



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**SENATO DELLA REPUBBLICA**

**COMMISSIONI RIUNITE VIII LAVORI PUBBLICI E XIII AMBIENTE E TERRITORIO**

**AS1413**

**DI 47/2014 - misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015**

**Roma, 15 aprile 2014**

## **PREMESSA**

Il Consiglio Nazionale del Notariato esprime anzitutto vivo ringraziamento alle Commissioni Riunite, VIII Lavori pubblici e XIII Ambiente e Territorio del Senato, per essere stato convocato nell'ambito dell'esame del disegno di legge di conversione del decreto legge 28 marzo 2014, n° 47, che affronta un tema di grande rilevanza sociale come quello dell'emergenza abitativa.

Il Consiglio Nazionale del Notariato condivide fortemente gli scopi che il Governo ha voluto perseguire con l'iniziativa in questione, volta a favorire l'accesso all'abitazione da parte delle categorie di cittadini socialmente deboli, e ha focalizzato la sua attenzione in particolare sulla norma di cui all'articolo 8, del decreto legge n. 47, che conferisce una tipizzazione minima, attraverso l'uso di clausole contrattuali standard, al contratto di locazione con patto di riscatto avente ad oggetto l'immobile di edilizia residenziale.

Tale norma, nell'ottica di consentire ai cittadini appartenenti alle fasce sociali deboli di divenire proprietari del bene immobile di edilizia residenziale, concesso in locazione, attribuisce loro il diritto di riscattare l'unità immobiliare trascorso un periodo minimo di 7 anni dalla stipula del contratto, imputando una parte del canone locativo in conto prezzo di acquisto futuro dell'alloggio, con il riconoscimento anche di alcune agevolazioni fiscali.

Il Notariato sostiene che sia assolutamente opportuno introdurre nell'ordinamento forme contrattuali, come quella prevista dal decreto in esame, che, seppur limitatamente agli atti aventi ad oggetto determinate categorie di immobili, consente ai cittadini di stipulare accordi che attribuiscono l'immediato godimento dell'immobile rinviando alla futura scelta del conduttore l'atto traslativo del bene.

Il Consiglio Nazionale del Notariato, ben consapevole della crisi delle contrattazioni immobiliari che sta affliggendo il nostro Paese ormai da diverso tempo, ha infatti dedicato al tema della "Proprietà dell'abitazione" il XLVIII Congresso Nazionale, che si è svolto a Roma, nel mese di novembre 2013 ed ha presentato in quella occasione due proposte volte a garantire ai cittadini il più facile accesso al bene "casa".

Si tratta, in particolare, della proposta volta ad introdurre nel nostro ordinamento il contratto di godimento in funzione della successiva vendita di immobili (il cosiddetto rent to buy) e della proposta relativa alla cessione del credito al pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare, che prevede la possibilità per il venditore di cedere a titolo oneroso ad istituti di credito, previo consenso dell'acquirente, il credito derivante dal contratto di vendita a rate con riserva di proprietà.

Entrambe le proposte sono allegate al presente documento.

In questa sede, tuttavia, in considerazione delle novità introdotte dall'articolo 8 del decreto in esame, riteniamo opportuno soffermarci sulla proposta in tema di "rent to buy", descrivendone il contenuto essenziale.

### **I. LA PROPOSTA DEL NOTARIATO IN TEMA DI CONTRATTO DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA VENDITA DI IMMOBILI**

Come accennato in premessa, l'attuale situazione del mercato immobiliare è caratterizzata da una consistente quantità di immobili invenduti a fronte di una domanda che spesso deve fare i conti con la carenza di liquidità e gli effetti della stretta creditizia. Proprio in virtù di tale situazione il notariato considera opportuno introdurre nell'ordinamento talune disposizioni volte a consentire l'utilizzo di schemi contrattuali (diversi dalla locazione finanziaria) dotati di un certo grado di flessibilità, che favoriscano la conclusione di accordi idonei a consentire l'immediato conseguimento del godimento dell'immobile, non solo quello di edilizia residenziale, rinviando al futuro gli effetti finali di un'operazione di trasferimento della proprietà o di altri diritti reali sui medesimi immobili, imputando in tutto od in parte al prezzo le somme pagate quali canoni per il godimento.

Già in base alle norme codicistiche vigenti è possibile conseguire tali risultati ricorrendo a forme di collegamento negoziale che tuttavia sono prive di disciplina specifica e sono penalizzanti sul piano tributario (si pensi ad esempio al collegamento negoziale tra preliminare di vendita o opzione e locazione, alla vendita con riserva di proprietà, alle diverse ipotesi qualificate come “rent to buy”). Per ovviare a tale carenza normativa il Notariato ha quindi prospettato uno schema contrattuale che si compone di due fasi: i) quella consistente nel conseguimento del godimento dell’immobile a fronte del pagamento di un canone, e ii) quella consistente nel trasferimento della proprietà (o di altro diritto reale) del medesimo immobile, con imputazione al prezzo -in tutto od in parte- del predetto canone e con pagamento del saldo.

La disciplina proposta lascia ampio spazio, inoltre, all’autonomia privata dal momento che le parti restano libere di regolare in base alle proprie specifiche esigenze la durata della fase “di godimento” (pur con il limite temporale dell’efficacia prenotativa della trascrizione), la quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita, nonché il carattere unilaterale o bilaterale dell’obbligo traslativo. Parimenti rimessa all’autonomia contrattuale è la possibilità di prevedere diritti di recesso, clausole penali e/o meccanismi condizionali, nonché disciplinare la stessa cedibilità della posizione contrattuale ovvero regolamentare gli effetti dell’inadempimento dell’obbligo di trasferimento, oltre a quanto già previsto dalla norma proposta.

**Elemento qualificante di tale schema contrattuale, per rafforzare la reciproca tutela delle parti, è la previsione della trascrizione del contratto** con cui viene concesso il godimento, rinviando, quanto agli effetti, alla disciplina della trascrizione del contratto preliminare (con un prolungamento della durata massima dell’efficacia prenotativa, in considerazione dello scopo della norma); tale previsione si completa, ovviamente, con il rinvio alle disposizioni relative alla cancellazione della trascrizione, al privilegio speciale sull’immobile a garanzia dei crediti (di restituzione) del futuro acquirente per il caso dell’inadempimento del venditore.

La proposta introduce anche una specifica disposizione da inserire nella legge fallimentare, per le ipotesi in cui una delle parti venga coinvolta in un fallimento: la disposizione proposta riproduce, con i dovuti adeguamenti, i principi sottesi agli articoli 72 quater e 73 della legge fallimentare.

La proposta si completa con alcuni interventi sulla disciplina tributaria, particolarmente opportuni per chiarire il trattamento fiscale della fattispecie, incentivandone l’utilizzo per entrambe le parti.

In particolare, si propone:

- di consentire al titolare del godimento in funzione della successiva vendita, che si sia accollato (in conto pagamento canoni) il mutuo contratto dal proprietario (futuro venditore), di detrarre i relativi interessi passivi (alle medesime condizioni previste per l’acquirente dell’abitazione principale);

- di riconoscere al proprietario/futuro venditore un credito d’imposta corrispondente alle imposte assolute sui canoni relativi a contratti di godimento in funzione della successiva vendita di immobili ad uso abitativo, nella misura in cui gli stessi siano imputati al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile;

- di escludere dal reddito d’impresa i canoni relativi agli immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita dall’impresa costruttrice degli stessi, fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollato riferibile al periodo d’imposta;

- di riconoscere, per evitare duplicazioni di imposta in quella che -sostanzialmente- si configura come un’operazione unitaria, un credito d’imposta anche all’acquirente, rispetto alle imposte indirette assolute nel periodo di godimento, limitatamente alla parte di queste riferite alla quota di canoni imputati al prezzo del trasferimento;

- di riconoscere, quale fattispecie esimente dalla decadenza dalle agevolazioni fiscali per la prima casa usufruite per l’acquisto di abitazione non di lusso poi alienata prima del quinquennio, la stipulazione, entro un anno dall’alienazione, di un contratto che preveda l’immediata concessione del godimento con obbligo di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, avente ad oggetto altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Inoltre si precisa che i contratti in esame non sono assimilabili alla locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, agli effetti dell'IVA e delle imposte sui redditi, per evitare questioni interpretative, e relativo contenzioso, in ordine all'anticipazione delle imposte sul trasferimento fin dalla stipula del contratto di godimento, che potrebbero scoraggiare il ricorso a tali strumenti contrattuali.

## **II. LA PROPOSTA DEL NOTARIATO IN TEMA DI PROMOZIONE DELL'ACCESSO DEL RISPARMIO POPOLARE ALLA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE E CESSIONE DEL CREDITO AL PAGAMENTO DELLE RATE NELLA VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

Come noto, lo stesso articolo 47 della Costituzione impone al legislatore di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, essendo oramai il diritto all'abitazione considerato come istanza sociale e diritto protetto, in cui si intersecano diritti di proprietà e della personalità, nel bilanciamento tra interesse abitativo nella dimensione dominicale come proprietà e diritto sociale strumentale (vedasi, al riguardo, M.C. Paglietti, Percorsi evolutivi del diritto all'abitazione, in Riv. dir. priv., 2008, 1, 55 ss.).

Proprio alla luce di detti principi il Governo è intervenuto con il decreto legge oggetto di conversione, così come in tale contesto va collocata la norma recata dall'articolo 11 del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito dalla legge n. 133 del 2008, in vigore dal 24 gennaio 2012, che ha approvato un piano nazionale di edilizia abitativa, rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione, e altri soggetti svantaggiati.

In questo quadro normativo generale, nell'attuale situazione di crisi economica, l'irrigidimento delle condizioni di erogazione del credito da parte del sistema bancario ha penalizzato in maniera decisiva il settore immobiliare, facendo registrare un netto calo della concessione di mutui immobiliari per l'acquisto della prima abitazione.

