorrente dall'1.1.2014 al 12.11.2014, in quanto carenti della suddetta condizione. Potranno invece beneficiare del bonus gli acquisti operati a partire dal 13.11.2014.

B) Acquisti di unità immobiliari oggetto di interventi di recupero edilizio

Conseguentemente a quanto sopra detto, la data dell'1.1.2014 a partire dalla quale gli acquisti sono agevolati deve intendersi riferita alle sole compravendite di unità immobiliari residenziali che sono state oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo. La limitazione temporale dall'1.1.2014 al 31.12.2017 dovrebbe applicarsi anche in relazione alle spese sostenute per la costruzione in proprio delle unità immobiliari.

2.2 Condizioni per beneficiare dell'agevolazione

La deduzione del 20% spetta a condizione che:

- entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'unità immobiliare venga destinata alla locazione in via continuativa per almeno 8 anni; tuttavia, il diritto alla deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso degli 8 anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della risoluzione del precedente contratto;
- il locatore ed il locatario non siano parenti entro il primo grado (sono parenti di primo grado, ad esempio, il padre ed il figlio);
- il canone di locazione non sia superiore a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia "convenzionata" ovvero al minore importo tra il canone cosiddetto "concordato" sulla base degli accordi definiti in sede locale ai sensi dell'art. 2 co. 3 della l. 9.12.98 n. 431 e quello definito in ambito comunale (c.d. "edilizia a canone speciale") ai sensi dell'art. 3 co. 114 della Legge 24.12.2003 n. 350;

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

- l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio);
- l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone destinate ad usi agricoli (zone e ai sensi del D.M. 3.4.68 n. 1444);
- l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B ai sensi dell'allegato 4 del D.M. 26.6.2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente.

2.3 Limite massimo di spesa

Per l'acquisto o la realizzazione delle suddette unità immobiliari destinate alla locazione, l'agevolazione spetta nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000,00 euro. Il limite riguarda, quindi, complessivamente:

- il prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita;
- le spese sostenute per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione dell'unità immobiliare sull'area posseduta (in questo caso, le spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori).

La deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari destinate alla locazione, fermo restando il limite massimo complessivo di spesa pari a 300.000,00 euro. quindi, il limite massimo di spesa su cui calcolare la deduzione è di 300.000,00 euro, ma non sono previste limitazioni al numero delle unità immobiliari.

Per quanto attiene agli interessi passivi, nonostante la norma non lo dica espressamente, sembrerebbe che rientrino nel limite complessivo di 300.000,00 euro.

2.4 Cessione in usufrutto delle unità immobiliari

Viene prevista, inoltre, la possibilità di cedere in usufrutto le unità immobiliari acquistate con l'agevolazione fiscale in oggetto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale (ai sensi del D.M. 22.4.2008), a condizione che:

- Venga mantenuto il vincolo alla locazione con il limite di canone di cui si è detto sopra;
- il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione determinati in base agli anzidetti criteri.

2.5 Ripartizione della deduzione

La deduzione del 20% è ripartita in 8 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione. Di conseguenza, la deduzione massima dal reddito potrà essere di 60.000,00 euro complessivi (20% di 300.000,00 euro), pari a 7.500,00 euro all'anno.

La deduzione in esame non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

3. Novità in materia di normativa edilizia

Al fine di semplificare le procedure edilizie, l'art. 17 del D.L. 133/2014, apporta numerose modifiche al Testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001).

3.1 Definizione di "manutenzione straordinaria"

Una delle modifiche di maggiore importanza riguarda la definizione di "interventi di manutenzione straordinaria". In particolare, modificando l'art. 3 co. 1 lett. b) del D.P.R. n. 380/2001, sono definite tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e/o sostituire parti anche strutturali degli edifici, e per realizzare e/o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso[1].

3.2 Interventi di conservazione

Un'altra novità riguarda l'introduzione di una nuova tipologia di interventi definiti "di conservazione", previsti per gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

In tal caso, l'amministrazione comunale può, in alternativa all'esproprio, prevedere la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, che siano rispondenti al pubblico interesse.

In attesa dell'attuazione del piano, il proprietario può intervenire con interventi di carattere conservativo e non può demolire e/o ricostruire l'immobile a meno che l'intervento sia giustificato da oggettive e improrogabili esigenze di sicurezza statica o igienico-sanitarie.

