

Convegno Fiaip – Varese 14 novembre 2014

DECRETO SBLOCCA ITALIA

D.L. 133/2014 CONVERTITO in Legge n° 164 del 11/11/2014

Publicata in Gazzetta Ufficiale l'11/11/2014

PACCHETTO CASA

Semplificazioni adempimenti amministrativi (art. 17)

Liberalizzazione mercato grandi locazioni (art. 18)

accordi di riduzione dei canoni di locazione (art. 19)

Bonus per chi acquista ed affitta un immobile (art. 21)

Rent to buy (art. 23)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

L'art. 17 del D.L. Sblocca Italia (D.L. 133/2014) ha portato una serie di modifiche al Testo Unico dell'Edilizia, il D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, volte a:

SEMPLIFICARE LE PROCEDURE PER GLI INTERVENTI EDILIZI

RIDURRE GLI ONERI BUROCRATICI A CARICO DEI PRIVATI TRASFERENDOLI
SULLO SPORTELLO UNICO DELL'EDILIZIA

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

in particolare
e' stato previsto

L'ampliamento dei casi in cui il cittadino, per alcuni lavori, dovrà presentare la sola SCIA

L'allargamento del concetto di manutenzione straordinaria sostituendo il riferimento a «volumi e superficie delle singole unità immobiliari» con quello alla «volumetria complessiva degli edifici»

declassando alcune opere di ristrutturazione edilizie a manutenzione straordinaria

eliminando anche la necessità del permesso di costruire essendo sufficiente la SCIA

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

a seguito della modifica rientrano
nelle manutenzioni straordinarie

Il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari
(precedentemente rientranti nella categoria delle ristrutturazioni edilizie)

a condizione che:

- Non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici
- Si mantenga l'originaria destinazione d'uso

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

Ridefinizione degli interventi significa ricadute anche IVA

SITUAZIONE ATTUALE

10% ex legge
488/1999

10% ex DPR
633/1972

ARTICOLO 3 DPR 380/2001

1. Manutenzione ordinaria
2. Manutenzione straordinaria
3. Restauro e risanamento conservativo
4. Ristrutturazione edilizia
5. Ristrutturazione urbanistica

Rag. Nicola Mastroianni

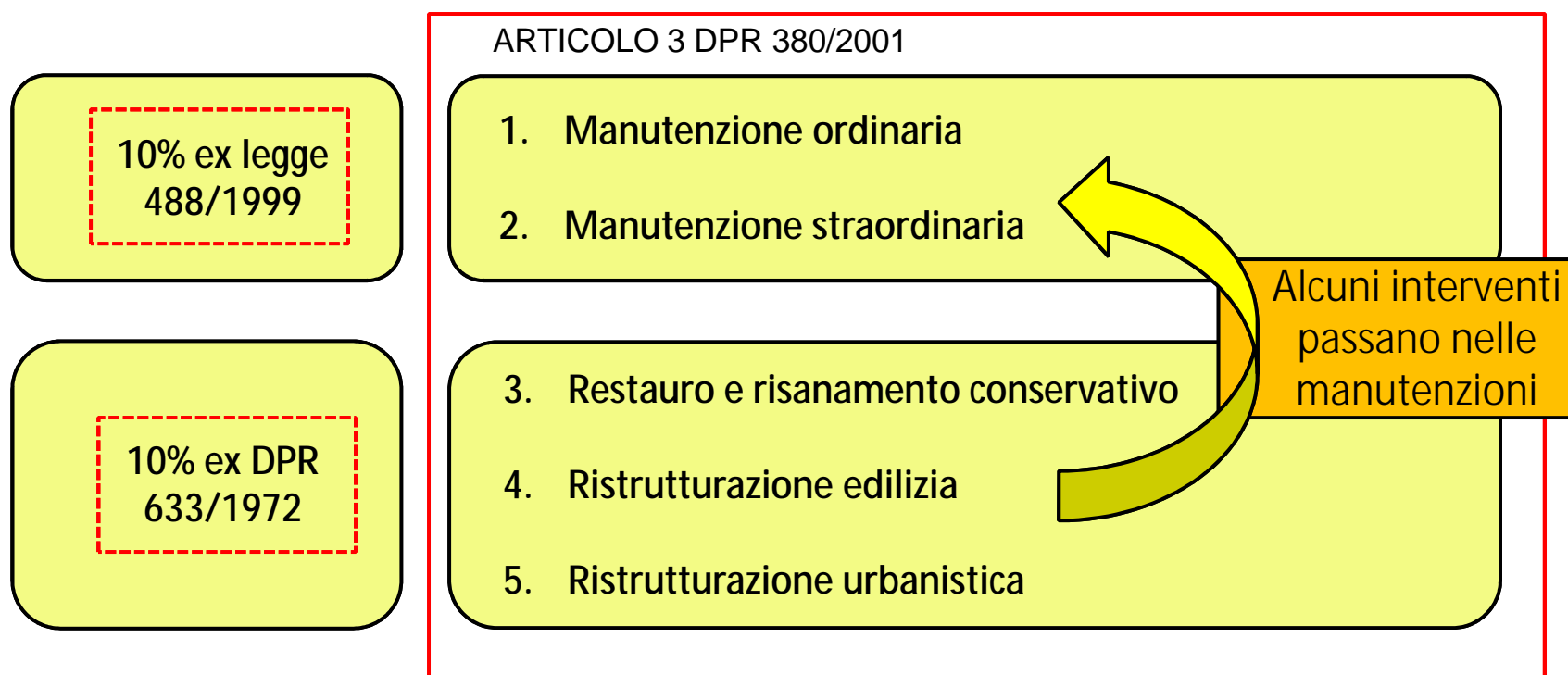
Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