In questo scenario, atteso che il settore immobiliare è trainante per il rilancio di tutta l'economia del Paese, nell'impossibilità di accedere ai mutui immobiliari per l'acquisto dell'abitazione da parte di moltissime famiglie, risulta urgente e necessario individuare delle misure di finanziamento alternative per la compravendita degli immobili destinati ad abitazione principale del compratore.

A tal fine, il Notariato ritiene utile prevedere che nella vendita immobiliare a rate con riserva della proprietà, ai sensi degli articoli 1524 e seguenti del codice civile, il venditore possa cedere a titolo oneroso alle banche e alle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130 il credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita, previo consenso del compratore. Come noto, in tale tipo di vendita il passaggio di proprietà tra compratore e venditore è differito nel tempo, poiché vi è il pagamento rateale del prezzo di acquisto; il compratore entra in possesso della casa acquistata, ma ne acquisisce la proprietà solo nel momento in cui ha provveduto al pagamento dell'intero prezzo stabilito. Ove il prezzo non dovesse essere interamente pagato, il venditore ha diritto di rientrare nel possesso dell'immobile mediante la risoluzione del contratto.

Mediante l'utilizzo di tale schema contrattuale, senza accensione di alcun mutuo immobiliare, il compratore entra in possesso dell'immobile verso il pagamento rateale del prezzo; il venditore potrà quindi a sua volta cedere, verso un determinato corrispettivo, con il consenso del compratore acquisito già in sede di stipulazione della compravendita, il credito al pagamento delle residue rate del prezzo vantato nei confronti del compratore. La banca ovvero le società

concessionarie del credito al pagamento delle residue rate del prezzo potranno, a loro volta, fare circolare tale credito incorporato in un titolo considerato alla stregua di uno strumento finanziario, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo n. 58 del 1998, recante il testo unico dell'intermediazione finanziaria. Si tratta, quindi, di una cessione a titolo oneroso di crediti, a scopo di cartolarizzazione (vedasi, in materia, O.T. Scozzafava, La cartolarizzazione dei crediti: la fattispecie, in Contratto e impresa, 2005, 3, 1039 ss.).

La proposta del Notariato prevede, quindi, che si applichi a tale meccanismo contrattuale la legge n. 130 del 1999, recante "Disposizioni sulla cartolarizzazione dei crediti", previa verifica di compatibilità delle relative disposizioni. L'intento dell'utilizzo della clausola di compatibilità è quello di eliminare oneri di pubblicità legale superflui e diseconomici per le parti coinvolte nell'operazione.

In definitiva, nell'attuale fase economica di recessione e di restrizione nell'erogazione del credito bancario, lo schema contrattuale così previsto consente di valorizzare la possibilità di rateizzazione del prezzo di vendita degli immobili, senza dover ricorrere alla fonte di finanziamento bancaria. In questo senso, la vendita con riserva di proprietà dell'immobile si configura sostitutiva del mutuo per il compratore, tutelando il venditore in quanto la proprietà dell'immobile viene trasferita solo al momento del saldo del pagamento definitivo prezzo pattuito, spettando al compratore solo il possesso del cespite e realizzando, in tal modo, una forma di rateizzazione del prezzo. Ai fini fiscali, l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 28 del 30 gennaio 2009, ha fra l'altro chiarito, per la tassazione della plusvalenza in caso di patto di riservato dominio, che il dies a quo, ai fini della decorrenza del quinquennio indicato all'articolo 67, comma 1, lett. b), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, recante "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi", debba essere individuato nel momento del pagamento dell'ultima rata, in considerazione del fatto che è solo in quel momento che il compratore acquista la proprietà della cosa.

### III. GLI INTERVENTI DI RIFORMA SULL'ARTICOLO 8 DEL DECRETO LEGGE.

Tornando al tema specifico del Decreto legge n.47/2014, oggetto di esame da parte di codeste Commissioni, il Notariato, nell'auspicare che le medesime Commissioni riunite condividano il contenuto della proposta sopra descritta (che detta una compiuta regolamentazione del contratto di rent to buy), estesa ed applicabile a tutte le categorie di immobili, a prescindere dai destinatari del negozio di trasferimento, ritiene che sia opportuno un intervento modificativo sull'articolo 8 del decreto stesso, volto a tutelare maggiormente il conduttore.

In particolare, il Notariato ritiene che, a tutela del soggetto debole che accede alla locazione degli alloggi sociali con diritto di riscatto, possano essere previsti i seguenti due interventi migliorativi.

1) Si ritiene importante riconoscere al conduttore, potenziale futuro acquirente del bene, la **facoltà di trascrivere il contratto di locazione con patto di futuro riscatto**, al fine di tutelarsi contro eventuali trascrizioni od iscrizioni pregiudizievoli sul bene stesso, che possono eventualmente intervenire nel corso della durata del contratto.

Gli effetti che deriverebbero dalla trascrizione in questione sono quelli di cui all'articolo 2645-bis del codice civile, che disciplina la trascrizione del contratto preliminare avente ad oggetto il trasferimento di beni immobili, ovvero la costituzione, il trasferimento o la modifica di un diritto reale di godimento.

Si tratta, quindi, di un effetto prenotativo volto a far retroagire gli effetti della trascrizione dell'atto di vendita al momento della trascrizione del contratto di locazione, con la conseguenza che nei rapporti con i terzi è come se l'atto di vendita fosse stato trascritto nel momento in cui è stato trascritto il contratto di locazione.

Invero, laddove il contratto di locazione non venisse trascritto, il conduttore dell'alloggio, che fa parte della fascia sociale che l'intervento normativo vuole agevolare, rimarrebbe del tutto sprovvisto di tutela di fronte a possibili formalità pregiudizievoli che intervenissero a carico del

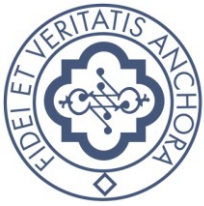
concedente dopo la stipula del contratto di locazione e prima del riscatto; naturalmente tale rischio potrebbe incidere negativamente sull'attuazione pratica del provvedimento.

2) Si ritiene importante, altresì, riservare attenzione, mediante l'approntamento di una specifica **disciplina degli effetti sul contratto in questione dell'eventuale fallimento del locatore**. Si propone, pertanto, di prevedere espressamente che in tal caso il contratto prosegua con il fallimento, il che consentirebbe di tutelare l'investimento fatto dal conduttore che abbia scelto di imputare parte dei corrispettivi pagati al locatore in conto del prezzo di acquisto futuro dell'alloggio.

## CONCLUSIONI

In conclusione, la proposta del Notariato è di introdurre nel decreto oggetto di conversione la disciplina della trascrizione del contratto e degli effetti del fallimento, così da fornire ai soggetti interessati una più efficace tutela ed anticipando -in parte- la disciplina che potrebbe essere oggetto di un successivo più ampio intervento legislativo volto al rilancio della contrattazione nel settore immobiliare.

(ALL. 1)



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**Settore Legislativo**  
**Settore Propositivo**

**DISCIPLINA DEI CONTRATTI DI GODIMENTO**  
**IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA VENDITA DI IMMOBILI**

## RELAZIONE

L'attuale situazione del mercato immobiliare, caratterizzata da una consistente quantità di immobili invenduti a fronte di una domanda che spesso si scontra con la carenza di liquidità e gli effetti della stretta creditizia, rende opportuno introdurre nell'ordinamento talune disposizioni volte a consentire l'utilizzo di schemi contrattuali (diversi dalla locazione finanziaria) dotati di un certo grado di flessibilità, che favoriscano la conclusione di accordi idonei a consentire l'immediato conseguimento del godimento dell'immobile, rimandando al futuro gli effetti finali di un'operazione di trasferimento della proprietà o di altri diritti reali sui medesimi immobili, imputando in tutto od in parte al prezzo le somme pagate quali canoni per il godimento.

La prassi conosce diverse ipotesi (dal collegamento negoziale tra preliminare di vendita o opzione e locazione, alla vendita con riserva di proprietà, alle diverse ipotesi qualificate come "rent to buy"), caratterizzate dall'intento di consentire all'acquirente l'immediato conseguimento del bene idoneo a soddisfare il bisogno abitativo, diluendo nel tempo l'impegno finanziario, ed al venditore la collocazione dell'immobile (con conseguente sgravio dell'onere finanziario sostenuto per la costruzione).

Si tratta, in ogni caso, di ipotesi prive di disciplina specifica e penalizzanti sul piano tributario.

Lo schema proposto si compone di due fasi: i) quella consistente nel conseguimento del godimento dell'immobile a fronte del pagamento di un canone, e ii) quella consistente nel trasferimento della proprietà (o di altro diritto reale) del medesimo immobile, con imputazione al prezzo -in tutto od in parte- del predetto canone e con pagamento del saldo.

La disciplina proposta è "a maglie larghe", per consentire all'autonomia privata di meglio modulare il concreto contenuto del contratto, in funzione delle specifiche esigenze.

In particolare, l'autonomia privata è libera di articolare a piacimento la durata della fase "di godimento" (pur con il limite temporale dell'efficacia prenotativa della trascrizione), la quota di canone imputabile a corrispettivo della successiva vendita, nonché il carattere unilaterale o bilaterale dell'obbligo traslativo.

Resta, ovviamente, rimessa all'autonomia contrattuale la possibilità di prevedere diritti di recesso, clausole penali e/o meccanismi condizionali, nonché disciplinare la stessa cedibilità della posizione contrattuale ovvero regolamentare gli effetti dell'inadempimento dell'obbligo di trasferimento, oltre a quanto già previsto dalla norma proposta.

Considerato che lo schema contrattuale in questione si differenzia dalla locazione, la proposta prevede, salvo che le parti intendano rinviare alle norme sulla locazione, che nella fase di godimento si applichino le norme codicistiche dell'usufrutto, riguardo ad inventario e garanzia, al carico delle spese di manutenzione ed alle pretese di terzi e/o liti.

