

La Competitività del Mercato Immobiliare Italiano in vista dell'EXPO

RIFLESSIONI SULLE RIFORME IN ATTO ED INDICATORI INTERNAZIONALI

-Associazioni, Operatori Nazionali e Internazionali a Confronto -

Una breve rassegna delle recenti riforme:
novità per il settore immobiliare introdotte dal “Decreto Sblocca Italia”

*Avv. Daniele Raynaud
(Managing Partner)*

Roma, 25 febbraio 2015

D. L. 133/2014 (c.d. “Decreto Sblocca Italia”), convertito in legge, con modificazioni, dalla L. 164/2014 - principali novità

- liberalizzazione delle grandi locazioni ad uso non abitativo;
- esenzione dalle imposte per gli accordi di riduzione del canone;
- bonus fiscale per il c.d. “*buy to rent*”;
- contratti di godimento di immobili in funzione della successiva alienazione degli stessi (c.d. “*rent to buy*”);
- modifiche alla disciplina delle società di investimento immobiliare quotate (“SIIQ”).

Liberalizzazione delle grandi locazioni ad uso non abitativo (art. 18)

Ampliamento della libertà negoziale delle parti nella disciplina di alcuni contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo

➤ **AMBITO DI APPLICAZIONE**

La novità si applica ai contratti di locazione:

- indipendentemente dalle parti contrattuali coinvolte;
- con canone di locazione annuo superiore a € 250.000;
- aventi ad oggetto immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera;
- non riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale;
- che siano provati per iscritto;
- stipulati a partire dal 12 novembre 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione).

➤ **NOVITÀ**

Le parti possono derogare contrattualmente alle disposizioni previste dalla L. 392/1978, in deroga all'art. 79 della L. 392/1978.

Liberalizzazione delle grandi locazioni ad uso non abitativo (art. 18)

➤ CONSEGUENZE PRATICHE

Per effetto della modifica, le parti possono contrattualmente:

- prevedere una durata inferiore a quella minima di sei anni (prevista per gli immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali e di interesse turistico) o di nove anni (prevista per i contratti di locazione alberghiera) → *in deroga all'articolo 27 della L. 392/1978;*
- prevedere la rinuncia da parte del conduttore alla rinnovazione del contratto alla prima scadenza → *in deroga agli articoli 28 e 29 della L. 392/1978;*
- definire le ipotesi di recesso del conduttore e del locatore, stabilendone i termini e le condizioni → *in deroga all'articolo 27 della L. 392/1978;*
- derogare al regime ordinario riguardante la determinazione del canone di locazione (ad esempio, prevedendo la facoltà di aggiornare/variare anche in aumento - c.d. *step rent* - il canone nel corso del rapporto e/o di aggiornare il canone medesimo per rivalutazione monetaria) → *in deroga all'articolo 32 della L. 392/1978, come interpretato dalla giurisprudenza;*
- escludere l'applicazione delle norme che impongono al locatore il pagamento a favore del conduttore di una indennità di avviamento commerciale al termine del rapporto di locazione → *in deroga all'articolo 34 della L. 392/1978;*
- Prevedere la rinuncia preventiva del conduttore al diritto di prelazione in caso di trasferimento dell'immobile condotto in locazione → *in deroga all'articolo 38 della L. 392/1978*

senza incorrere nella sanzione della nullità delle relative pattuizioni.

Bonus fiscale per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni da locare (c.d. "buy to rent")

L'articolo 21 del Decreto Sblocca Italia introduce il bonus fiscale 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 od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo.

In tali casi, è riconosciuta all'acquirente persona fisica non esercente attività commerciale una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante all'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di Euro 300.000,00 nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

La sopra citata deduzione è riconosciuta anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale nell'ambito dell'appalto per la costruzione di una unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciute diritti edificatori.

La deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare a locazione.

Bonus fiscale per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni da locare (c.d. "buy to rent") (segue)

In tutti i sopra citati casi, ai fini di poter beneficiare della deduzione, è necessario rispettare i seguenti requisiti:

1. l'immobile deve essere destinato entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione alla locazione per almeno otto anni continuativi;
2. l'immobile sia ad uso residenziale e non sia di lusso;
3. l'immobile non sia ubicato in zone destinate ad uso agricolo;
4. l'immobile consegua prestazioni energetiche classificate in classe A o B;
5. il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione-tipo di cui all'articolo 18 del Testo Unico dell' Edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) ovvero non sia superiore al minore importo tra quello concordato ai sensi della legge sulle locazioni degli immobili ad uso abitativo (articolo 2, comma 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431) e quello stabilito ai sensi dell'articolo 3, comma 114 della Legge Finanziaria 2004 (Legge 24 dicembre 2003, n. 350);
6. non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e conduttore.

Contratti di *rent to buy* (art. 23)

Disciplina dei contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono la 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 stesso.