Ridefinizione degli interventi significa ricadute anche IVA

SITUAZIONE post D.L. 133/2014



Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

Ridefinizione degli interventi significa ricadute anche IVA

LE DIFFERENZE TRA LE DUE AGEVOLAZIONI

- Aliq. 10% ex Dpr. 633/72 - Tabella A parte terza
- Aliq. 10% ex Art. 7 comma 1 lett. b L. 448/1999

1. Tipologia di fabbricato (abitativo o diverso)
2. Prestazioni di servizi e cessioni di beni
3. Rapporti tra imprese (subappalti)

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

Aliq. 10% ex Dpr. 633/72 - Tabella A parte terza

INTERVENTI	EDIFICI AGEVOLATI	OPERAZIONI AGEVOLATE
Restauro e risanamento conservativo (lett. c)	Tutti gli edifici	Prestazioni di servizi da imprese;
Ristrutturazione edilizia (lett. d)		Cessione di beni finiti;
Ristrutturazione urbanistica (lett. e)		Realizzazioni delle opere e successiva cessione del fabbricato da parte dell'impresa che ha realizzato le opere.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

Aliq. 10% ex Art. 7 comma 1 lett. b L. 448/1999

INTERVENTI	EDIFICI AGEVOLATI	OPERAZIONI AGEVOLATE
Manutenzione straordinaria	Fabbricati a <u>prevalente destinazione abitativa privata</u>	Prestazioni di servizi da imprese

ATTENZIONE ! – Non rientrano tra le prestazioni agevolabili:

- ù Fornitura di beni per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria da parte di soggetti diversi da coloro che li realizzano;
- ù Le prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti. L'agevolazione è diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione;

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

Ai dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art. 17 del D.L. 133/2014 gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente sono i seguenti:

MANUTENZIONE ORDINARIA (lett. a)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (lett. b)

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lett. c)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lett. d)

INREVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (lett. e)

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (lett. f)

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

MANUTENZIONE ORDINARIA (lett. a)

Gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

MANUTENZIONE STRAORDINARIA (lett. b)

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Negli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione della superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purchè non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (lett. c)

Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (lett. d)

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del Dlgs. 22/01/2004 n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (lett. e)

Quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite dalle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
Omissis.....