Considerato, poi, che il godimento del bene oggetto della futura vendita ha inizio con la consegna della cosa al momento della conclusione del contratto di godimento, la norma prevede che il termine prescrizione per far valere la garanzia per i vizi (di cui all'articolo 1495, comma 3 del codice civile) decorra dal momento della consegna per effetto del contratto di concessione del godimento.

Elemento qualificante, per rafforzare la reciproca tutela delle parti, è la previsione della trascrizione del contratto con cui viene concesso il godimento, rinviando, quanto agli effetti, alla disciplina della trascrizione del contratto preliminare (con un prolungamento della durata massima dell'efficacia prenotativa, in considerazione dello scopo della norma); tale previsione si completa, ovviamente, con il rinvio alle disposizioni relative alla cancellazione della trascrizione, al privilegio speciale sull'immobile a garanzia dei crediti (di restituzione) del futuro acquirente per il caso dell'inadempimento del venditore.

E' inoltre previsto il divieto di stipulare l'atto di concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo gravato da ipoteca (a garanzia di finanziamento contratto dal costruttore) o pignoramento se non sia stato prima ottenuto il titolo idoneo alla cancellazione o frazionamento.



La proposta introduce anche una specifica disposizione da inserire nella legge fallimentare, per le ipotesi in cui una delle parti venga coinvolta in un fallimento: la disposizione proposta riproduce, con i dovuti adeguamenti, i principi sottesi agli articoli 72 quater e 73 della legge fallimentare.

La proposta si completa con alcuni interventi sulla disciplina tributaria, particolarmente opportuni per chiarire il trattamento fiscale della fattispecie, incentivandone l'utilizzo per entrambe le parti.

In particolare, si propone:

- di consentire al titolare del godimento in funzione della successiva vendita, che si sia accollato (in conto pagamento canoni) il mutuo contratto dal proprietario (futuro venditore), di detrarre i relativi interessi passivi (alle medesime condizioni previste per l'acquirente dell'abitazione principale);

- di riconoscere al proprietario/futuro venditore un credito d'imposta corrispondente alle imposte assolute sui canoni relativi a contratti di godimento in funzione della successiva vendita di immobili ad uso abitativo, nella misura in cui gli stessi siano imputati al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile;

- di escludere dal reddito d'impresa i canoni relativi agli immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita dall'impresa costruttrice degli stessi, fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollato riferibile al periodo d'imposta;

- di riconoscere, per evitare duplicazioni di imposta in quella che -sostanzialmente- si configura come un'operazione unitaria, un credito d'imposta anche all'acquirente, rispetto alle imposte indirette assolute nel periodo di godimento, limitatamente alla parte di queste riferite alla quota di canoni imputati al prezzo del trasferimento;

- di riconoscere, quale fattispecie esimente dalla decadenza dalle agevolazioni fiscali per la prima casa usufruite per l'acquisto di abitazione non di lusso poi alienata prima del quinquennio, la stipulazione, entro un anno dall'alienazione, di un contratto che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, avente ad oggetto altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Inoltre si precisa che i contratti in esame non sono assimilabili alla locazione con clausola di trasferimento vincolante per entrambe le parti, agli effetti dell'IVA e delle imposte sui redditi, per evitare questioni interpretative, e relativo contenzioso, in ordine all'anticipazione delle imposte sul trasferimento fin dalla stipula del contratto di godimento, che potrebbero scoraggiare il ricorso a tali strumenti contrattuali.

## ARTICOLATO

### **Articolo 1**

#### Nozione e disciplina

1. I contratti, diversi da quelli di locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile con obbligo per il concedente e/o per entrambe le parti di stipulare successivamente la vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, sono disciplinati dalla presente legge.
2. La durata del godimento anteriore alla vendita è determinata dalle parti.
3. Il canone periodico che il titolare del diritto di godimento è tenuto a versare al proprietario verrà, in tutto o in parte, secondo quanto convenuto dal contratto, imputato al prezzo della vendita, che deve essere determinato fin dalla conclusione del contratto.
4. I contratti indicati dal primo comma devono essere trascritti, agli effetti dell'articolo 2645-bis del codice civile. Detti effetti cessano e si considerano come mai prodotti se, entro sei mesi dalla data convenuta per la conclusione del contratto di vendita e, in ogni caso, entro dieci anni dalla trascrizione di cui al presente articolo, non sia eseguita la trascrizione del contratto di vendita o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dell'obbligo assunto o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652 n. 2) del codice civile. Si applicano gli articoli 2668, comma 4, 2775-bis e 2825-bis del codice civile.
5. In caso di mancata conclusione della vendita entro il termine pattuito, il titolare del diritto di godimento deve effettuare la restituzione dell'immobile.
6. Salvo che le parti abbiano espressamente convenuto l'applicazione delle norme di legge che disciplinano la locazione, al rapporto di godimento si applicano le disposizioni degli articoli da 1002 a 1007, nonché degli articoli 1012 e 1013 del codice civile, in quanto compatibili; la garanzia cui è tenuto il titolare del diritto di godimento non può eccedere l'importo di tre periodicità di canone e può essere sostituita da una polizza assicurativa. Nel godimento della cosa egli deve usare la diligenza del buon padre di famiglia.
7. Il termine di cui all'articolo 1495, comma 3 del codice civile decorre dal momento della consegna per effetto del contratto di concessione del godimento.

8. Qualora i contratti oggetto della presente legge si riferiscano ad immobili da costruire od in corso di costruzione, non si applicano gli articoli 2 e 3 del decreto legislativo 20 giugno 2005 n.122 e, salvo diverso accordo delle parti, il godimento decorre dalla venuta ad esistenza del bene.

9. Qualora i contratti oggetto della presente legge abbiano ad oggetto un'unità abitativa e la stessa sia gravata da ipoteca iscritta a garanzia di finanziamento contratto dall'impresa costruttrice, ovvero sia stata oggetto di pignoramento, il notaio non può ricevere o autenticare l'atto che determina la concessione in godimento se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile.

10. Durante la fase di godimento, qualora l'immobile sia ipotecato a garanzia di un mutuo, se lo stesso sia stato suddiviso in quote e l'ipoteca sia stata frazionata, le parti possono convenire, quale modalità per la corresponsione del canone di godimento, l'accollo per tutta la durata del godimento delle rate di ammortamento della corrispondente quota di mutuo, fatto salvo l'articolo 1273, secondo comma, del codice civile.

### **Articolo 2**

#### Inadempimento

1. Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento di sei mensilità, anche non consecutive, salvo che sia pattuito un maggior numero, o di mancato pagamento di tante rate che superino il 5% del prezzo.
2. In caso di inadempimento dell'obbligo di concludere il contratto di vendita dell'immobile al titolare del diritto di godimento, si applica l'articolo 2932 del codice civile.
3. In caso di risoluzione per inadempimento dell'obbligato alla vendita, egli deve restituire la parte dei canoni di cui era prevista l'imputazione al prezzo del trasferimento, maggiorata degli interessi legali, salvo, nel caso in cui fosse stata pattuita l'imputazione totale, un equo compenso.
4. In caso di risoluzione per inadempimento del titolare del godimento, egli deve restituire l'immobile e i canoni versati restano acquisiti dal proprietario a titolo di indennità, salvo che il giudice, secondo le circostanze, stabilisca una parziale restituzione.

Per il conseguimento del titolo per il rilascio dell'immobile si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al Libro IV, Titolo I, Capo II del codice di procedura civile.

5. Resta salva l'applicazione di eventuali penali ed il risarcimento del maggior danno.

### **Articolo 3**

Modifiche al R.D. 16 marzo 1942 n.267 (legge fallimentare)

Dopo l'articolo 72-*quater* del R.D. 16 marzo 1942 n. 267 (legge fallimentare) è inserito il seguente articolo:

*“Art.72-quinquies*

*1. Ai contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, trascritti ai sensi dell'articolo 2643-bis del codice civile., in caso di fallimento del futuro acquirente, si applica l'articolo 72. Qualora il curatore si scioglia dal contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela la differenza tra quanto incassato e quanto dovuto per il godimento del bene fino a quel momento.*

*2. In caso di fallimento del concedente, il contratto prosegue e chi ha conseguito il godimento conserva i propri diritti relativi all'acquisto, alle stesse condizioni già pattuite, dei diritti reali immobiliari originariamente convenuti.”.*

### **Articolo 4**

Modifiche al DPR 22 dicembre 1986 n.917

1. Al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 15 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

*“4) la detrazione di cui al precedente comma 1 spetta al titolare del diritto di godimento in funzione della successiva vendita, entro un importo non superiore a ..... euro e con riferimento ai medesimi oneri in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita e contratti dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili. La detrazione spetta a condizione che: a) il contratto che prevede l'immediata concessione del godimento dell'immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento sia stato stipulato*

*direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà; b) il titolare del diritto di godimento adibisca l'immobile ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del contratto; c) risulti dal contratto l'accollo da parte del titolare del godimento del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di contratto; d) il contratto sia stipulato per una durata non superiore a ..... anni. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale. Non si tiene conto ai fini della spettanza della detrazione delle variazioni dipendenti da trasferimenti dovuti alle medesime ragioni di cui al precedente comma 1, lettera b);”.*

b) all'articolo 26, alla fine del primo comma è aggiunto il seguente periodo:

*“Per le imposte assolute sui canoni relativi a contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare;”.*

c) all'articolo 85, è aggiunto infine il comma:

*“3-ter. Non concorrono a formare il reddito i canoni relativi agli immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita dall'impresa costruttrice degli stessi, alle medesime condizioni stabilite dall'articolo 15 comma 4 del presente decreto. La disposizione trova applicazione fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollato riferibile al periodo d'imposta. Qualora il canone di godimento sia superiore a tale misura, l'eccedenza concorrerà alla formazione del reddito d'impresa secondo i criteri ordinari.”.*

d) dopo l'articolo 163 è inserito il seguente:

*“Art.163-bis. Credito di imposta*

*1. Per le imposte assolute sui canoni, relativi a contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”.*

### **Articolo 5**

Modifiche al DPR 26 aprile 1986 n.131

Alla nota II-bis) dell'art.1 della Tariffa – Parte Prima annessa al D.P.R. 26 aprile 1986 n.131 è aggiunto, in fine, il seguente periodo:

*“Le predette disposizioni non si applicano, altresì, nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda alla sottoscrizione di un contratto, trascritto ai sensi dell'art.2643-bis C.C., che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, avente ad oggetto altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In tal caso, qualora alla scadenza pattuita non venga stipulato il contratto di vendita, le predette disposizioni tornano ad applicarsi.”.*

### **Articolo 6**

Ulteriori disposizioni tributarie

1. I contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, non sono assimilabili alla locazione con clausola di trasferimento della proprietà vincolante per ambedue le parti agli effetti dell'articolo 2, comma 2, n. 2, del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 e dell'articolo 109, comma 2, lettera a) del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

2. Ai contribuenti che acquistano a titolo oneroso immobili ad uso abitativo già detenuti in godimento in virtù di un contratto che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, ed imputano i relativi canoni in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per il trasferimento, è attribuito un credito di imposta pari alla minor somma fra l'imposta sul valore aggiunto o l'imposta di registro assolta sui canoni di godimento imputati e l'imposta sul valore aggiunto o l'imposta di registro dovuta per l'acquisto. La disposizione si applica a tutti gli acquisti intervenuti successivamente alla data di entrata in vigore della presente legge, indipendentemente dalla data del contratto di concessione del godimento. Il credito d'imposta

può essere portato in diminuzione dall'imposta di registro dovuta sull'atto di acquisto che lo determina, ovvero, per l'intero importo maturato, dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito, ovvero può essere utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi delle persone fisiche dovute in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto; può altresì essere utilizzato in compensazione ai sensi del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Il credito d'imposta in ogni caso non dà luogo a rimborsi.

TESTO CORDINATO (DELLE NORME MODIFICATE O INTEGRATE)

Testo vigente	Testo Proposto
<p><b>R.D. 16 marzo 1942 n. 267-Legge Fallimentare Articolo 72-quater (Locazione finanziaria)</b>                      Al contratto di locazione finanziaria si applica, in caso di fallimento dell'utilizzatore, l'articolo 72. Se è disposto l'esercizio provvisorio dell'impresa il contratto continua ad avere esecuzione salvo che il curatore dichiari di volersi sciogliere dal contratto.                      In caso di scioglimento del contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela l'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata dalla vendita o da altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato rispetto al credito residuo in linea capitale; per le somme già riscosse si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a).                      Il concedente ha diritto ad insinuarsi nello stato passivo per la differenza fra il credito vantato alla data del fallimento e quanto ricavato dalla nuova allocazione del bene.                      In caso di fallimento delle società autorizzate alla concessione di finanziamenti sotto forma di locazione finanziaria, il contratto prosegue; l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo pattuito.</p>	<p><b>R.D. 16 marzo 1942 n. 267-Legge Fallimentare Articolo 72-quater (Locazione finanziaria)</b>                      Al contratto di locazione finanziaria si applica, in caso di fallimento dell'utilizzatore, l'<i>articolo</i> 72. Se è disposto l'esercizio provvisorio dell'impresa il contratto continua ad avere esecuzione salvo che il curatore dichiari di volersi sciogliere dal contratto.                      In caso di scioglimento del contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela l'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata dalla vendita o da altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato rispetto al credito residuo in linea capitale; per le somme già riscosse si applica l'<i>articolo</i> 67, terzo comma, lettera a).                      Il concedente ha diritto ad insinuarsi nello stato passivo per la differenza fra il credito vantato alla data del fallimento e quanto ricavato dalla nuova allocazione del bene.                      In caso di fallimento delle società autorizzate alla concessione di finanziamenti sotto forma di locazione finanziaria, il contratto prosegue; l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo pattuito.</p> <p><i>Articolo 72-quinquies</i>                      1. <i>Ai contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, trascritti ai sensi dell'articolo 2643-bis del codice civile., in caso di fallimento del futuro acquirente, si applica l'articolo 72. Qualora il curatore si sciolga dal contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela la differenza tra quanto incassato e quanto dovuto per il godimento del bene fino a quel momento.</i>                      2. <i>In caso di fallimento del concedente, il contratto prosegue e chi ha conseguito il godimento conserva i propri diritti relativi all'acquisto, alle stesse condizioni già pattuite, dei diritti reali immobiliari originariamente convenuti."</i></p>
<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p>	<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p>

**Art. 15. Detrazione per oneri**

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:

a) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati;

b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare

**Art. 15. Detrazione per oneri**

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 19 per cento dei seguenti oneri sostenuti dal contribuente, se non deducibili nella determinazione dei singoli redditi che concorrono a formare il reddito complessivo:

a) gli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione, pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di prestiti o mutui agrari di ogni specie, nei limiti dei redditi dei terreni dichiarati;

b) gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, nonché le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della Comunità europea ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro. L'acquisto della unità immobiliare deve essere effettuato nell'anno precedente o successivo alla data della stipulazione del contratto di mutuo. Non si tiene conto del suddetto periodo nel caso in cui l'originario contratto è estinto e ne viene stipulato uno nuovo di importo non superiore alla residua quota di capitale da rimborsare, maggiorata delle spese e degli oneri correlati. In caso di acquisto di unità immobiliare locata, la detrazione spetta a condizione che entro tre mesi dall'acquisto sia stato notificato al locatario l'atto di intimazione di licenza o di sfratto per finita locazione e che entro un anno dal rilascio l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo di imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale; non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. Non si tiene conto, altresì, delle variazioni dipendenti da ricoveri permanenti in istituti di ricovero o sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata. Nel caso l'immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia, comprovata dalla relativa concessione edilizia o atto equivalente, la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale, e comunque entro due anni dall'acquisto. In caso di contitolarità del contratto di mutuo o di più contratti di mutuo il limite di 4.000 euro è riferito all'ammontare

complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote;

b-bis) dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità;

c) le spese sanitarie, per la parte che eccede lire 250 mila. Dette spese sono costituite esclusivamente dalle spese mediche e di assistenza specifica, diverse da quelle indicate nell'articolo 10, comma 1, lettera b), e dalle spese chirurgiche, per prestazioni specialistiche e per protesi dentarie e sanitarie in genere. Ai fini della detrazione la spesa sanitaria relativa all'acquisto di medicinali deve essere certificata da fattura o da scontrino fiscale contenente la specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e l'indicazione del codice fiscale del destinatario. Le spese riguardanti i mezzi necessari all'accompagnamento, alla deambulazione, alla locomozione e al sollevamento e per sussidi tecnici e informatici rivolti a facilitare l'autosufficienza e le possibilità di integrazione dei soggetti di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, si assumono integralmente. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei soggetti indicati nel precedente periodo, con ridotte o impedito capacità motorie permanenti, si comprendono i motoveicoli e gli autoveicoli di cui, rispettivamente, agli articoli 53, comma 1, lettere b), c) ed f), e 54, comma 1, lettere a), c), f) ed m), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, anche se prodotti in serie e adattati in funzione delle suddette limitazioni permanenti delle capacità motorie. Tra i veicoli adattati alla guida sono compresi anche quelli dotati di solo cambio automatico, purché prescritto dalla commissione medica locale di cui all'articolo 119 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei non vedenti sono compresi i cani guida e gli autoveicoli rispondenti alle caratteristiche da stabilire con

complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti. La detrazione spetta, nello stesso limite complessivo e alle stesse condizioni, anche con riferimento alle somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione, alla cooperativa o all'impresa costruttrice a titolo di rimborso degli interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione relativi ai mutui ipotecari contratti dalla stessa e ancora indivisi. Se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi; in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote;

b-bis) dal 1° gennaio 2007 i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità;

c) le spese sanitarie, per la parte che eccede lire 250 mila. Dette spese sono costituite esclusivamente dalle spese mediche e di assistenza specifica, diverse da quelle indicate nell'articolo 10, comma 1, lettera b), e dalle spese chirurgiche, per prestazioni specialistiche e per protesi dentarie e sanitarie in genere. Ai fini della detrazione la spesa sanitaria relativa all'acquisto di medicinali deve essere certificata da fattura o da scontrino fiscale contenente la specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e l'indicazione del codice fiscale del destinatario. Le spese riguardanti i mezzi necessari all'accompagnamento, alla deambulazione, alla locomozione e al sollevamento e per sussidi tecnici e informatici rivolti a facilitare l'autosufficienza e le possibilità di integrazione dei soggetti di cui all'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104, si assumono integralmente. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei soggetti indicati nel precedente periodo, con ridotte o impedito capacità motorie permanenti, si comprendono i motoveicoli e gli autoveicoli di cui, rispettivamente, agli articoli 53, comma 1, lettere b), c) ed f), e 54, comma 1, lettere a), c), f) ed m), del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, anche se prodotti in serie e adattati in funzione delle suddette limitazioni permanenti delle capacità motorie. Tra i veicoli adattati alla guida sono compresi anche quelli dotati di solo cambio automatico, purché prescritto dalla commissione medica locale di cui all'articolo 119 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei non vedenti sono compresi i cani guida e gli autoveicoli rispondenti alle caratteristiche da stabilire con