3.3 Attività edilizia libera e Comunicazione di Inizio Lavori (CIL)

Modificando l'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, viene stabilito che, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre norme di settore (es. quelle sulla sicurezza, antincendio, ecc.), rientrano nell'attività edilizia libera, i cui interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kw che rientrano fra gli interventi di manutenzione ordinaria.

Inoltre, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione dell'inizio dei lavori (CIL), anche telematicamente, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali;
- le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Per gli interventi sopra elencati, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la CIL asseverata da un tecnico abilitato. Inoltre la comunicazione a) dovrà contenere anche i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori; b) il

[1] Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria vengono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere che implicano la modifica delle superfici e, conseguentemente, dei volumi delle singole unità immobiliari, purché, lo si ribadisce, non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

tecnico abilitato dovrà attestare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

E' prevista una sanzione di 1.000,00 euro in caso di omessa presentazione della CIL di cui sopra ovvero omessa comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori. Tuttavia, la sanzione è ridotta di due terzi, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione

3.4 Varianti ai permessi di costruire

Le varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista. Con questa disposizione viene ampliata la casistica delle varianti non essenziali attuabili in corso d'opera e da comunicare nella fase di fine lavori. Tale possibilità, si legge nella relazione illustrativa al D.L. 133/2014, evita la sospensione dei lavori in attesa di un provvedimento che dovrebbe altrimenti essere rilasciato dall'amministrazione per la conformità delle varianti realizzate alle disposizioni di piano.

3.5 Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Con il nuovo art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001, viene disciplinata la variazione d'uso urbanisticamente rilevante. In particolare, è stabilito che:

- costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria (anche se non accompagnata da opere edilizie) tale da comportare l'assegnazione di una diversa categoria funzionale tra residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale;
- la destinazione d'uso viene identificata in relazione ai metri quadrati prevalenti di superficie utile destinati allo specifico uso;
- il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

3.6 Permesso di costruire "convenzionato"

Infine, viene introdotto il "permesso di costruire convenzionato" che dovrebbe essere rilasciato con modalità semplificate sulla base di una convenzione stipulata con il Comune che dovrà specificare gli obblighi funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico

4 Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (c.d. "rent to buy")

L'art. 23 del D.L. 133/2014, contiene la disciplina dei "contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili", cioè delle operazioni di c.d. "rent to buy"[2]. Operazioni di tal

[2] Con tale espressione si indicano, ad esempio, i contratti di locazione con patto di futura vendita, ovvero i contratti che consentono l'iniziale attribuzione dell'immobile in godimento, con impegno futuro all'acquisto.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

genere hanno avuto ampia diffusione negli ultimi anni, a causa della crisi del mercato immobiliare. La nuova disciplina è entrata in vigore il 13.9.2014.

4.1 Nuovo contratto tipico ed ambito di applicazione

La nuova fattispecie tipica viene definita come il contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede 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. La nuova tipologia contrattuale coniuga quindi in un'unica fattispecie caratteri propri della locazione e della compravendita.

La nuova tipologia contrattuale trova applicazione con riferimento ad ogni tipologia di immobile (fabbricati abitativi, fabbricati strumentali, terreni, ecc.) ed indipendentemente dalle parti contrattuali (persone fisiche, imprese, soggetti che agiscono nell'esercizio di arti o professioni, ecc.).

In sede di conversione è stata aggiunta una disposizione in base alla quale le parti stabiliscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito. Pertanto, ove il conduttore non eserciti il diritto di acquistare, egli può avere diritto a vedersi restituire una quota dei canoni pagati (atteso che i canoni contenevano una "quota" corrisposta a titolo di corrispettivo per la futura vendita). In tale ipotesi, la quota da restituire viene determinata a priori dalle parti del contratto.

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni che deve essere determinato dalle parti contrattuali, comunque in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

Durante la fase di "godimento" dell'immobile, trovano applicazione (in luogo delle norme sulla locazione immobiliare), le norme civilistiche sull'usufrutto (in quanto compatibili), in relazione alla redazione dell'inventario (art. 1002 c.c.); alla garanzia (artt. 1002 e 1003 c.c.); alla suddivisione delle spese (artt. 1004 - 1007 c.c.); alle pretese di terzi (artt. 1012 e 1013 c.c.).