Decreto sblocca Italia

Semplificazioni edilizie (art.17)

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (lett. f)

Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

Decreto sblocca Italia

Liberalizzazioni grandi locazioni ad uso NON abitativo (art. 18)

Aggiunta deroga - art. 79 Legge 392/78

Contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera

con le seguenti condizioni

- Canone annuo **superiore a 250.000**
- Non riferiti a locali qualificati come di interesse storico a seguito di provvedimenti Regionali o comunali

deroga

Le parti possono concordare termini e condizioni in deroga alla legge 392/78
i contratti devono essere stipulati in forma scritta

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

accordo riduzione canone di locazione (art. 19)

Riduzione del canone di locazione ed imposte di registro e bollo



L'art. 19 del DL 133 del 12 settembre 2014 ha disposto che « la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di locazione di un contratto di locazione ancora in essere e' esente dalle imposte di registro e bollo»

Nota bene: L'agenzia delle entrate con la ris. 28/06/2010 n. 60 ha affermato la non obbligatorietà della registrazione dell'accordo di riduzione del canone. Tuttavia e' vivamente consigliabile la registrazione volontaria ai fini probatori soprattutto per le imposte dirette

Decreto sblocca Italia

accordo riduzione canone di locazione (art. 19)

Riduzione del canone di locazione ed imposte di registro e bollo

Effetti ai fini della determinazione
della base imponibile per l'imposta
di registro



Decorrono dall'annualità successiva a quella in cui e' stata concordata la nuova misura del canone. Esempio se le parti pattuiscono la riduzione con accordo datato 1 settembre 2014 relativamente ad un contratto con decorrenza annualità 01/01 la riduzione avrà effetto dal 01 gennaio 2015.

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

E' stato previsto un bonus (deduzione dal reddito complessivo) pari al 20%:

- del prezzo corrisposto per l'acquisto di un immobile ABITATIVO NUOVO o RISTRUTTURATO (lett. d e c Dpr. 380/2001) dall'impresa costruttrice o che ha eseguito i lavori nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto di tali immobili
- della spesa sostenuta per costruire un'immobile abitativo su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori. Le spese di costruzioni devono essere attestate dall'impresa che esegue i lavori

Onere deducibile dal proprio reddito complessivo in 8 quote annuale e calcolato su un massimo di spesa pari ad euro 300.000 non cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le medesime spese

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

CONDIZIONI

1

Acquirente persona fisica non esercente attività commerciale

2

Periodo di riferimento dell'agevolazione: 1 gennaio 2014 -- 31 dicembre 2017

3

L'immobile a destinazione residenziale DEVE essere nuovo e/o ristrutturato ed **INVENDUTO** alla data di entrata in vigore della Legge di conversione

4

L'immobile acquistato sia destinato, **ENTRO 6 MESI**, dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione , alla locazione per almeno **OTTO ANNI** con contratto a canone concordato

5

Il canone di locazione non deve essere maggiore di quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 Dpr. 380/2001 ovvero non deve essere superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98 e quello stabilito dall'art. 3 comma 114 L. 350/2003

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

CONDIZIONI

6

Il diritto alla deduzione non viene meno se per motivi non imputabili al locatore il contratto si risolve prima del decorso degli otto anni a condizione che ne venga stipulato un altro entro un anno dalla data di risoluzione

7

Non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e conduttore

8

La categoria catastale deve essere una A «residenziale» con esclusione delle categorie A1, A8, A9 (immobili di lusso)

9

L'immobile deve essere in classe energetica A o B

10

L'immobile non deve essere realizzato su aree ad uso agricolo

11

Ulteriori modalità attuative verranno stabilite con apposito Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

CONDIZIONE

Stipula contratto di locazione a canone concordato

Estratto art. 21 lett.e):

La deduzione spetta a condizione che:

e) Il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'articolo 18 del Dpr. 380/2001, **OVVERO non sia superiore AL MINORE IMPORTO TRA** il canone definito ai sensi dell'art. 2 comma 3 L. 431/98, **E** quello stabilito dall'art. 3 comma 114 L. 350/2003

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

Contratti a canone concordato
Ex Legge 431/98 art. 2 comma 3

STIPULABILI in tutti i Comuni

DURATA non inferiore a 3 anni, con proroga di 2 (salvo disdetta per i motivi di cui all'art. 3, c. 1, L. 431/98)

SCHEMA DI CONTRATTO all. DM 14 luglio 2004 - ex art. 4, c. 2, L.431/98

ONERI ACCESSORI Tabella all. DM 14 luglio 2004 - ex art. 4, c. 2, L.431/98

CANONE all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali; in mancanza di Accordo locale, supplisce il DM sostitutivo 14 luglio 2004 - ex art. 4, c. 3, L.431/98

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

Contratti con canoni di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'articolo 18 del Dpr. 380/2001