decreto del Ministro delle finanze. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei sordomuti sono compresi gli autoveicoli rispondenti alle caratteristiche da stabilire con decreto del Ministro delle finanze. La detrazione spetta una sola volta in un periodo di quattro anni, salvo i casi in cui dal Pubblico registro automobilistico risulti che il suddetto veicolo sia stato cancellato da detto registro, e con riferimento a un solo veicolo, nei limiti della spesa di lire trentacinque milioni o, nei casi in cui risultasse che il suddetto veicolo sia stato rubato e non ritrovato, nei limiti della spesa massima di lire trentacinque milioni da cui va detratto l'eventuale rimborso assicurativo. E' consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in quattro quote annuali costanti e di pari importo. La medesima ripartizione della detrazione in quattro quote annuali di pari importo è consentita, con riferimento alle altre spese di cui alla presente lettera, nel caso in cui queste ultime eccedano, complessivamente, il limite di lire 30 milioni annue. Si considerano rimaste a carico del contribuente anche le spese rimborsate per effetto di contributi o premi di assicurazione da lui versati e per i quali non spetta la detrazione di imposta o che non sono deducibili dal suo reddito complessivo nè dai redditi che concorrono a formarlo. Si considerano, altresì, rimaste a carico del contribuente le spese rimborsate per effetto di contributi o premi che, pur essendo versati da altri, concorrono a formare il suo reddito, salvo che il datore di lavoro ne abbia riconosciuto la detrazione in sede di ritenuta;

c-bis) le spese veterinarie, fino all'importo di lire 750.000, limitatamente alla parte che eccede lire 250.000. Con decreto del Ministero delle finanze sono individuate le tipologie di animali per le quali spetta la detraibilità delle predette spese;

c-ter) le spese sostenute per i servizi di interpretariato dai soggetti riconosciuti sordomuti, ai sensi della legge 26 maggio 1970, n. 381;

d) le spese funebri sostenute in dipendenza della morte di persone indicate nell'articolo 433 del codice civile e di affidati o affiliati, per importo non superiore a 3 milioni di lire per ciascuna di esse;

e) le spese per frequenza di corsi di istruzione secondaria e universitaria, in misura non superiore a quella stabilita per le tasse e i contributi degli istituti statali;

f) i premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente non inferiore al 5 per cento da qualsiasi causa derivante, ovvero di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, se l'impresa di assicurazione non ha facoltà di recesso dal contratto, per un importo complessivamente non superiore a

decreto del Ministro delle finanze. Tra i mezzi necessari per la locomozione dei sordomuti sono compresi gli autoveicoli rispondenti alle caratteristiche da stabilire con decreto del Ministro delle finanze. La detrazione spetta una sola volta in un periodo di quattro anni, salvo i casi in cui dal Pubblico registro automobilistico risulti che il suddetto veicolo sia stato cancellato da detto registro, e con riferimento a un solo veicolo, nei limiti della spesa di lire trentacinque milioni o, nei casi in cui risultasse che il suddetto veicolo sia stato rubato e non ritrovato, nei limiti della spesa massima di lire trentacinque milioni da cui va detratto l'eventuale rimborso assicurativo. E' consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in quattro quote annuali costanti e di pari importo. La medesima ripartizione della detrazione in quattro quote annuali di pari importo è consentita, con riferimento alle altre spese di cui alla presente lettera, nel caso in cui queste ultime eccedano, complessivamente, il limite di lire 30 milioni annue. Si considerano rimaste a carico del contribuente anche le spese rimborsate per effetto di contributi o premi di assicurazione da lui versati e per i quali non spetta la detrazione di imposta o che non sono deducibili dal suo reddito complessivo nè dai redditi che concorrono a formarlo. Si considerano, altresì, rimaste a carico del contribuente le spese rimborsate per effetto di contributi o premi che, pur essendo versati da altri, concorrono a formare il suo reddito, salvo che il datore di lavoro ne abbia riconosciuto la detrazione in sede di ritenuta;

c-bis) le spese veterinarie, fino all'importo di lire 750.000, limitatamente alla parte che eccede lire 250.000. Con decreto del Ministero delle finanze sono individuate le tipologie di animali per le quali spetta la detraibilità delle predette spese;

c-ter) le spese sostenute per i servizi di interpretariato dai soggetti riconosciuti sordomuti, ai sensi della legge 26 maggio 1970, n. 381;

d) le spese funebri sostenute in dipendenza della morte di persone indicate nell'articolo 433 del codice civile e di affidati o affiliati, per importo non superiore a 3 milioni di lire per ciascuna di esse;

e) le spese per frequenza di corsi di istruzione secondaria e universitaria, in misura non superiore a quella stabilita per le tasse e i contributi degli istituti statali;

f) i premi per assicurazioni aventi per oggetto il rischio di morte o di invalidità permanente non inferiore al 5 per cento da qualsiasi causa derivante, ovvero di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, se l'impresa di assicurazione non ha facoltà di recesso dal contratto, per un importo complessivamente non superiore a



<p>euro 630 per il periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2013, nonché a euro 230 a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2014. Con decreto del Ministero delle finanze, sentito l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private (ISVAP), sono stabilite le caratteristiche alle quali devono rispondere i contratti che assicurano il rischio di non autosufficienza. Per i percettori di redditi di lavoro dipendente e assimilato, si tiene conto, ai fini del predetto limite, anche dei premi di assicurazione in relazione ai quali il datore di lavoro ha effettuato la detrazione in sede di ritenuta;</p> <p>g) le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico. La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali, previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze. La detrazione non spetta in caso di mutamento di destinazione dei beni senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione per i beni culturali e ambientali, di mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sui beni immobili e mobili vincolati e di tentata esportazione non autorizzata di questi ultimi. L'Amministrazione per i beni culturali ed ambientali dà immediata comunicazione al competente ufficio delle entrate del Ministero delle finanze delle violazioni che comportano la perdita del diritto alla detrazione; dalla data di ricevimento della comunicazione inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi; )</p> <p>h) le erogazioni liberali in denaro a favore dello Stato, delle regioni, degli enti locali territoriali, di enti o istituzioni pubbliche, di comitati organizzatori appositamente istituiti con decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, di fondazioni e associazioni legalmente riconosciute senza scopo di lucro, che svolgono o promuovono attività di studio, di ricerca e di documentazione di rilevante valore culturale e artistico o che organizzano e realizzano attività culturali, effettuate in base ad apposita convenzione, per l'acquisto, la manutenzione, la protezione o il restauro delle cose indicate nell'articolo 1 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e nel decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, ivi comprese le erogazioni effettuate per l'organizzazione in Italia e all'estero di</p>	<p>euro 630 per il periodo d'imposta in corso alla data del 31 dicembre 2013, nonché a euro 230 a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2014. Con decreto del Ministero delle finanze, sentito l'Istituto per la vigilanza sulle assicurazioni private (ISVAP), sono stabilite le caratteristiche alle quali devono rispondere i contratti che assicurano il rischio di non autosufficienza. Per i percettori di redditi di lavoro dipendente e assimilato, si tiene conto, ai fini del predetto limite, anche dei premi di assicurazione in relazione ai quali il datore di lavoro ha effettuato la detrazione in sede di ritenuta;</p> <p>g) le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e del decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura effettivamente rimasta a carico. La necessità delle spese, quando non siano obbligatorie per legge, deve risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali e ambientali, previo accertamento della loro congruità effettuato d'intesa con il competente ufficio del territorio del Ministero delle finanze. La detrazione non spetta in caso di mutamento di destinazione dei beni senza la preventiva autorizzazione dell'Amministrazione per i beni culturali e ambientali, di mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sui beni immobili e mobili vincolati e di tentata esportazione non autorizzata di questi ultimi. L'Amministrazione per i beni culturali ed ambientali dà immediata comunicazione al competente ufficio delle entrate del Ministero delle finanze delle violazioni che comportano la perdita del diritto alla detrazione; dalla data di ricevimento della comunicazione inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi; )</p> <p>h) le erogazioni liberali in denaro a favore dello Stato, delle regioni, degli enti locali territoriali, di enti o istituzioni pubbliche, di comitati organizzatori appositamente istituiti con decreto del Ministro per i beni culturali e ambientali, di fondazioni e associazioni legalmente riconosciute senza scopo di lucro, che svolgono o promuovono attività di studio, di ricerca e di documentazione di rilevante valore culturale e artistico o che organizzano e realizzano attività culturali, effettuate in base ad apposita convenzione, per l'acquisto, la manutenzione, la protezione o il restauro delle cose indicate nell'articolo 1 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e nel decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, ivi comprese le erogazioni effettuate per l'organizzazione in Italia e all'estero di</p>
---	---

mostre e di esposizioni di rilevante interesse scientifico-culturale delle cose anzidette, e per gli studi e le ricerche eventualmente a tal fine necessari, nonché per ogni altra manifestazione di rilevante interesse scientifico-culturale anche ai fini didattico-promozionali, ivi compresi gli studi, le ricerche, la documentazione e la catalogazione, e le pubblicazioni relative ai beni culturali. Le iniziative culturali devono essere autorizzate, previo parere del competente comitato di settore del Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali, dal Ministero per i beni culturali e ambientali, che deve approvare la previsione di spesa ed il conto consuntivo. Il Ministero per i beni culturali e ambientali stabilisce i tempi necessari affinché le erogazioni liberali fatte a favore delle associazioni legalmente riconosciute, delle istituzioni e delle fondazioni siano utilizzate per gli scopi indicati nella presente lettera e controlla l'impiego delle erogazioni stesse. Detti termini possono, per causa non imputabile al donatario, essere prorogati una sola volta. Le erogazioni liberali non integralmente utilizzate nei termini assegnati affluiscono all'entrata del bilancio dello Stato, o delle regioni e degli enti locali territoriali, nel caso di attività o manifestazioni in cui essi siano direttamente coinvolti, e sono destinate ad un fondo da utilizzare per le attività culturali previste per l'anno successivo. Il Ministero per i beni culturali e ambientali comunica, entro il 31 marzo di ciascun anno, al centro informativo del Dipartimento delle entrate del Ministero delle finanze l'elenco nominativo dei soggetti erogatori, nonché l'ammontare delle erogazioni effettuate entro il 31 dicembre dell'anno precedente;