4.2 Trascrizione

La nuova disciplina prevede che il contratto di "rent to buy" sia trascritto come un contratto preliminare. Ciò comporta la necessità che il contratto sia redatto in forma pubblica (atto pubblico o scrittura privata autenticata). La trascrizione del "rent to buy" consente di estendere ad esso:

- l'effetto "prenotativo" tipico della trascrizione del contratto preliminare (in virtù del quale, ove il contratto definitivo sia trascritto, la trascrizione del preliminare prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare medesimo); peraltro, per il "rent to buy", i termini di durata massima dell'effetto "prenotativo" sono aumentati a tutta la durata del contratto di locazione (ma per un periodo non superiore a 10 anni);
- la disciplina della cancellazione della trascrizione;
- il privilegio speciale sull'immobile oggetto di contratto, a garanzia dei crediti del futuro acquirente, in caso di inadempimento del venditore;
- l'iscrizione di ipoteca sul bene oggetto del contratto.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

4.3 Inadempimento e fallimento

Viene prevista una specifica disciplina per il caso di inadempimento o fallimento di una delle parti.

In particolare, viene disposto che:

- 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 ed 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, fatta salva l'applicazione dell'art. 67 co. 3 lett. c) della Legge Fallimentare, a norma del quale non sono soggetti all'azione revocatoria gli atti trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. (tra i quali rientra il "rent to buy"), i cui effetti non siano cessati per effetto dell'esaurimento della durata massima dell'effetto prenotativo, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data della dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;
- in caso di fallimento del conduttore, si applica l'art. 72 della Legge Fallimentare, relativo alla disciplina dei rapporti pendenti.

Se il curatore fallimentare si scioglie dal contratto, si applicano le suddette disposizioni previste in caso di risoluzione per inadempimento.

5. Accordo di riduzione del canone di locazione - esenzione da imposte di registro e di bollo

L'art. 19 del D.L. 133/2014, allo scopo di evitare ulteriori aggravi impositivi a carico delle parti del contratto di locazione che decidano di ridurre il canone pattuito in contratto, prevede che la registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

5.1 Ambito oggettivo e soggettivo di applicazione

L'operatività dell'esenzione è limitata agli accordi che contengano esclusivamente la riduzione del canone di locazione e che riguardino contratti di locazione "in essere" al momento dell'accordo. La norma si applica alle parti dei contratti di locazione sopra individuati (può trattarsi di privati cittadini, imprese, soggetti che esercitano arti o professioni, ecc.).

5.2 Registrazione del contratto di locazione

L'accordo di riduzione del canone deve essere obbligatoriamente registrato solo ove sia stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata (Ris. Agenzia delle Entrate n. 60 del 28.6.2010).

Negli altri casi, la registrazione, pur non obbligatoria, viene talvolta volontariamente operata dai contribuenti, allo scopo di fornire una prova della nuova pattuizione, di modo da poter ottenere la

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

riduzione della base imponibile dell'imposta di registro dovuta sui canoni di locazione (riduzione che opera dall'annualità successiva a quella in cui è stata concordata la riduzione).

5.3 Trattativa per la riduzione del canone

In sede di conversione è stato stabilito che, le parti del contratto di locazione possono avvalersi nella definizione degli accordi di riduzione del canone (anche nell'ambito di iniziative intraprese da agenzie e istituti per le locazioni), dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, sia in relazione ai contratti a canone libero (4+4) che a quelli a canone concordato (3+2). In base alla nuova norma, inoltre, il conduttore, con propria comunicazione, può avanzare richiesta motivata di riduzione del canone contrattuale. Nel caso in cui la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto, i comuni possono deliberare un'aliquota ridotta dell'imu.

5.4 Esenzione da imposte indirette

A partire dal 13.9.2014 (data di entrata in vigore del D.L. 133/2014), la registrazione (volontaria o in termine fisso) degli accordi di riduzione del canone di locazione, che non contengano altre pattuizioni e che riguardino contratti "in essere", avviene senza pagamento né dell'imposta di registro né dell'imposta di bollo.

6. Liberalizzazione delle locazioni di immobili ad uso non abitativo

Per effetto dell'art. 18 del D.L. 133/2014, conv. L. 164/2014, viene ampliata la libertà delle parti nella regolamentazione di alcuni contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo.

6.1 Ambito oggettivo e soggettivo di applicazione

La novità riguarda i contratti di locazione:

- di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera;
- purché non riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale;
- per i quali sia previsto un canone annuo superiore a 250.000,00 euro;
- che siano provati per iscritto.