Reg. Regionale n° 1 del
10/02/2004 e
succ.integrazioni

Art. 18 (L) Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:
 - a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
 - b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
 - c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;**
 - d) la durata di validità della convenzione non superiore a trenta e non inferiore a venti anni.
2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

Contratti con canoni stabilito dall'art. 3 comma 114
legge 350/2003

FATTISPECIE abitazione principale di soggetti aventi reddito superiore a quello massimo per la concessione di alloggi di ERP ma inferiore a un importo determinato dalla Regione

STIPULABILI nei Comuni ad alta tensione abitativa

DURATA prevista dalla convenzione tra Comune e impresa che costruisce le abitazioni da locare e comunque non inferiore a cinque anni con rinnovi biennali

SCHEMA DI CONTRATTO sulla base della convenzione tra Comune e impresa che costruisce le abitazioni da locare

ONERI ACCESSORI vedasi Tabella oneri accessori concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat, salvo diversa indicazione della convenzione tra Comune e impresa che costruisce le abitazioni da locare

CANONI nei limiti del 5% del valore convenzionale dell'alloggio

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

Con
Bonus

ESEMPIO

Senza
Bonus

MILANO

Acquisto: 350.000

Spese ed imposte sull'acquisto: 38.600

Spesa totale: 388.600

Sconto fiscale annuo sull'acquisto: 7.500

Affitto concordato (600 al mese): 7.200 annuo

Tassa cedolare secca 10%: 720

Spese condominiali: 1.000

Imu + Tasi: 1.554

Affitto netto 4.226 + 3.075 (deduzione di 7.500 da reddito con aliquota marginale irpef del 41%):
7.301

Redditività netta sulla spesa totale: 1,88%

MILANO

Acquisto: 350.000

Spese ed imposte sull'acquisto: 38.600

Spesa totale: 388.600

Affitto libero (1.200 al mese): 14.400 annuo

Tassa cedolare secca 21%: 3.024

Spese condominiali: 1.000

Imu + Tasi: 1.554

Affitto netto 9.122

Redditività netta sulla spesa totale: 2,35%

Immobile di 100 mq. Zona semicentrale – acquirente con aliquota marginale irpef 41% - redditi tra 55 e 75 mila **** Fonte: Il Sole Sole 24 Ore

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Decreto sblocca Italia

Bonus per chi compra ed affitta (art.21)

CONVENIENZA

DIPENDE DAL DIVARIO CHE VI E' TRA
CANONE CONCORDATO E CANONE LIBERO

RENT TO BUY

Cos'è ?

IL «RENT TO BUY» OVVERO LA «LOCAZIONE PREPARATORIA ALL'ACQUISTO»

è un "programma preparatorio all'acquisto" con il quale due parti si accordano per trasferire il godimento di un bene immobile a fronte della corresponsione di canoni periodici con il contestuale impegno di una o di entrambe le parti al trasferimento del diritto di proprietà in un momento successivo.

Il saldo del prezzo convenuto per la vendita del bene e' determinato alla stipula del contratto di «rent to buy» e potrà tener conto in tutto od in parte dei canoni che saranno pagati per il godimento del bene

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

Il decreto «Sblocca Italia» (Art. 23)

L'Art. 23 del DL 133/2014 ha previsto una specifica disciplina per i contratti «di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»

- ù La nuova disciplina concerne ogni tipo di immobile, non distinguendo tra **fabbricati abitativi** o **strumentali**, né tra fabbricati e terreni;
- ù Le parti possono essere sia **privati** che **imprese** che **professionisti**;
- ù Il decreto ha previsto che i contratti «rent to buy» siano **trascritti** ai sensi dell'Art. 2645-bis c.c. , in questo modo si estendono al contratto le **garanzie** disposte dal codice civile in caso di trascrizione del preliminare;
- ù **La trascrizione** è possibile soltanto in presenza di contratto formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata in base all' Art. 2657 c.c.

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

Il decreto «Sblocca Italia»

L'Art. 23 del DL 133/2014 ha previsto una specifica disciplina per i contratti «di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili»

- ù La trascrizione del contratto «effetto prenotativo» ai sensi dell' Art. 2645-bis c.c. tutela il promittente acquirente da eventuali iscrizioni eseguite contro il promittente venditore successive alla prima trascrizione.
- ù 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 ai 10 anni) mentre per il compromesso opera solo se la trascrizione dell'atto definitivo avvenga entro un anno dalla data convenuta per la stipula o comunque entro tre anni dalla trascrizione.

