

D.M. 21 giugno 2017 (1).

Clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto e modalità di determinazione e fruizione del credito d'imposta. (2)

(1) Pubblicato nella Gazz. Uff. 7 agosto 2017, n. 183.

(2) Emanato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE
E DEI TRASPORTI
DI CONCERTO CON
IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

Visto il *decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47* convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 maggio 2014, n. 80* recante «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015»;
Visto, in particolare, l'art. 8 del citato *decreto-legge n. 47 del 2014*, che, ai commi 1 e 2, rimanda alle convenzioni di locazione degli alloggi sociali di cui al *decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008*, adottato in attuazione dell'art. 5 della *legge 8 febbraio 2007, n. 9*, la disciplina sul riscatto a termine degli stessi alloggi e che, al comma 3, fissa le condizioni per usufruire del credito di imposta sui corrispettivi delle cessioni degli stessi alloggi sociali;

Visto, altresì, il comma 4 dell'art. 8 del suddetto *decreto-legge n. 47 del 2014*, che prevede che con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del *decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281*, siano disciplinate le clausole standard dei contratti locativi e di futuro riscatto, le tempistiche e gli altri aspetti ritenuti rilevanti nel rapporto, nonché le modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta;

Viste le disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, del *decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47* convertito dalla *legge 23 maggio 2014, n. 80*, che si applicano agli alloggi sociali di cui all'art. 10 del medesimo *decreto-legge n. 47 del 2014*;

Visto il concerto espresso dal Ministro dell'economia e delle finanze con nota n. 864 del 19 luglio 2016;
Vista l'intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del *decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281* espressa nella seduta del 29 settembre 2016;

Considerato che la Corte dei conti con Pec dell'8 marzo 2017 ha rappresentato l'esigenza di chiarire i presupposti normativi sottesi alla disposizione di cui all'art. 2, comma 5;

Ritenuto, ai fini dell'adeguamento alle osservazioni avanzate dall'organo di controllo, a seguito di ulteriori approfondimenti sulla materia, di espungere la disposizione contenuta nell'ultimo periodo del comma 5 dell'art. 2;

Decreta:

Art. 1. Facoltà di riscatto a termine dell'alloggio sociale

1. Ai sensi dell'art. 8 del *decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 maggio 2014, n. 80*, il conduttore che, decorsi almeno sette anni dalla data di inizio della locazione, non sia proprietario, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione nel territorio regionale di appartenenza, adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale, ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare ad

uso abitativo oggetto del contratto di locazione e di futuro riscatto disciplinato dal presente decreto, acquistandone la proprietà.

2. Il diritto di riscatto è esercitato dal conduttore mediante trasmissione della relativa dichiarazione, da inviare al locatore mediante raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. Le parti stipulano il relativo atto di trasferimento entro 120 giorni dal ricevimento della dichiarazione di riscatto, presso il notaio designato dal conduttore.

3. Il termine entro il quale il conduttore potrà decidere di acquistare l'alloggio sociale è stabilito dalle parti, entro dieci anni dalla data di inizio della locazione.

Art. 2. Contratto di locazione e di futuro riscatto

1. Ai sensi dell'art. 8, *comma 1*, del *decreto-legge n. 47 del 2014* nelle convenzioni edilizie sono determinati i limiti massimi dei prezzi di cessione degli immobili ed i relativi canoni di locazione, al fine di tener conto delle finalità sociali poste a base dei contratti di locazione e di futuro riscatto. Nelle predette convenzioni, qualora disciplinino anche l'erogazione di contributi pubblici per la realizzazione dell'alloggio sociale, sono altresì determinati termini e modalità per la restituzione della quota di contributo pubblico da parte del beneficiario dello stesso, aggiornato a norma di legge, in relazione all'effettivo periodo di locazione

2. Il corrispettivo del contratto di vendita da stipulare in caso di esercizio del diritto di riscatto, viene determinato nel contratto di locazione, da rivalutarsi annualmente in base alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati. Detto corrispettivo deve essere pagato entro la data di perfezionamento della vendita.

3. Nel contratto di locazione viene, altresì, convenuto che, in caso di esercizio del diritto di riscatto, una parte del corrispettivo pagato al locatore, non inferiore al 20 per cento del canone di affitto, verrà imputata al prezzo del trasferimento della proprietà, come previsto dall'art. 8, *comma 2*, del *decreto-legge n. 47 del 2014*. In caso di esercizio del diritto di riscatto, l'immobile non può essere alienato prima dello scadere dei cinque anni dalla data di comunicazione della volontà di riscattare, che deve risultare dall'atto di trasferimento.