La norma concerne tutte le parti dei contratti di locazione sopra individuati, che possono essere, privati cittadini, imprese, soggetti che esercitano arti o professioni, ecc.

6.2 Libertà di decidere le condizioni contrattuali

In relazione ai contratti sopra delineati, viene prevista la possibilità, per le parti, di derogare alla disciplina dettata dalla L. n. 392 del 27/07/78, regolando in autonomia i termini e le condizioni contrattuali. Ne deriva, ad esempio, la possibilità, per le parti, di disporre liberamente in materia di durata e rinnovo del contratto, e variazione in aumento del canone.

6.3 Decorrenza

La L. 164/2014 ha introdotto una specifica norma di decorrenza in materia di "grandi locazioni" di immobili strumentali, in base alla quale le disposizioni in esame non si applicano ai contratti in

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

corso alla data del 12.11.2014 ed ai giudizi in corso alla data del 12.11.2014, e continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.

Tali previsioni sono volte ad evitare che clausole contrattuali nulle, ex art. 79 della L. 392/78 (in quanto deroganti alla disciplina legale contenuta in tale legge), contenute in contratti stipulati prima dell'entrata in vigore delle nuove norme ed in corso al 12.11.2014, possano essere "sanate" alla luce della nuova disciplina.

Pertanto, in conclusione:

- per i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, stipulati dal 12.11.2014, in presenza delle suddette condizioni (tra le quali, ad esempio, il canone annuo superiore a 250.000,00 euro), è possibile, per le parti, derogare alla disciplina legale dei contratti di locazione commerciale;
- le clausole dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, stipulati fino alla data dell'11.11.2014, ancorché "in corso" alla data del 12.11.2014, sono nulle se derogano alla disciplina legale dettata dalla l. 392/78, quale che sia il canone previsto dal contratto: a tali contratti, infatti, si applica la disciplina previgente;
- ai giudizi in corso alla data del 12.11.2014 continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.

7. Realizzazione di reti di comunicazione a banda ultralarga - concessione di un credito d'imposta

L'art. 6 del D.L. 133/2014, ha introdotto, in via sperimentale fino al 31.12.2015 (ovvero, in alcuni casi, fino all'anno 2016), un credito d'imposta per le imprese che realizzano interventi infrastrutturali volti alla creazione di reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga[3].

7.1 Ambito soggettivo e soggettivo di applicazione

Possono beneficiare dell'agevolazione le imprese che realizzano gli interventi agevolati.

Sono agevolabili gli interventi infrastrutturali (per i quali non siano previsti contributi pubblici a fondo perduto) realizzati sulla rete a banda ultralarga e relativi alla rete di accesso attraverso cui viene fornito il servizio. I suddetti interventi possono essere ammessi all'agevolazione qualora ricorrano le seguenti condizioni:

- gli interventi infrastrutturali devono essere nuovi e aggiuntivi (non già previsti in piani industriali o finanziari o in altri idonei atti al 12.11.2014), funzionali ad assicurare il servizio a banda ultralarga a tutti i soggetti potenzialmente interessati insistenti nell'area considerata;

[3] Ai fini in esame si intende per: 1. rete a banda ultralarga a 30 mbit/s: l'insieme delle infrastrutture e delle tecnologie in grado di erogare un servizio di connettività con banda di download di almeno 30 mbit/s e di upload di almeno 3 mbit/s su una determinata area; 2. rete a banda ultralarga a 100 mbit/s: l'insieme delle infrastrutture e tecnologie in grado di erogare un servizio di connettività con banda di download di almeno 100 mbit/s e di upload di almeno 10 mbit/s su una determinata area; 3. servizio a banda ultralarga: un servizio di connettività con la banda ultralarga a 30 o 100 mbit/s e con l'obbligo di copertura di tutti i potenziali utenti (residenziali, pubbliche amministrazioni, imprese) di una determinata area geografica con un fattore di contemporaneità di almeno il 50% della popolazione residente servita e assicurando la copertura di tutti gli edifici scolastici dell'area interessata.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

- gli interventi devono soddisfare un obiettivo di pubblico interesse previsto dall'agenda digitale europea;
- gli interventi devono prevedere un investimento privato non inferiore a determinate soglie[4].

Le condizioni del mercato devono essere insufficienti a garantire che l'investimento privato sia realizzato entro due anni dal 12.11.2014; il termine è di tre anni in caso di investimenti superiori a 50 milioni di euro.