RENT TO BUY

La Fiscalità

Il decreto «Sblocca Italia» non interviene sulla disciplina dei profili fiscali dei contratti in esame che rimane «critica»

Interpretazioni rilevanti
allo stato attuale

- § Risoluzione Agenzia Entrate nr. 338 del 1 agosto 2008
- § Studio 490/2013 del Notariato
- § Consulenza giuridica Agenzia Entrate nr. 954-63/2013 in risposta ad apposita richiesta Odcec Monza
- § AiDC norma di comportamento nr. 191/2014

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto con trasferimento della proprietà obbligatorio per entrambe le parti

Conseguenze fiscali e contabili per il locatore/promissario venditore

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IVA	<ul style="list-style-type: none"> Alla stipula del contratto emette fattura per l'intero importo dei canoni e del corrispettivo pattuito applicando il regime iva proprio del bene 	Non applicabile
Imposte dirette	<ul style="list-style-type: none"> Il ricavo complessivo della cessione in caso di beni merce o la plus/minus in caso di beni patrimonio vengono tassati integralmente nell'esercizio di stipula del rent to buy 	<ul style="list-style-type: none"> Se l'immobile è stato detenuto per meno di 5 anni la plus viene assoggettata ad IRPEF al momento di stipula del rent to buy
Aspetti Contabili	<ul style="list-style-type: none"> L'immobile viene eliminato dal bilancio del locatore/promissario venditore nell'esercizio di stipula del rent to buy 	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto con trasferimento della proprietà obbligatorio per entrambe le parti

Conseguenze fiscali e contabili per il
locatario/promissario acquirente

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IVA	<ul style="list-style-type: none"> Registra la fattura ricevuta ed esercita il diritto alla detrazione nell'anno di stipula del contratto rent to buy 	<ul style="list-style-type: none"> Diritto di richiedere i benefici prima casa nell'esercizio di stipula del contratto rent to buy
Imposte dirette	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di ammortizzare l'immobile se possibile in applicazione delle norme ordinarie del Tuir sin dal l'esercizio di stipula del rent to buy 	<ul style="list-style-type: none"> Immobile incluso nella determinazione dell'irpef sin dal l'esercizio di stipula. Da tale momento decorrono i 5 anni previsti per la tassabilità della plus ex art. 67 comma 1 lett. B TUIR
Aspetti Contabili	<ul style="list-style-type: none"> L'immobile viene iscritto nel bilancio del locatario/promissario acquirente nell'esercizio di stipula del contratto rent to buy 	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto con trasferimento della proprietà obbligatorio per entrambe le parti

Conseguenze ai fini dell'imposta di registro e delle ipo-catastali

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
Imposta di registro	<p><i>L'imposta di registro e' dovuta sulla cessione dell'immobile al momento della stipula del contratto rent to buy:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA si applica l'imposta proporzionale del 9% (o 2% in presenza dei requisiti prima casa) con un minimo di 1.000 euro • Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali o immobili abitativi soggetti ad IVA si applica sempre l'imposta di registro a tassa fissa 200 euro • <i>Sembrirebbe non dovuta l'imposta di registro sui canoni di locazione</i> 	
Imposte ipotecarie e catastali	<p><i>Le imposte ipo-catastali sono dovute al momento della stipula del contratto rent to buy secondo le regole ordinarie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Cessione di immobili abitativi esenti da IVA (quindi con imposta registro proporzionale 9% o 2% prima casa) nella misura di 50 euro cadauna • Cessioni di immobili abitativi soggetti ad IVA nella misura di 200 euro cadauna; • Cessione di immobili strumentali nella misura del 3% e 1% rispettivamente 	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze fiscali e contabili per il locatore/promissario venditore

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Emette fatture periodiche per i canoni di locazione secondo il regime iva proprio delle locazioni • All'atto del trasferimento immobiliare emette fattura per la differenza tra corrispettivo pattuito e canoni imputati a prezzo (scomputati) • Rettifica dell'iva in aumento o diminuzione quando il regime iva dei canoni sia stato diverso da quello applicabile successivamente in caso di cessione dell'immobile 	Non applicabile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze fiscali e contabili per il locatore/promissario venditore

