

DECRETO LEGGE 12 settembre 2014, n.133 (Estratto)

Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

Publicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.212 del 12 settembre 2014

Testo coordinato con le modifiche apportate dalla legge di conversione 12 novembre 2014, n.164, pubblicata sul S.O. alla *Gazzetta Ufficiale* n.262 dell'11 novembre 2014.

(omissis)

Art. 11**Disposizioni in materia di defiscalizzazione degli investimenti infrastrutturali in finanza di progetto**

1. All'articolo 33 del decreto-legge 18 ottobre 2012, n.179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n.221, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, le parole: "di rilevanza strategica nazionale" sono sostituite dalle seguenti: "previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche", e la parola: "200" e' sostituita dalla seguente: "50";

b) al comma 2-ter, le parole: "di rilevanza strategica nazionale" sono sostituite dalle seguenti: "previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche" e la parola: "200" e' sostituita dalla seguente: "50".

c) dopo il comma 2-quater e' aggiunto il seguente: "2-quinquies. Il valore complessivo delle opere non di rilevanza strategica nazionale previste in piani o programmi approvati da amministrazioni pubbliche, cui vengono applicate le misure di cui ai commi 1 e 2-ter, non puo' superare l'importo di 2 miliardi di euro.".

(omissis)

Art. 19**Esenzione da ogni imposta degli accordi di riduzione dei canoni di locazione**

1. La registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione ancora in essere è esente dalle imposte di registro e di bollo.

1-bis. Nella definizione degli accordi di cui al presente articolo, anche nell'ambito di iniziative intraprese da agenzie o istituti per le locazioni, comunque denominati, le parti possono avvalersi dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, sia in relazione ai contratti di cui all'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, sia in relazione ai contratti di cui al medesimo articolo 2, commi 3 e 5, della legge n. 431 del 1998, e successive modificazioni. Il conduttore, con propria comunicazione, può avanzare richiesta motivata di riduzione del canone contrattuale. Ove la trattativa si concluda con la

#

determinazione di un canone ridotto è facoltà dei comuni riconoscere un'aliquota ridotta dell'imposta municipale propria.

Art. 20

Misure per il rilancio del settore immobiliare

1. All'articolo 1, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 119:

1) le parole: «del 51 per cento», **ovunque ricorrono**, sono sostituite dalle seguenti: «del 60 per cento» e le parole: «il 35 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «il 25 per cento»;

2) e' aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Il requisito partecipativo del 25 per cento non si applica in ogni caso per le società il cui capitale sia già quotato. Ove il requisito partecipativo del 60 per cento venisse superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale di cui al precedente periodo e' sospeso sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dalla presente norma.»;

b) dopo il comma 119 sono inseriti i seguenti:

«119-bis. I requisiti partecipativi di cui al comma 119 devono essere verificati entro il primo periodo d'imposta per cui si esercita l'opzione ai sensi del comma 120; in tal caso il regime speciale esplica i propri effetti dall'inizio di detto periodo. Tuttavia, per le società che al termine del primo periodo d'imposta abbiano realizzato il solo requisito del 25 per cento e' consentito di verificare l'ulteriore requisito partecipativo del 60 per cento nei due esercizi successivi. In tal caso, il regime speciale previsto dal comma 119 si applica a partire dall'inizio del periodo d'imposta in cui detto requisito partecipativo viene verificato e fino ad allora la società applica in via ordinaria l'imposta sul reddito delle società e l'imposta regionale sulle attività produttive.

L'imposta d'ingresso di cui al comma 126, l'imposta sostitutiva sulle plusvalenze da conferimento di cui al comma 137 e le imposte ipotecarie e catastali di cui al comma 139 sono applicate, rispettivamente dalla società che ha presentato l'opzione e dal soggetto conferente, in via provvisoria fino al realizzarsi dell'accesso al regime speciale. Se l'accesso al regime speciale non si realizza, le suddette imposte sono rideterminate e dovute in via ordinaria entro la fine del quarto periodo d'imposta successivo alla presentazione dell'opzione. Le imposte corrisposte in via provvisoria costituiscono credito d'imposta **utilizzabile** ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241.

119-ter. Le SIIQ non costituiscono Organismi di investimento collettivo del risparmio di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.»;

c) al comma 121:

1) dopo il secondo periodo e' inserito il seguente: «Agli stessi effetti assumono rilevanza le quote di partecipazione nei fondi immobiliari indicati nel comma 131 e i relativi proventi.»;

2) il terzo periodo e' sostituito dal seguente: «In caso di alienazione degli immobili e dei diritti reali su immobili destinati alla locazione, anche nel caso di loro classificazione tra le attivita' correnti, ai fini della verifica del parametro reddituale concorrono a formare i componenti positivi derivanti dallo svolgimento di attivita' di locazione immobiliare soltanto le eventuali plusvalenze realizzate».

d) al comma 122, le parole: «due esercizi» sono sostituite dalle seguenti: «tre esercizi»;

e) al comma 123:

1) le parole: «l'85 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «il 70 per cento»;

2) al primo periodo, dopo la parola: «partecipazioni» sono inserite le seguenti: «o di quote di partecipazione in fondi immobiliari di cui al comma 131»;

f) dopo il comma 123 e' inserito il seguente:

«123-bis. Ai fini del comma 123, i proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonche' derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o di quote in fondi immobiliari di cui al comma 131, incluse nella gestione esente ai sensi del comma 131, sono **soggetti** all'obbligo di distribuzione per il 50 per cento nei due esercizi successivi a quello di realizzo.»;

g) al comma 127, il secondo periodo e' sostituito dal seguente: «In caso di alienazione degli immobili o dei diritti reali anteriormente a tale termine, la differenza fra il valore normale assoggettato all'imposta di cui ai commi 126 e 137 e il costo fiscale riconosciuto prima dell'ingresso nel regime speciale, al netto delle quote di ammortamento calcolate su tale costo, e' assoggettato ad imposizione ordinaria e l'imposta sostitutiva proporzionalmente imputabile agli immobili e ai diritti reali alienati costituisce credito d'imposta.»;

h) al comma 131, al secondo periodo, dopo le parole: «locazione immobiliare svolta da tali societa'», e' aggiunto il seguente periodo: «, ovvero le plusvalenze o minusvalenze relative a immobili destinati alla locazione e a partecipazioni in SIIQ o SIINQ e i proventi e le plusvalenze o minusvalenze **relativi** a quote di partecipazione a fondi comuni di investimento immobiliare istituiti in Italia e disciplinati dal testo unico di cui al decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, che investono almeno l'80 per cento del valore delle attivita' in immobili, diritti reali immobiliari, anche derivanti da rapporti concessori o da contratti di locazione finanziaria su immobili a carattere traslativo, e in partecipazioni in societa' immobiliari o in altri fondi immobiliari, destinati alla locazione immobiliare, ivi inclusi i fondi destinati all'investimento in beni immobili a prevalente utilizzo sociale, ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ. Sui proventi di cui al periodo precedente distribuiti dai predetti fondi immobiliari alle SIIQ non si applica la ritenuta prevista dall'articolo 7, comma 2, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.»;

i) al comma 134:

1) al secondo periodo, dopo le parole: «ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431», e' inserito il seguente periodo: «, ivi inclusi i contratti di locazione relativi agli alloggi sociali realizzati o recuperati in attuazione dell'articolo 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e dell'articolo

11 dell'Allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009, pubblicato nella gazzetta ufficiale del 19 agosto 2009, n.191; **la presente** disposizione **costituisce deroga** all'unificazione dell'aliquota di cui all'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89»;

2) e' aggiunto, in fine, il seguente periodo:

«Per le distribuzioni eseguite nei confronti di soggetti non residenti si applicano, sussistendone i presupposti, le convenzioni per evitare la doppia imposizione sul reddito e a tal fine si applica l'articolo 7, comma 3-bis, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410».

l) al comma 141-bis, primo periodo, dopo le parole: «locazione immobiliare» sono aggiunte le seguenti «, anche svolta mediante partecipazioni in societa' che abbiano **espresso** l'opzione congiunta per il regime speciale di cui al comma 125».

2. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, dopo il comma 140 sono inseriti i seguenti:

«140-bis. Il concambio eseguito dai fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, in sede di liquidazione totale o parziale mediante assegnazione ai quotisti di azioni di societa' che abbiano optato per il regime di cui al comma 119, ricevute a seguito di conferimento di immobili nelle stesse societa' non costituisce realizzo ai fini delle imposte sui redditi in capo al quotista e alle azioni della SIIQ ricevute dagli stessi quotisti e' attribuito il medesimo valore fiscale delle quote del fondo. Per la SIIQ conferitaria, il valore di conferimento iscritto in bilancio costituisce valore fiscalmente riconosciuto agli effetti del comma 127. Qualora il conferimento di cui ai periodi precedenti sia effettuato nei confronti di una SIIQ gia' esistente non si applicano al fondo conferente gli obblighi di offerta pubblica ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, a condizione che il fondo stesso provveda all'assegnazione delle azioni ai quotisti entro il termine di 30 giorni dall'acquisto.

140-ter. Ai conferimenti effettuati dai fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 in societa', che abbiano optato per il regime speciale di cui al comma 119 e aventi ad oggetto una pluralita' di immobili prevalentemente locati, si applica l'articolo 2, terzo comma, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633. I predetti conferimenti si considerano compresi, agli effetti delle imposte di registro, ipotecaria e catastale, fra gli atti previsti nell'articolo 4, comma 1, lettera a), numero 3), della tariffa, parte I, allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, nell'articolo 10, comma 2, del testo unico delle disposizioni concernenti le imposte ipotecaria e catastale di cui al decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, e nell' articolo 4 della tariffa allegata al medesimo decreto legislativo n. 347 del 1990. Le cessioni di azioni o quote effettuate nella fase di liquidazione di cui al comma 140-bis, si considerano, ai fini dell' articolo 19-bis, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, operazioni che non formano oggetto dell'attivita' propria del soggetto passivo.