h-bis) il costo specifico o, in mancanza, il valore normale dei beni ceduti gratuitamente, in base ad un'apposita convenzione, ai soggetti e per le attività di cui alla lettera h);

i) le erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore al 2 per cento del reddito complessivo dichiarato, a favore di enti o istituzioni pubbliche, fondazioni e associazioni legalmente riconosciute che senza scopo di lucro svolgono esclusivamente attività nello spettacolo, effettuate per la realizzazione di nuove strutture, per il restauro ed il potenziamento delle strutture esistenti, nonché per la produzione nei vari settori dello spettacolo. Le erogazioni non utilizzate per tali finalità dal percipiente entro il termine di due anni dalla data del ricevimento affluiscono, nella loro totalità, all'entrata dello Stato;

i-bis) i contributi associativi, per importo non superiore a 2 milioni e 500 mila lire, versati dai soci alle società di mutuo soccorso che operano esclusivamente nei settori di cui all'articolo 1 della

mostre e di esposizioni di rilevante interesse scientifico-culturale delle cose anzidette, e per gli studi e le ricerche eventualmente a tal fine necessari, nonché per ogni altra manifestazione di rilevante interesse scientifico-culturale anche ai fini didattico-promozionali, ivi compresi gli studi, le ricerche, la documentazione e la catalogazione, e le pubblicazioni relative ai beni culturali. Le iniziative culturali devono essere autorizzate, previo parere del competente comitato di settore del Consiglio nazionale per i beni culturali e ambientali, dal Ministero per i beni culturali e ambientali, che deve approvare la previsione di spesa ed il conto consuntivo. Il Ministero per i beni culturali e ambientali stabilisce i tempi necessari affinché le erogazioni liberali fatte a favore delle associazioni legalmente riconosciute, delle istituzioni e delle fondazioni siano utilizzate per gli scopi indicati nella presente lettera e controlla l'impiego delle erogazioni stesse. Detti termini possono, per causa non imputabile al donatario, essere prorogati una sola volta. Le erogazioni liberali non integralmente utilizzate nei termini assegnati affluiscono all'entrata del bilancio dello Stato, o delle regioni e degli enti locali territoriali, nel caso di attività o manifestazioni in cui essi siano direttamente coinvolti, e sono destinate ad un fondo da utilizzare per le attività culturali previste per l'anno successivo. Il Ministero per i beni culturali e ambientali comunica, entro il 31 marzo di ciascun anno, al centro informativo del Dipartimento delle entrate del Ministero delle finanze l'elenco nominativo dei soggetti erogatori, nonché l'ammontare delle erogazioni effettuate entro il 31 dicembre dell'anno precedente;

h-bis) il costo specifico o, in mancanza, il valore normale dei beni ceduti gratuitamente, in base ad un'apposita convenzione, ai soggetti e per le attività di cui alla lettera h);

i) le erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore al 2 per cento del reddito complessivo dichiarato, a favore di enti o istituzioni pubbliche, fondazioni e associazioni legalmente riconosciute che senza scopo di lucro svolgono esclusivamente attività nello spettacolo, effettuate per la realizzazione di nuove strutture, per il restauro ed il potenziamento delle strutture esistenti, nonché per la produzione nei vari settori dello spettacolo. Le erogazioni non utilizzate per tali finalità dal percipiente entro il termine di due anni dalla data del ricevimento affluiscono, nella loro totalità, all'entrata dello Stato;

i-bis) i contributi associativi, per importo non superiore a 2 milioni e 500 mila lire, versati dai soci alle società di mutuo soccorso che operano esclusivamente nei settori di cui all'articolo 1 della

legge 15 aprile 1886, n. 3818, al fine di assicurare ai soci un sussidio nei casi di malattia, di impotenza al lavoro o di vecchiaia, ovvero, in caso di decesso, un aiuto alle loro famiglie. La detrazione è consentita a condizione che il versamento di tali contributi sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero mediante gli altri sistemi di pagamento previsti dall'articolo 23 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e secondo ulteriori modalità idonee a consentire all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro delle finanze da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

i-ter) le erogazioni liberali in denaro per un importo complessivo in ciascun periodo d'imposta non superiore a 1.500 euro, in favore delle società e associazioni sportive dilettantistiche, a condizione che il versamento di tali erogazioni sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero secondo altre modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

i-quater) le erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore a 4 milioni di lire, a favore delle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Si applica l'ultimo periodo della lettera i-bis);

i-quinquies) le spese, per un importo non superiore a 210 euro, sostenute per l'iscrizione annuale e l'abbonamento, per i ragazzi di età compresa tra 5 e 18 anni, ad associazioni sportive, palestre, piscine ed altre strutture ed impianti sportivi destinati alla pratica sportiva dilettantistica rispondenti alle caratteristiche individuate con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, o Ministro delegato, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, e le attività sportive;

i-sexies) i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro. Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione

legge 15 aprile 1886, n. 3818, al fine di assicurare ai soci un sussidio nei casi di malattia, di impotenza al lavoro o di vecchiaia, ovvero, in caso di decesso, un aiuto alle loro famiglie. La detrazione è consentita a condizione che il versamento di tali contributi sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero mediante gli altri sistemi di pagamento previsti dall'articolo 23 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e secondo ulteriori modalità idonee a consentire all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro delle finanze da emanarsi ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

i-ter) le erogazioni liberali in denaro per un importo complessivo in ciascun periodo d'imposta non superiore a 1.500 euro, in favore delle società e associazioni sportive dilettantistiche, a condizione che il versamento di tali erogazioni sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero secondo altre modalità stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

i-quater) le erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore a 4 milioni di lire, a favore delle associazioni di promozione sociale iscritte nei registri previsti dalle vigenti disposizioni di legge. Si applica l'ultimo periodo della lettera i-bis);

i-quinquies) le spese, per un importo non superiore a 210 euro, sostenute per l'iscrizione annuale e l'abbonamento, per i ragazzi di età compresa tra 5 e 18 anni, ad associazioni sportive, palestre, piscine ed altre strutture ed impianti sportivi destinati alla pratica sportiva dilettantistica rispondenti alle caratteristiche individuate con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, o Ministro delegato, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, e le attività sportive;

i-sexies) i canoni di locazione derivanti dai contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative, dagli studenti iscritti ad un corso di laurea presso una università ubicata in un comune diverso da quello di residenza, distante da quest'ultimo almeno 100 chilometri e comunque in una provincia diversa, per unità immobiliari situate nello stesso comune in cui ha sede l'università o in comuni limitrofi, per un importo non superiore a 2.633 euro. Alle medesime condizioni ed entro lo stesso limite, la detrazione

spetta per i canoni derivanti da contratti di locazione e di ospitalità ovvero da atti di assegnazione in godimento stipulati, ai sensi della normativa vigente nello Stato in cui l'immobile è situato, dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'articolo 168-bis;

i-septies) le spese, per un importo non superiore a 2.100 euro, sostenute per gli addetti all'assistenza personale nei casi di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, se il reddito complessivo non supera 40.000 euro;

i-octies) le erogazioni liberali a favore degli istituti scolastici di ogni ordine e grado, statali e paritari senza scopo di lucro appartenenti al sistema nazionale di istruzione di cui alla legge 10 marzo 2000, n. 62, e successive modificazioni, nonché a favore delle istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica e delle università, finalizzate all'innovazione tecnologica, all'edilizia scolastica e universitaria e all'ampliamento dell'offerta formativa; la detrazione spetta a condizione che il versamento di tali erogazioni sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero mediante gli altri sistemi di pagamento previsti dall'articolo 23 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;

i-novies) le erogazioni liberali in denaro al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, di cui all'articolo 45, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 2003, n. 398, effettuate mediante versamento bancario o postale ovvero secondo altre modalità stabilite con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

1.1 Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 24 per cento, per l'anno 2013, e al 26 per cento, a decorrere dall'anno 2014, per le erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore a 2.065 euro annui, a favore delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), delle iniziative umanitarie, religiose o laiche, gestite da fondazioni, associazioni, comitati ed enti individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, nei Paesi non appartenenti all'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE). La detrazione è consentita a condizione che il versamento di tali erogazioni sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero mediante gli altri sistemi di pagamento previsti dall'articolo 23 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e secondo ulteriori modalità idonee a consentire

spetta per i canoni derivanti da contratti di locazione e di ospitalità ovvero da atti di assegnazione in godimento stipulati, ai sensi della normativa vigente nello Stato in cui l'immobile è situato, dagli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo che sono inclusi nella lista di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze emanato ai sensi dell'articolo 168-bis;

i-septies) le spese, per un importo non superiore a 2.100 euro, sostenute per gli addetti all'assistenza personale nei casi di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana, se il reddito complessivo non supera 40.000 euro;

i-octies) le erogazioni liberali a favore degli istituti scolastici di ogni ordine e grado, statali e paritari senza scopo di lucro appartenenti al sistema nazionale di istruzione di cui alla legge 10 marzo 2000, n. 62, e successive modificazioni, nonché a favore delle istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica e delle università, finalizzate all'innovazione tecnologica, all'edilizia scolastica e universitaria e all'ampliamento dell'offerta formativa; la detrazione spetta a condizione che il versamento di tali erogazioni sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero mediante gli altri sistemi di pagamento previsti dall'articolo 23 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241;

i-novies) le erogazioni liberali in denaro al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, di cui all'articolo 45, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 2003, n. 398, effettuate mediante versamento bancario o postale ovvero secondo altre modalità stabilite con apposito decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

1.1 Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 24 per cento, per l'anno 2013, e al 26 per cento, a decorrere dall'anno 2014, per le erogazioni liberali in denaro, per importo non superiore a 2.065 euro annui, a favore delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), delle iniziative umanitarie, religiose o laiche, gestite da fondazioni, associazioni, comitati ed enti individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, nei Paesi non appartenenti all'Organizzazione per la cooperazione e lo sviluppo economico (OCSE). La detrazione è consentita a condizione che il versamento di tali erogazioni sia eseguito tramite banca o ufficio postale ovvero mediante gli altri sistemi di pagamento previsti dall'articolo 23 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e secondo ulteriori modalità idonee a consentire

all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400.