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IMPOSTE DIRETTE	<ul style="list-style-type: none"> Tassazione dei canoni periodici incassati per competenza Tassazione ricavo/plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobile nell'anno del trasferimento Deduzione sopravvenienza passiva iscritta nell'anno di trasferimento per l'importo dei canoni incassati ed imputati a prezzo 	<ul style="list-style-type: none"> Tassa i canoni di locazione per competenza Tassazione del reddito diverso derivante dalla cessione dell'immobile se lo stesso risulta acquistato da meno di 5 anni rispetto all'anno in avviene il trasferimento (rogito notarile definitivo e non stipula del contratto di rent to buy)

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze fiscali e contabili per il locatore/promissario venditore

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
ASPETTI CONTABILI	Contabilizzazione di : <ul style="list-style-type: none">• Una sopravvenienza passiva per i canoni incassati e imputati ad acconto prezzo• Un ricavo pari al prezzo di cessione dell'immobile (al lordo dello scomputo)	Non applicabile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze fiscali e contabili per il locatario/promissario acquirente

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IVA	<ul style="list-style-type: none"> Registra le fatture periodiche ricevute ed esercita il diritto alla detrazione per competenza Registra la fattura relativa al corrispettivo pattuito (al netto dello scomputo dei canoni) Registra le eventuali fatture/note credito rettificative dell'iva applicata sui canoni periodici successivamente imputati ad acconto prezzo 	<ul style="list-style-type: none"> Diritto di richiedere i benefici prima casa solo al momento dell'esercizio dell'opzione di acquisto

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze fiscali e contabili per il locatario/promissario acquirente

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
ASPETTI CONTABILI	<ul style="list-style-type: none"> l'immobile viene iscritto nel bilancio del locatario nell'esercizio in cui viene esercitata l'opzione al valore del corrispettivo (al lordo dello scomputo) Viene registrata una sopravvenienza attiva relativamente ai canoni periodici corrisposti ed imputati al prezzo della cessione 	Non applicabile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze fiscali e contabili per il locatario/promissario acquirente

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IMPOSTE DIRETTE	<ul style="list-style-type: none"> • Deduzione dei canoni periodici pagati per competenza • Tassazione della sopravvenienza attiva relativa ai canoni corrisposti ed imputati al prezzo di cessione 	<ul style="list-style-type: none"> • Immobile incluso nella determinazione dell' irpef alla data del trasferimento immobiliare. • Da tale momento decorrono i termini per il computo dei 5 anni ai fini della tassabilità della plusvalenza ex. Art. 67 comma 1 lett. b del TUIR

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze ai fini dell'imposta di registro e delle ipo-catastali

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
Imposta di registro	<p>L'imposta di registro e' dovuta sui canoni di locazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA si applica l'imposta proporzionale del 2% • Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali si applica l'imposta di registro del 1% • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi soggetti ad iva si applica l'imposta fissa di 67 euro <p>Al momento del trasferimento immobiliare saranno applicabile le regole ordinarie in tema di imposta di registro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA si applica l'imposta proporzionale del 9% o del 2% con un minimo di 1000 euro. L'imposta e' applicata sul corrispettivo di cessione al lordo dei canoni scomputati (dovrebbe essere possibile detrarre l'imposta di registro pagata sui canoni di locazione) • Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali o immobili abitativi soggetti ad iva si applica l'imposta di registro fissa di 200 euro 	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti e prevede lo scomputo dei canoni, in tutto o in parte dal corrispettivo pattuito

Conseguenze ai fini dell'imposta di registro e delle ipo-catastali

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
Imposte ipotecarie e catastali	Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute al momento della stipula del contratto di trasferimento immobiliare secondo le regola ordinarie: <ul style="list-style-type: none">• Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA nella misura di 50 euro cadauna• Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali nella misura del 3% e del 1% rispettivamente• Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi soggetti ad iva nella misura fissa di 200 euro cadauna	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti senza lo scomputo «espresso» dei canoni dal corrispettivo pattuito che però sono comunque dedotti