➤ **AMBITO DI APPLICAZIONE**

La nuova disciplina trova applicazione:

- con riferimento ad ogni tipologia di immobile;
- indipendentemente dalle parti contrattuali coinvolte.

➤ **DIRITTO DI ACQUISTARE L'IMMOBILE**

- le parti stabiliscono nel contratto il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare l'immobile;
- il conduttore ha la facoltà, ma non l'obbligo giuridico, di acquistare l'immobile;
- le parti stabiliscono nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo per la futura vendita;
- Le parti definiscono nel contratto la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente/proprietario deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquisto entro il termine prestabilito.

Contratti di *rent to buy* (art. 23)

➤ **TRASCRIZIONE**

- se redatto sotto forma di scrittura privata autenticata o atto pubblico, il contratto di *rent to buy* può essere trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ. (trascrizione del contratto preliminare);
- il termine di durata massima dell'effetto prenotativo della trascrizione è elevato a tutta la durata del contratto e comunque ad un periodo non superiore a dieci anni;
- la trascrizione produce anche i medesimi effetti della trascrizione dei contratti di locazione ultranovennali (art. 2643, comma 1, n. 8, cod. civ.) di opponibilità ai terzi del contratto con riguardo alla “fase di godimento”.

➤ **APPLICAZIONE DELLE NORME SULL'USUFRUTTO**

Durante la “fase di godimento” dell'immobile trovano applicazione, in quanto compatibili, le norme civilistiche sull'usufrutto in relazione a:

- redazione dell'inventario (art. 1002 cod. civ.);
- garanzia (artt. 1002 e 1003 cod. civ.);
- spese e riparazioni (artt. 1004 – 1007 cod. civ.);
- pretese di terzi (artt. 1012 e 1013 cod. civ.).

➤ **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MANCATO PAGAMENTO DEI CANONI**

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

Le Società di Investimento Immobiliare Quotate (“SIIQ”)

Introdotte dalla Legge finanziaria per il 2007 (L. n. 296 del 27/12/2006), articolo 1, commi da 119 a 141, le SIIQ sono società per azioni con sede legale e fiscalmente residenti nel territorio della Repubblica:

- i cui titoli di partecipazione sono negoziati in mercati regolamentati degli Stati membri dell’UE e degli Stati aderenti all’Accordo sullo Spazio Economico Europeo (“SEE”) inclusi nella lista dei Paesi di cui all’art. 168-bis, 1° comma, del TUIR (cd. Paesi *white list*);
- che svolgono in via prevalente l’attività di locazione immobiliare: a tal fine, gli immobili destinati alla locazione devono rappresentare almeno l’80% dell’attivo patrimoniale e, in ciascun esercizio, i ricavi provenienti da locazione devono costituire almeno l’80% dei componenti positivi del conto economico;
- che distribuiscono annualmente ai soci una quota preponderante dell’utile netto derivante dall’attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni azionarie in altre SIIQ e di quote di fondi immobiliari; e
- caratterizzate da un azionariato sufficientemente frazionato.

Le SIIQ (segue)

Le SIIQ non hanno riscosso il successo auspicato. Basti pensare che, mentre nel Regno Unito (la cui disciplina equipollente in materia di REITs è pressoché contemporanea a quella italiana) sono quotati sui listini inglesi 33 REITs per una capitalizzazione complessiva di circa EUR 51 miliardi, ad oggi ci sono in Italia **due sole SIIQ** (che capitalizzano complessivamente EUR 1,6 miliardi):

- Beni Stabili SIIQ SpA
(cfr. <http://www.borsaitaliana.it/companyprofile/pdf/it/68.pdf>) e
- IGD (Immobiliare Grande Distribuzione) SIIQ SpA
(cfr. <http://www.borsaitaliana.it/companyprofile/pdf/it/746.pdf>)

Modifiche alla disciplina delle SIIQ (art. 20)

Modifiche	Pre Decreto Sblocca Italia	Post Decreto Sblocca Italia
Requisiti partecipativi	<p>1) Nessun azionista della SIIQ poteva detenere più del 51% dei diritti di voto in assemblea e partecipazione agli utili.</p> <p>2) Al momento dell'opzione per il regime fiscale agevolato, almeno il 35% delle azioni doveva essere detenuto da soci che non possiedano, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto in assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (tale limite non si applica però se la SIIQ è già quotata).</p>	<p>1) Nessun azionista della SIIQ potrà ora detenere più del 60% dei diritti di voto in assemblea e partecipazione agli utili. → Si incrementa la concentrazione azionaria</p> <p>2) Al momento dell'opzione per il regime fiscale agevolato, almeno il 25% delle azioni dovrà essere detenuto da soci che non possiedano, direttamente o indirettamente, più del 2% dei diritti di voto in assemblea ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili (tale limite non si applica però se la SIIQ è già quotata). → Si incrementa la concentrazione azionaria</p>