1-bis. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 24 per cento, per l'anno 2013, e al 26 per cento, a decorrere dall'anno 2014, delle erogazioni liberali in denaro in favore dei partiti e dei movimenti politici che abbiano presentato liste o candidature elettorali alle elezioni per il rinnovo della Camera dei deputati o del Senato della Repubblica o dei membri del Parlamento europeo spettanti all'Italia, oppure che abbiano almeno un rappresentante eletto a un consiglio regionale o ai consigli delle province autonome di Trento e di Bolzano, per importi compresi fra 50 e 10.000 euro annui, a condizione che siano effettuate mediante versamento bancario o postale.

1-ter. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro delle Comunità europee, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1 gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al presente comma.

1-quater. Dall'imposta lorda si detrae, nella misura forfettaria di lire un milione, la spesa sostenuta dai non vedenti per il mantenimento dei cani guida.

2. Per gli oneri indicati alle lettere c), e), f), i-quinquies) e i-sexies) del comma 1 la detrazione spetta anche se sono stati sostenuti nell'interesse delle persone indicate nell'articolo 12 che si trovino nelle condizioni ivi previste, fermo restando, per gli oneri di cui alla lettera f), il limite complessivo ivi stabilito. Per gli oneri di cui alla lettera c) del medesimo comma 1 sostenuti nell'interesse delle persone indicate nell'articolo 12 che non si trovino nelle condizioni previste dal comma 2 del medesimo

all'Amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400.

1-bis. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 24 per cento, per l'anno 2013, e al 26 per cento, a decorrere dall'anno 2014, delle erogazioni liberali in denaro in favore dei partiti e dei movimenti politici che abbiano presentato liste o candidature elettorali alle elezioni per il rinnovo della Camera dei deputati o del Senato della Repubblica o dei membri del Parlamento europeo spettanti all'Italia, oppure che abbiano almeno un rappresentante eletto a un consiglio regionale o ai consigli delle province autonome di Trento e di Bolzano, per importi compresi fra 50 e 10.000 euro annui, a condizione che siano effettuate mediante versamento bancario o postale.

1-ter. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, e fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro delle Comunità europee, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti, in dipendenza di mutui contratti, a partire dal 1 gennaio 1998 e garantiti da ipoteca, per la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale. La detrazione è ammessa a condizione che la stipula del contratto di mutuo da parte del soggetto possessore a titolo di proprietà o altro diritto reale dell'unità immobiliare avvenga nei sei mesi antecedenti, ovvero nei diciotto mesi successivi all'inizio dei lavori di costruzione. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al presente comma.

1-quater. Dall'imposta lorda si detrae, nella misura forfettaria di lire un milione, la spesa sostenuta dai non vedenti per il mantenimento dei cani guida.

2. Per gli oneri indicati alle lettere c), e), f), i-quinquies) e i-sexies) del comma 1 la detrazione spetta anche se sono stati sostenuti nell'interesse delle persone indicate nell'articolo 12 che si trovino nelle condizioni ivi previste, fermo restando, per gli oneri di cui alla lettera f), il limite complessivo ivi stabilito. Per gli oneri di cui alla lettera c) del medesimo comma 1 sostenuti nell'interesse delle persone indicate nell'articolo 12 che non si trovino nelle condizioni previste dal comma 2 del medesimo

<p>articolo, affette da patologie che danno diritto all'esenzione dalla partecipazione alla spesa sanitaria, la detrazione spetta per la parte che non trova capienza nell'imposta da esse dovuta, relativamente alle sole spese sanitarie riguardanti tali patologie, ed entro il limite annuo di lire 12.000.000. Per le spese di cui alla lettera i-septies) del citato comma 1, la detrazione spetta, alle condizioni ivi stabilite, anche se sono state sostenute per le persone indicate nell'articolo 12 ancorché non si trovino nelle condizioni previste dal comma 2 del medesimo articolo.</p> <p>3. Per gli oneri di cui alle lettere a), g), h), h-bis), i), i-bis) e i-quater) del comma 1 sostenuti dalle società semplici di cui all'articolo 5 la detrazione spetta ai singoli soci nella stessa proporzione prevista nel menzionato articolo 5 ai fini della imputazione del reddito.</p>	<p>articolo, affette da patologie che danno diritto all'esenzione dalla partecipazione alla spesa sanitaria, la detrazione spetta per la parte che non trova capienza nell'imposta da esse dovuta, relativamente alle sole spese sanitarie riguardanti tali patologie, ed entro il limite annuo di lire 12.000.000. Per le spese di cui alla lettera i-septies) del citato comma 1, la detrazione spetta, alle condizioni ivi stabilite, anche se sono state sostenute per le persone indicate nell'articolo 12 ancorché non si trovino nelle condizioni previste dal comma 2 del medesimo articolo.</p> <p>3. Per gli oneri di cui alle lettere a), g), h), h-bis), i), i-bis) e i-quater) del comma 1 sostenuti dalle società semplici di cui all'articolo 5 la detrazione spetta ai singoli soci nella stessa proporzione prevista nel menzionato articolo 5 ai fini della imputazione del reddito.</p> <p><i>4) la detrazione di cui al precedente comma 1 spetta al titolare del diritto di godimento in funzione della successiva vendita, entro un importo non superiore a ..... euro e con riferimento ai medesimi oneri in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita e contratti dall'impresa costruttrice per la costruzione dei medesimi immobili. La detrazione spetta a condizione che: a) il contratto che prevede l'immediata concessione del godimento dell'immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento sia stato stipulato direttamente dall'impresa costruttrice dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e fin quando l'impresa costruttrice ne detenga la proprietà; b) il titolare del diritto di godimento adibisca l'immobile ad abitazione principale entro trenta giorni dalla stipula del contratto; c) risulti dal contratto l'accollo da parte del titolare del godimento del mutuo per la quota parte gravante sull'unità immobiliare oggetto di contratto; d) il contratto sia stipulato per una durata non superiore a ..... anni. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. La detrazione spetta non oltre il periodo d'imposta nel corso del quale è variata la dimora abituale. Non si tiene conto ai fini della spettanza della detrazione delle variazioni dipendenti da trasferimenti dovuti alle medesime ragioni di cui al precedente comma 1, lettera b);”.</i></p>
<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p>	<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p>

<p><b>Art. 26. Imputazione dei redditi fondiari</b></p> <p>1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.</p> <p>2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.</p> <p>3. Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.</p>	<p><b>Art. 26. Imputazione dei redditi fondiari</b></p> <p>1. I redditi fondiari concorrono, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono gli immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, salvo quanto stabilito dall'art. 30, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso. I redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare. <b><i>Per le imposte assolte sui canoni relativi a contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.</i></b></p> <p>2. Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.</p> <p>3. Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.</p>
<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p> <p><b>Art. 85. Ricavi</b></p> <p>1. Sono considerati ricavi:</p> <p>a) i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>b) i corrispettivi delle cessioni di materie prime e sussidiarie, di semilavorati e di altri beni mobili,</p>	<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p> <p><b>Art. 85. Ricavi</b></p> <p>1. Sono considerati ricavi:</p> <p>a) i corrispettivi delle cessioni di beni e delle prestazioni di servizi alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>b) i corrispettivi delle cessioni di materie prime e sussidiarie, di semilavorati e di altri beni mobili,</p>

<p>esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione;</p> <p>c) i corrispettivi delle cessioni di azioni o quote di partecipazioni, anche non rappresentate da titoli, al capitale di società ed enti di cui all'<i>articolo 73</i>, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle cui si applica l'esenzione di cui all'<i>articolo 87</i>, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Se le partecipazioni sono nelle società o enti di cui all'<i>articolo 73, comma 1, lettera d)</i>, si applica il <i>comma 2 dell'articolo 44</i>;</p> <p>d) i corrispettivi delle cessioni di strumenti finanziari simili alle azioni ai sensi dell'<i>articolo 44</i> emessi da società ed enti di cui all'<i>articolo 73</i>, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diversi da quelli cui si applica l'esenzione di cui all'<i>articolo 87</i>, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>e) i corrispettivi delle cessioni di obbligazioni e di altri titoli in serie o di massa diversi da quelli di cui alle lettere c) e d) precedenti che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>f) le indennità conseguite a titolo di risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni di cui alle precedenti lettere;</p> <p>g) i contributi in denaro, o il valore normale di quelli, in natura, spettanti sotto qualsiasi denominazione in base a contratto;</p> <p>h) i contributi spettanti esclusivamente in conto esercizio a norma di legge.</p> <p>2. Si comprende inoltre tra i ricavi il valore normale dei beni di cui al comma 1 assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.</p> <p>3. I beni di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 1 costituiscono immobilizzazioni finanziarie se sono iscritti come tali nel bilancio.</p> <p>3-bis. In deroga al comma 3, per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al <i>regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002</i>, si considerano immobilizzazioni</p>	<p>esclusi quelli strumentali, acquistati o prodotti per essere impiegati nella produzione;</p> <p>c) i corrispettivi delle cessioni di azioni o quote di partecipazioni, anche non rappresentate da titoli, al capitale di società ed enti di cui all'<i>articolo 73</i>, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diverse da quelle cui si applica l'esenzione di cui all'<i>articolo 87</i>, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa. Se le partecipazioni sono nelle società o enti di cui all'<i>articolo 73, comma 1, lettera d)</i>, si applica il <i>comma 2 dell'articolo 44</i>;</p> <p>d) i corrispettivi delle cessioni di strumenti finanziari simili alle azioni ai sensi dell'<i>articolo 44</i> emessi da società ed enti di cui all'<i>articolo 73</i>, che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, diversi da quelli cui si applica l'esenzione di cui all'<i>articolo 87</i>, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>e) i corrispettivi delle cessioni di obbligazioni e di altri titoli in serie o di massa diversi da quelli di cui alle lettere c) e d) precedenti che non costituiscono immobilizzazioni finanziarie, anche se non rientrano fra i beni al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa;</p> <p>f) le indennità conseguite a titolo di risarcimento, anche in forma assicurativa, per la perdita o il danneggiamento di beni di cui alle precedenti lettere;</p> <p>g) i contributi in denaro, o il valore normale di quelli, in natura, spettanti sotto qualsiasi denominazione in base a contratto;</p> <p>h) i contributi spettanti esclusivamente in conto esercizio a norma di legge.</p> <p>2. Si comprende inoltre tra i ricavi il valore normale dei beni di cui al comma 1 assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa.</p> <p>3. I beni di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 1 costituiscono immobilizzazioni finanziarie se sono iscritti come tali nel bilancio.</p> <p>3-bis. In deroga al comma 3, per i soggetti che redigono il bilancio in base ai principi contabili internazionali di cui al <i>regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002</i>, si considerano immobilizzazioni</p>
---	---