Conseguenze fiscali e contabili per il locatore/promissario venditore

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Emette fatture periodiche per i canoni di locazione con applicazione dell'iva secondo le regole ordinarie • Emette fattura, all'atto del trasferimento, per il corrispettivo pattuito «senza lo scomputo dei canoni» 	Non applicabile
Imposte dirette	<ul style="list-style-type: none"> • Tassazione dei canoni periodici per competenza • Tassazione del ricavo/plusvalenza derivante dalla cessione nell'anno del trasferimento tenendo conto solo dell'effettivo corrispettivo dovuto al momento del rogito 	<ul style="list-style-type: none"> • Tassazione canoni di locazione • Tassazione del reddito diverso derivante dalla cessione dell'immobile solo se lo stesso e' stato acquistato da meno di 5 anni prima rispetto all'anno in cui avviene l'effettivo trasferimento della bene
Aspetti Contabili	<p>Contabilizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un ricavo pari ai canoni di locazione per competenza • Un ricavo pari al prezzo di cessione dell'immobile 	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti senza lo scomputo «espresso» dei canoni dal corrispettivo pattuito che però sono comunque dedotti

Conseguenze fiscali e contabili per il locatario/promissario acquirente

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
IVA	<ul style="list-style-type: none"> Registra le fatture periodiche ricevute ed esercita il diritto alla detrazione Registra la fattura relativa al corrispettivo di cessione netto pattuito 	<ul style="list-style-type: none"> Diritto di richiedere i benefici prima casa nell'esercizio di stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà
Imposte dirette	<ul style="list-style-type: none"> Deduzione dei canoni pagati per competenza Considera come costo rilevante il corrispettivo netto effettivamente pattuito e corrisposto in sede di atto definitivo 	<ul style="list-style-type: none"> Immobile incluso nella determinazione dell'irpef alla data del trasferimento immobiliare e solo da tale momento si computano i 5 anni previsti per la tassabilità della plusvalenza ex art. 67 del TUIR
Aspetti Contabili	<ul style="list-style-type: none"> L'immobile viene iscritto nel bilancio nell'esercizio in cui avviene trasferimento immobiliare al corrispettivo «netto» pattuito Non si rileva alcuna sopravvenienza non essendo previsto lo scomputo «indiretto» dei canoni 	Non applicabile

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti senza lo scomputo «espresso» dei canoni dal corrispettivo pattuito che però sono comunque dedotti

Conseguenze ai fini dell'imposta di registro e delle ipo-catastali

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
Imposta di registro	<p><i>L'imposta di registro e' dovuta sui canoni di locazione:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA si applica l'imposta proporzionale del 2% • Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali si applica l'imposta di registro del 1% • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi soggetti ad iva si applica l'imposta fissa di 67 euro <p><i>Al momento del trasferimento immobiliare saranno applicabile le regole ordinarie in tema di imposta di registro:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA si applica l'imposta proporzionale del 9% o del 2% con un minimo di 1000 euro. L'imposta e' applicata sul corrispettivo di cessione • Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali o immobili abitativi soggetti ad iva si applica l'imposta di registro fissa di 200 euro <p><u>Criticità : il valore potrebbe essere oggetto di valutazione e quindi con possibile doppia imposizione</u></p>	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

RENT TO BUY

La Fiscalità

Contratto che subordina il successivo trasferimento della proprietà alla volontà di una delle parti senza lo scomputo «espresso» dei canoni dal corrispettivo pattuito che però sono comunque dedotti

Conseguenze ai fini dell'imposta di registro e delle ipo-catastali

	Esercizio attività di impresa	Persona fisica privato
Imposte ipotecarie e catastali	<p><i>Le imposte ipotecarie e catastali sono dovute al momento della stipula del contratto di trasferimento immobiliare secondo le regola ordinarie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi esenti da IVA (con applicazione del registro proporzionale 9% o 2%) nella misura di 50 euro cadauna • Per i contratti aventi ad oggetto immobili strumentali nella misura del 3% e del 1% rispettivamente • Per i contratti aventi ad oggetto immobili abitativi soggetti ad iva nella misura fissa di 200 euro cadauna 	

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013

Scolari & Partners srl

Via Ramazzotti – 20

21047 - Saronno

Tel. 0225060267 – Fax 0225060260

www.sptal.com

www.mastroiannitributarista.it

Rag. Nicola Mastroianni

Tributarista qualificato Lapet di cui alla Legge 4/2013