140-quater. Il medesimo trattamento fiscale di cui al comma 140-ter si applica alle assegnazioni che abbiano ad oggetto una pluralita' di immobili prevalentemente locati eseguite per la liquidazione delle quote da fondi immobiliari istituiti e disciplinati dal decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, a societa' che abbiano optato per il regime di cui al comma 119.».

3. All'onere derivante dal comma 1, lettera f), pari a 1,06 milioni **di euro** per l'anno 2014, 3,26 milioni per l'anno 2015, a 3,33 milioni per l'anno 2016, a 3,38 milioni per l'anno 2017, a 4,17 milioni per l'anno 2018, a 4,97 milioni per l'anno 2019, a 5,30 milioni per l'anno 2020 e a 4,90 milioni **di euro annui** a decorrere dall'anno 2021 si provvede mediante corrispondente riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 27, comma 10, sesto periodo, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e successive modificazioni.

4. All'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al primo periodo del comma 18, sono aggiunte, in fine, le parole: «nonche' dalle dichiarazioni di conformita' catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122»;

b) al primo periodo del comma 19, sono aggiunte, in fine, le seguenti parole: «nonche' dalle dichiarazioni di conformita' catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122»;

c) dopo il comma 19 e' inserito il seguente comma 19-bis: «Nei casi delle b operazioni immobiliari di cui al presente articolo, e di quelle di cui all'articolo 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, l'attestato di prestazione energetica di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, puo' essere acquisito successivamente agli atti di trasferimento e non si applica la disposizione di cui al comma 3 del medesimo articolo 6».

(omissis)

Art. 21

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

1. Per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, **invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto** od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia **o di restauro e di risanamento conservativo** di cui all'articolo 3, comma 1, lettere **d) e c)**, **del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380**, è riconosciuta all'acqui-rente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, **nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.**

2. La deduzione di cui al comma 1 spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione le predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori.

3. Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

4. La deduzione, spetta a condizione che:

a) l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per al-meno otto anni e **purché** tale periodo abbia carattere continuativo; il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;

b) l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del **decreto del Ministro dei lavori pubblici** 2 aprile 1968, n. 1444;

d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al **decreto del Ministro dello sviluppo economico** 26 giugno 2009, **pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009**, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;

e) il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'**articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica** 6 giugno 2001, n. 380, ovvero **non sia superiore al minore importo tra il canone** definito ai sensi dell'**articolo 2, comma 3, della legge** 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'**articolo 3, comma 114, della legge** 24 dicembre 2003, n. 350;

f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

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

5. La deduzione e' ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non e' cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

6. Le ulteriori modalita' attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

7. All'onere derivante dal presente articolo, pari a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 31,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 47,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni di euro per l'anno 2025, si provvede, rispettivamente:

a) quanto a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 1,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 27,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, e a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni per l'anno 2025 mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n.282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n.307, relativa al Fondo per interventi strutturali di politica economica;

b) quanto a 30 milioni di euro per l'anno 2017 e quanto a 20 milioni per l'anno 2018, mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto-legge 28 dicembre 1998, n.451, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1999, n. 40, e successive modificazioni.

(omissis)

Art. 23

Disciplina dei contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili

(omissis)

7. Dopo l'articolo 8, comma 5, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, è aggiunto il seguente: «5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai contratti di locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti e di vendita con riserva di proprietà, stipulati successivamente alla data di entrata in vigore della presente disposizione.».

8. L'efficacia della disposizione di cui al comma 7 è subordinata al positivo perfezionamento della procedimento di autorizzazione della Commissione Europea di cui all'articolo 107 del Trattato sul Funzionamento dell'Unione Europea (TFUE), di cui è data comunicazione nella *gazzetta ufficiale*.

(omissis)

Art. 24

Misure di agevolazione della partecipazione delle comunità locali in materia di tutela e valorizzazione del territorio

I comuni possono definire **con apposita delibera** i criteri e le condizioni per la realizzazione di interventi su progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione al territorio da riqualificare. Gli interventi possono riguardare la pulizia, la manutenzione, l'abbellimento di aree verdi, piazze, strade **ovvero interventi di decoro urbano, di recupero e riuso, con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati, e** in genere la valorizzazione di una limitata zona del territorio urbano o extraurbano. In relazione alla tipologia dei predetti interventi, i comuni possono deliberare riduzioni o esenzioni di tributi inerenti al tipo di attività posta in essere. L'esenzione è concessa per un periodo limitato e definito, per specifici tributi e per attività individuate dai comuni, in ragione dell'esercizio sussidiario dell'attività posta in essere. **Tali riduzioni sono concesse prioritariamente a comunità di cittadini costituite in forme associative stabili e giuridicamente riconosciute.**

(omissis)

Art. 45

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

(omissis)