7.2 Condizioni di fruizione

Sono ammessi al beneficio tutti gli interventi infrastrutturali attraverso cui è possibile fornire il servizio di connettività (costruzione di cavidotti, cavi in fibra ottica, armadi di terminazione ottica e tralicci), purché non ricadenti in aree nelle quali già sussistano idonee infrastrutture o vi sia già un fornitore di servizi di rete a banda ultralarga, con caratteristiche eguali o superiori a quelle dell'intervento per il quale è richiesto il credito d'imposta. Non sono ammessi al beneficio i costi per apparati tecnologici di qualunque natura. I benefici possono essere concessi ad un solo soggetto nella stessa area.

Gli interventi che abbiano le predette caratteristiche possono usufruire del credito d'imposta a valere sull'Ires e sull'Irap complessivamente dovute dall'impresa che realizza l'intervento infrastrutturale ed entro il limite massimo del 50% del costo dell'investimento.

7.3 Caratteristiche del credito d'imposta

Il credito d'imposta non costituisce ricavo ai fini delle imposte dirette e dell'Irap e può essere utilizzato in sede di dichiarazione dei redditi e Irap.

Al fine di fruire del credito d'imposta, a decorrere dal 12.11.2014 e fino al 31.1.2015, l'operatore interessato alla realizzazione dell'investimento deve dare evidenza pubblica all'impegno che intende assumere, manifestando il proprio interesse, per ciascuna area, attraverso una prenotazione da effettuare nel sito web del Ministero dello Sviluppo Economico.

Al riguardo, nel suddetto sito web, è inserita un'apposita sezione con la classificazione delle aree ai fini del Piano strategico a banda ultralarga in cui sono distinti gli interventi a 30 Mbit/s e a 100 Mbit/s.

Nei casi di conflitto di prenotazione, ossia per tutte le aree in cui vi sia più di una prenotazione, il beneficio è riconosciuto all'operatore che presenta il progetto con una maggiore copertura del territorio e livelli di servizio più elevati, corredati di soluzioni tecnologiche più evolute.

---

[4] a) nei comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti, l'investimento non deve essere inferiore a 200.000,00 euro e il completamento degli interventi infrastrutturali deve avvenire entro 9 mesi dalla data di prenotazione al ministero dello sviluppo economico; b) nei comuni con popolazione compresa tra 5.000 e 10.000 abitanti, l'investimento non deve essere inferiore a 500.000,00 euro e il completamento degli interventi infrastrutturali deve avvenire entro 12 mesi dalla data di prenotazione al ministero dello sviluppo economico; c) nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, l'investimento non deve essere inferiore a un milione di euro e il completamento degli interventi infrastrutturali deve avvenire entro 12 mesi dalla data di prenotazione al ministero dello sviluppo economico. il suddetto termine di completamento è esteso a 24 mesi per investimenti superiori a 10 milioni di euro e a 30 mesi per investimenti superiori a 50 milioni di euro, ma in tal caso deve essere assicurata la connessione a tutti gli edifici scolastici nell'area interessata ertro i primi 12 mesi; nei casi di investimenti superiori a 10 e 50 milioni di euro, inoltre, l'agevolazione è estesa all'imposta sul reddito e all'irap relative all'anno 2016.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

Nei tre mesi successivi alla prenotazione l'operatore, a pena di decadenza, deve trasmettere un progetto esecutivo firmato digitalmente, conformemente a quanto previsto dalla decisione della Commissione Europea che ha autorizzato il progetto strategico banda ultralarga.

Entro il 30.4.2015 il Ministero dello Sviluppo Economico pubblica l'indicazione di tutte le aree oggetto di intervento privato con richiesta del beneficio e di tutte le "aree bianche" rimanenti (in cui l'intervento è necessario ma non ancora previsto).

7.4 Verifica della conformità dell'intervento

Dopo il completamento dell'intervento, l'operatore è tenuto ad inviare una comunicazione certificata del collaudo tecnico dell'intervento, affinché l'amministrazione possa verificare la conformità dell'intervento rispetto agli impegni assunti, e deve mettere a disposizione degli altri operatori l'accesso all'infrastruttura passiva, secondo le determinazioni dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.

Sia in fase di progettazione sia in fase di gestione, il Ministero dello Sviluppo Economico ha la facoltà di predisporre ogni tipo di controllo necessario per verificare la conformità dell'intervento rispetto agli impegni assunti.