4. Nel contratto di locazione e di futuro riscatto sono espressamente indicati i vincoli relativi al prezzo massimo di cessione sull'alloggio o gli altri vincoli disposti nella convenzione sottoscritta con il Comune, nonché gli eventuali atti posti in essere per l'affrancamento degli stessi vincoli ai sensi dell'art. 5, *comma 3-bis*, del *decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 12 luglio 2011, n. 106*.

5. Il contratto di locazione e di futuro riscatto è trascritto nei registri immobiliari, per una durata massima di dieci anni.

6. In tale contratto è stabilita l'eventuale quota del corrispettivo trattenuto dal locatore in conto del prezzo di acquisto dell'alloggio, che il locatore stesso è autorizzato a trattenere nel caso in cui il conduttore non acquisti l'unità immobiliare entro il termine stabilito. Le parti possono altresì concordare apposite clausole per il rilascio del bene, sempre in caso di mancato acquisto ovvero di mancato pagamento dei canoni.

Art. 3. Contratto preliminare di vendita

1. E' fatta salva la facoltà delle parti di concludere, in ogni momento, un contratto preliminare di vendita da perfezionare per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio, da trascrivere nei registri immobiliari ai sensi e per gli effetti dell'*art. 2645-bis del codice civile*, avente ad oggetto la medesima unità immobiliare concessa in locazione, purché tale contratto preveda che la relativa vendita non venga conclusa prima del termine di sette anni dalla data di inizio della locazione e purché sussistano le condizioni soggettive previste dall'art. 1.

2. Nel suddetto contratto preliminare di vendita potrà essere convenuto un incremento della quota parte dei canoni di locazione, scadenti successivamente alla data del preliminare stesso, che verrà imputata al prezzo del trasferimento.

Art. 4. Gli immobili accessibili ai contratti di locazione e di futuro riscatto

1. Qualsiasi immobile destinabile o trasformabile in alloggio sociale, comprese le relative pertinenze, può accedere ai contratti di locazione e di futuro riscatto.

2. Prima della stipula del contratto di locazione e di futuro riscatto è necessario cancellare l'ipoteca che grava sul bene oggetto del futuro riscatto. E' possibile prevedere l'accollo del mutuo da parte del conduttore.

3. In caso di stipula del contratto di locazione e di futuro riscatto per immobili in costruzione, i sette anni previsti dall'art. 1 decorrono dalla data di inizio della effettiva locazione. Resta l'obbligo del locatore di produrre la certificazione di agibilità nei termini di legge e, comunque, prima del trasferimento in proprietà dell'immobile.

Art. 5. Trattamento fiscale

1. Ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, l'intero corrispettivo della cessione dell'alloggio sociale si considera conseguito alla data di esercizio del diritto di riscatto dell'unità immobiliare da parte del conduttore.

2. Nei periodi di imposta precedenti all'esercizio del diritto di riscatto, il canone di locazione percepito dal locatore concorre alla formazione del reddito e della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive anche per la quota dello stesso che le parti hanno convenuto di imputare a credito del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio.

3. Nel caso di esercizio del diritto di riscatto dell'alloggio sociale da parte del conduttore, il locatore matura, ai fini delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive, un credito

d'imposta da determinarsi ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 6.

Art. 6. Modalità di determinazione e di fruizione del credito d'imposta

1. Ai fini delle imposte sui redditi, il credito d'imposta di cui al comma 3 dell'art. 5 è determinato applicando alle quote di canone di locazione imputate in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio, percepite nei periodi di imposta antecedenti all'esercizio del diritto di riscatto, l'aliquota pro tempore vigente di cui all'art. 77 del testo unico delle imposte sui redditi di cui al *decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917*.

2. Ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, il credito d'imposta di cui al comma 3 dell'art. 5 è determinato applicando alle quote di canone di locazione imputate in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio, percepite nei periodi d'imposta antecedente l'esercizio del diritto di riscatto, l'aliquota pro tempore vigente di cui all'art. 16 del *decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446*.

3. I crediti di cui ai commi 1 e 2 possono essere utilizzati, rispettivamente, in diminuzione delle imposte sui redditi e dell'imposta regionale sulle attività produttive relative al periodo d'imposta in cui è stipulato il contratto di vendita dell'unità immobiliare; in caso di mancato utilizzo in tutto o in parte degli stessi, l'ammontare residuo potrà essere riportato ed utilizzato, senza alcun limite temporale, nelle dichiarazioni relative ai periodi di imposta successivi.

Il presente decreto sarà inviato agli organi di controllo per la registrazione e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