Tali requisiti partecipativi devono essere soddisfatti **entro il primo periodo di imposta** in cui la SIIQ esercita l'opzione di regime agevolato. Tuttavia, le SIIQ che entro tale termine abbiano integrato il requisito di concentrazione azionaria del 25%, possono soddisfare l'ulteriore requisito partecipativo nei due esercizi successivi ed il regime fiscale agevolato decorrerà a partire dall'inizio del periodo di imposta in cui tale secondo requisito sarà conseguito. **In ogni caso, il requisito partecipativo del 25% di flottante non si applica alle SIIQ il cui capitale sia già quotato.**

Modifiche alla disciplina delle SIIQ (art. 20) (segue)

Modifiche	Pre Decreto Sblocca Italia	Post Decreto Sblocca Italia
<p>Requisiti patrimoniali e reddituali</p>	<p>Le SIIQ devono investire il proprio attivo per almeno l'80% in immobili destinati alla locazione, in SIIQ o SIINQ.</p> <p>Le SIIQ devono produrre i propri ricavi per almeno l'80% dalla locazione di immobili, da dividendi distribuiti da SIIQ o SIINQ.</p> <p>Il mancato rispetto per due esercizi consecutivi dei predetti parametri comporta la decadenza dal regime fiscale SIIQ a decorrere dal secondo dei due esercizi</p>	<p>Le SIIQ devono investire il proprio attivo per almeno l'80% in immobili destinati alla locazione, in SIIQ o SIINQ o in fondi immobiliari.</p> <p>Le SIIQ devono produrre i propri ricavi per almeno l'80% dalla locazione di immobili, da dividendi distribuiti da SIIQ o SIINQ o da proventi distribuiti da fondi immobiliari.</p> <p>Il mancato rispetto per tre esercizi consecutivi dei predetti parametri comporta la decadenza dal regime fiscale SIIQ a decorrere dal secondo dei due esercizi (effetto retroattivo)</p>

Modifiche alla disciplina delle SIIQ (art. 20) (segue)

Modifiche	Pre Decreto Sblocca Italia	Post Decreto Sblocca Italia
<p>Requisiti di distribuzione</p>	<p>Le SIIQ dovevano distribuire annualmente ai soci almeno l'85% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni in altre SIIQ e quote di fondi immobiliari.</p>	<p>Le SIIQ dovranno ora distribuire annualmente ai soci almeno il 70% dell'utile netto derivante dall'attività di locazione immobiliare e dal possesso di partecipazioni in altre SIIQ e quote di fondi immobiliari. → Si riduce la quota di utili distribuibili</p> <p>I proventi rivenienti dalle plusvalenze nette realizzate su immobili destinati alla locazione nonché derivanti dalla cessione di partecipazioni in SIIQ e SIINQ o di quote in fondi immobiliari sono soggetti all'obbligo di distribuzione per il 50% nei due esercizi successivi a quello di realizzo (quest'ulteriore obbligo non è richiamato nella norma che sanziona la mancata distribuzione minima prevedendo l'uscita dal regime SIIQ dal periodo di formazione degli utili non distribuiti).</p>

La Competitività del Mercato Immobiliare Italiano in vista dell'EXPO

*RIFLESSIONI SULLE RIFORME IN ATTO ED INDICATORI INTERNAZIONALI
-Associazioni, Operatori Nazionali e Internazionali a Confronto -*

L'importanza degli indicatori internazionali:
il Ranking del Doing Business della World Bank e il MoU con Fiabci del
06/12/2014

*Avv. Daniele Raynaud
(Managing Partner)*

Roma, 25 febbraio 2015

Introduzione:

- Benchmark nella regolamentazione primaria e secondaria in 189 paesi da 14 anni;
- Approccio concreto – caso di studio:
compravendita di un immobile commerciale da una società ad un'altra;
- Analisi su procedure, tempi e costi;
- Coinvolgimento del notaio e del fiscalista;
- Tempo per completare il questionario: max. da 2,5 a 3 ore;
- Risposte dal questionario dello scorso anno.

Contenuti:

- Informazioni su e tra coloro che contribuiscono con le loro risposte (*marketing e cross selling*);
- Caso di studio comune per evidenziare le differenze;
- Aggiornamenti dalla data del 1 giugno 2013;
- Procedure per il trasferimento della proprietà (domande e risposte): arco temporale, fasi e costi;
- Analisi della qualità complessiva del sistema amministrativo immobiliare di ciascuna giurisdizione (affidabilità, trasparenza, etc.);
- Profili catastali;
- Contenzioso e risoluzione delle controversie relative.

La competitività del Mercato Immobiliare Italiano in vista dell'EXPO

RIFLESSIONI SULLE RIFORME IN ATTO ED INDICATORI INTERNAZIONALI

-Associazioni, Operatori Nazionali e Internazionali a confronto -

*Avv. Daniele Raynaud
(Managing Partner)*

Roma, 25 febbraio 2015