Con apposito Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico saranno stabiliti condizioni, criteri, modalità operative, di controllo e attuative delle suddette disposizioni, nonché il procedimento per l'individuazione, da parte del CIPE, del limite degli interventi agevolabili.

8. Disposizioni in materia di autotrasporto

L'art. 32-bis del D.L. 133/2014, introduce alcune novità con riferimento al settore dell'autotrasporto, in particolare relativamente a) alle modalità di fruizione dei contributi riconosciuti alle imprese di autotrasporto per l'acquisto di beni capitali e per la formazione professionale; b) alla tracciabilità dei pagamenti relativi ai contratti di trasporto merci su strada.

8.1 Contributi alle imprese di autotrasporto

In merito alle nuove modalità di fruizione dei contributi per le imprese di autotrasporto, occorre distinguere tra: a) contributi destinati all'acquisto di beni capitali e b) contributi per la formazione professionale.

8.2 Contributi per l'acquisto di beni capitali

I contributi alle imprese di autotrasporto per l'acquisto di beni capitali devono essere fruiti mediante credito d'imposta salvo che i destinatari presentino espressa richiesta di utilizzo diretto del contributo.

Il credito d'imposta può essere utilizzato in compensazione solo successivamente alla comunicazione, in modalità telematica, da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti all'Agenzia delle Entrate per i seguenti dati: a) gli elenchi dei beneficiari; b) i relativi codici fiscali; c) gli importi dei contributi unitari spettanti alle imprese.

In fase di elaborazione dei modelli f24 presentati dalle imprese, l'Agenzia delle Entrate:

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

- verifica che l'ammontare dei crediti utilizzati in compensazione non ecceda l'importo del contributo concesso;
- scarta le operazioni di versamento che non rispettano tale requisito.

8.2.1 Oggetto dei contributi

Le nuove modalità di fruizione si applicano ai contributi relativi:

- agli interventi volti a realizzare l'utilizzo di modalità di trasporto alternative al trasporto stradale e l'ottimizzazione della catena logistica;
- agli investimenti per l'acquisto di attrezzature e dispositivi atti a migliorare la sicurezza e l'impatto ambientale del trasporto stradale;
- è riconosciuto nei limiti delle risorse finanziarie effettivamente disponibili per il 2014 e, comunque, non oltre 15 milioni di euro complessivi;
- deve essere utilizzato in compensazione ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 241/97, presentando il modello F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici offerti dall'Agenzia delle Entrate, pena lo scarto dell'operazione di versamento;
- non è soggetto al limite di utilizzo annuale dei crediti d'imposta da indicare nel quadro RU del Modello Unico, di cui all'art. 1 co. 53 della L. 244/2007, pari a 250.000,00 euro.

8.3 Contributi per la formazione professionale

Le suddette modalità di fruizione mediante credito d'imposta possono trovare applicazione anche con riferimento ai contributi per la formazione professionale.

In tal caso:

- il beneficiario deve presentare espressa dichiarazione in cui afferma di voler fruire del credito d'imposta;
- l'utilizzo può avvenire nei limiti delle risorse finanziarie effettivamente disponibili e, comunque, non oltre 10 milioni di euro complessivi.

8.4 Tracciabilità dei pagamenti per il trasporto merci su strada

Al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata alla prevenzione delle infiltrazioni criminali e del riciclaggio del denaro derivante da traffici illegali, viene previsto che tutti i soggetti della filiera dei trasporti provvedano al pagamento del corrispettivo per le prestazioni rese in adempimento di un contratto di trasporto di merci su strada, indipendentemente dall'ammontare dell'importo dovuto, mediante:

- strumenti elettronici di pagamento (es. bancomat e carte di credito);
- assegni, bonifici bancari o postali;
- ogni altro strumento idoneo a garantire la piena tracciabilità delle operazioni.

9. Modifiche agli incentivi per l'acquisto di nuovi veicoli a basse emissioni complessive

L'art. 39 del D.L. 133/2014, modifica la disciplina degli incentivi di cui agli artt. 17-bis, 17-decies, 17-undecies e 17-duodecies del D.L. n. 83 del 22/6/2012, conv. L. n. 134 del 7/8/2012, in base ai quali è prevista la concessione di un contributo per l'acquisto, anche in locazione finanziaria:

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

- di un veicolo nuovo a basse emissioni complessive (si tratta di veicoli elettrici, ibridi, a GPL, a metano, a biometano, a biocombustibili o a idrogeno, che producono emissioni di anidride carbonica (CO2) allo scarico non superiori a 120 g/km);
- con eventuale rottamazione di un vecchio veicolo.

Di seguito si evidenziano le principali modifiche apportate alla suddetta disciplina.

9.1 Categorie di veicoli agevolabili

Sono oggetto dell'agevolazione:

- i ciclomotori, i motoveicoli, gli autoveicoli e i veicoli con caratteristiche atipiche, come definiti dall'art. 47 del d. Lgs. 285/92 (Codice della strada);
- appartenenti alle categorie M1, N1, l (comprensivo delle categorie L1e, L2e, L3e, L4e, L5e, L6e, L7e).

L'accorpamento nella lettera "L" fa sì che sia consentita la rottamazione di uno qualsiasi dei veicoli di questa categoria più ampia e non sia necessario rottamare, come avveniva in passato, esattamente un veicolo della stessa categoria del veicolo nuovo.

A seguito delle modifiche apportate, sono ammessi alle agevolazioni i veicoli a basse emissioni complessive utilizzati nell'esercizio di imprese, arti e professioni non solo destinati ad essere utilizzati come beni strumentali nell'attività propria dell'impresa ma anche dati in uso promiscuo ai dipendenti.

9.2 Entità dei contributi

A coloro che acquistano in Italia, anche in locazione finanziaria, e immatricolano un veicolo nuovo di fabbrica a basse emissioni complessive sono riconosciuti i seguenti contributi, ora previsti con possibilità di modulare l'incentivo anche sotto la soglia del 20% (15% per il 2015) del prezzo del veicolo.

9.3 Contributi per acquisti dall'1.10.2014 al 31.12.2014

Per gli acquisti effettuati dall'1.10.2014 (data di riapertura della procedura di prenotazione a seguito dell'adeguamento alle modifiche apportate) al 31.12.2014, sono previsti i seguenti contributi:

Tipologia veicoli	Contributo previsto	Limite massimo
Veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO2 non superiori a 50 g/km	Fino al 20% del prezzo di acquisto (prima delle imposte)	5.000,00 euro
Veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO2 non superiori a 95 g/km	Fino al 20% del prezzo di acquisto (prima delle imposte)	4.000,00 euro
Veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di CO2 non superiori a 120 g/km	Fino al 20% del prezzo di acquisto (prima delle imposte)	2.000,00 euro

9.5 Contributi per acquisti nell'anno 2015

Per gli acquisti effettuati nell'anno 2015, sono invece previsti i seguenti contributi:

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it

Tipologia veicoli	Contributo previsto	Limite massimo
Veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di Co2 non superiori a 50 g/km	Fino al 15% del prezzo di acquisto (prima delle imposte)	3.500,00 euro
Veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di Co2 non superiori a 95 g/km	Fino al 15% del prezzo di acquisto (prima delle imposte)	3.000,00 euro
Veicoli a basse emissioni complessive che producono emissioni di Co2 non superiori a 120 g/km	Fino al 15% del prezzo di acquisto (prima delle imposte)	1.800,00 euro

9.6 Eliminazione di alcuni vincoli sui veicoli da rottamare

Sono stati eliminati alcuni requisiti in precedenza richiesti per l'accesso ai contributi, in particolare:

- non è più necessario che il veicolo da rottamare risulti immatricolato almeno 10 anni prima della data di acquisto del veicolo nuovo; possono, quindi, essere consegnati per la rottamazione anche veicoli con meno di 10 anni di anzianità;
- non è più necessario che il veicolo consegnato per la rottamazione sia intestato, da almeno 12 mesi dalla data di acquisto del veicolo nuovo, allo stesso soggetto intestatario di quest'ultimo o ad uno dei familiari conviventi alla stessa data; è ora previsto che il veicolo consegnato per la rottamazione sia intestato allo stesso soggetto intestatario del veicolo nuovo o ad uno dei familiari conviventi alla data di acquisto del medesimo veicolo.

****

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 28 novembre 2014

Dott. Marco Tamburrino
marcotamburrino@fiorentinoassociati.it

DISCLAIMER

La presente newsletter, ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere tecnico né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
tel +39 0642013898
fax +39 0642392220
roma@fiorentinoassociati.it

Piazza della Repubblica, 2
80122 Napoli
tel +39 0812470130 ~131
fax +39 0812470100
info@fiorentinoassociati.it