<p>finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione.</p>	<p>finanziarie gli strumenti finanziari diversi da quelli detenuti per la negoziazione.</p> <p><i>3- ter. Non concorrono a formare il reddito i canoni relativi agli immobili concessi in godimento in funzione della successiva vendita dall'impresa costruttrice degli stessi, alle medesime condizioni stabilite dall'articolo 15 comma 4 del presente decreto. La disposizione trova applicazione fino a concorrenza della quota parte di mutuo accollato riferibile al periodo d'imposta. Qualora il canone di godimento sia superiore a tale misura, l'eccedenza concorrerà alla formazione del reddito d'impresa secondo i criteri ordinari.</i></p>
<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p> <p><b>Art. 163. Divieto della doppia imposizione</b></p> <p>1. La stessa imposta non può essere applicata più volte in dipendenza dello stesso presupposto, neppure nei confronti di soggetti diversi.</p>	<p><b>D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917-Testo Unico Imposte sui redditi</b></p> <p><b>Art. 163. Divieto della doppia imposizione</b></p> <p>La stessa imposta non può essere applicata più volte in dipendenza dello stesso presupposto, neppure nei confronti di soggetti diversi.</p> <p><b>Art.163-bis. Credito di imposta</b>  <b>1. Per le imposte assolte sui canoni, relativi a contratti che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile ad uso abitativo con obbligo e/o facoltà di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, imputati in tutto o in parte al corrispettivo dovuto per la cessione del medesimo immobile, è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare”.</b></p>
<p><b>D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131- Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</b></p> <p><b>Articolo 1-tariffa I- parte prima – Atti soggetti a registrazione in termine fisso.</b></p> <p><b>Nota II-bis.</b> 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2% gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:</p> <p>a) Che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività,</p>	<p><b>D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131- Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</b></p> <p><b>Articolo 1-tariffa I- parte prima – Atti soggetti a registrazione in termine fisso.</b></p> <p><b>Nota II-bis.</b> 1. Ai fini dell'applicazione dell'aliquota del 2% gli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di case di abitazione non di lusso e agli atti traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione relativi alle stesse, devono ricorrere le seguenti condizioni:</p> <p>d) Che l'immobile sia ubicato nel territorio del comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro diciotto mesi dall'acquisto la propria residenza o, se diverso, in quello in cui l'acquirente svolge la propria attività,</p>

ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

- b) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- c) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155 convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a) b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b)

ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende ovvero, nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, che l'immobile sia acquistato come prima casa sul territorio italiano. La dichiarazione di voler stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, dall'acquirente nell'atto di acquisto;

- e) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;
- f) che nell'atto di acquisto l'acquirente dichiara di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui al presente articolo ovvero di cui all'articolo 1 della legge 22 aprile 1982, n. 168, all'articolo 2 del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito con modificazioni, dalla legge 5 aprile 1985, n. 118, all'articolo 3, comma 2, della legge 31 dicembre 1991, n. 415, all'articolo 5, commi 2 e 3, dei decreti legge 21 gennaio 1992, n. 14, 20 marzo 1992, n. 237, e 20 maggio 1992 n. 293, all'articolo 2, commi 2 e 3, del decreto legge 24 luglio 1992, n. 348, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 settembre 1992, n. 388, all'articolo 1, commi 2 e 3, del decreto legge 24 novembre 1992, n. 455, all'articolo 1, comma 2, del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75, e all'articolo 16 del decreto legge 22 maggio 1993, n. 155 convertito, con modificazioni, dalla legge 19 luglio 1993, n. 243.

2. In caso di cessioni soggette ad imposta sul valore aggiunto le dichiarazioni di cui alle lettere a) b) e c) del comma 1, comunque riferite al momento in cui si realizza l'effetto traslativo, possono essere effettuate, oltre che nell'atto di acquisto, anche in sede di contratto preliminare.

3. Le agevolazioni di cui al comma 1, sussistendo le condizioni di cui alle lettere a), b)

e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso e gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 % delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 % della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo proceda all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

e c) del medesimo comma 1, spettano per l'acquisto, anche se con atto separato, delle pertinenze dell'immobile di cui alla lettera a). Sono ricomprese tra le pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria, le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che siano destinate a servizio della casa di abitazione oggetto dell'acquisto agevolato.

4. In caso di dichiarazione mendace o di trasferimento a titolo oneroso e gratuito degli immobili acquistati con i benefici di cui al presente articolo prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del loro acquisto, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una sovrattassa pari al 30 % delle stesse imposte. Se si tratta di cessioni soggette all'imposta sul valore aggiunto, l'Ufficio dell'Agenzia delle entrate presso cui sono stati registrati i relativi atti deve recuperare nei confronti degli acquirenti la differenza tra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicabile in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, nonché irrogare la sanzione amministrativa, pari al 30 % della differenza medesima. Sono dovuti gli interessi di mora di cui al comma 4 dell'articolo 55 del presente testo unico. Le predette disposizioni non si applicano nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo proceda all'acquisto di altro immobile da adibire ad abitazione principale.

***Le predette disposizioni non si applicano, altresì, nel caso in cui il contribuente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici di cui al presente articolo, proceda alla sottoscrizione di un contratto, trascritto ai sensi dell'art.2643-bis C.C., che preveda l'immediata concessione del godimento con obbligo di successiva vendita della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con imputazione in tutto od in parte al prezzo della vendita dei canoni pagati durante il godimento, avente ad oggetto altro immobile da adibire a propria abitazione principale. In tal caso, qualora alla scadenza pattuita non venga stipulato il contratto di vendita, le predette disposizioni tornano ad applicarsi.***

(ALL.2)



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

**Settore legislativo**

**Settore Propositivo**

**PROMOZIONE DELL'ACCESSO DEL RISPARMIO POPOLARE ALLA PROPRIETÀ DELL'ABITAZIONE E  
CESSIONE DEL CREDITO AL PAGAMENTO DELLE RATE NELLA VENDITA CON RISERVA DELLA  
PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

## RELAZIONE

La presente proposta contiene alcuni interventi urgenti e prioritari per affrontare la contingente situazione economica e finanziaria e le sue conseguenze sul mercato immobiliare, con misure intese a promuovere l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, mediante la possibilità di cessione del credito al pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare.

Come noto, lo stesso articolo 47 della Costituzione impone al legislatore di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione, essendo oramai il diritto all'abitazione considerato come istanza sociale e diritto protetto, in cui si intersecano diritti di proprietà e della personalità, nel bilanciamento tra interesse abitativo nella dimensione dominicale come proprietà e diritto sociale strumentale (vedasi, al riguardo, M.C. Paglietti, Percorsi evolutivi del diritto all'abitazione, in Riv. dir. priv., 2008, 1, 55 ss.).

Storicamente, la legislazione speciale di settore ha promosso l'accesso alla proprietà dell'abitazione, al fine di realizzare i principi di solidarietà e sussidiarietà richiesti dagli articoli 2 e 3 della Carta costituzionale. L'accesso all'abitazione viene promosso per adempiere al dovere inderogabile di solidarietà (si pensi al regime delle locazioni e della cosiddetta proprietà solidale, intesa quale diritto limitato dai diritti altrui di godimento), mentre in altri casi vi è l'intervento dello Stato in attuazione del principio di sussidiarietà (si pensi al regime dell'edilizia residenziale pubblica). Nelle fattispecie di titolarità agevolata, diretto a favore di particolari categorie sociali, si realizza poi il modello di accesso all'abitazione in cui opera maggiormente l'integrazione fra solidarietà e sussidiarietà (vedasi, sul punto, M. Ciocia, Il diritto all'abitazione tra interessi privati e valori costituzionali, Napoli, ESI, 2009).

Da ultimo, in una rinnovata prospettiva di pianificazione territoriale degli alloggi, il legislatore è intervenuto con la norma recata dall'articolo 11 del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito dalla legge n. 133 del 2008, in vigore dal 24 gennaio 2012, che, al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, ha approvato un piano nazionale di edilizia abitativa, rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione, e altri soggetti svantaggiati.

In questo quadro normativo generale, nell'attuale situazione di gravissima crisi economica l'irrigidimento delle condizioni di erogazione del credito da parte del sistema bancario ha penalizzato in maniera decisiva il settore immobiliare, facendo registrare un netto calo della concessione di mutui immobiliari per l'acquisto della prima abitazione.

Nell'ultima rilevazione effettuata sul mercato immobiliare dalla banca centrale (Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, Serie "Supplementi al Bollettino Statistico. Indagini campionarie - Aprile 2013", Roma, 14 maggio 2013) emerge che nel primo trimestre del 2013 il mercato immobiliare è rimasto debole, segnalando la maggior parte degli agenti una flessione delle quotazioni all'inizio dell'anno; gli incarichi a vendere sono aumentati, mentre continua a diminuire la quota del valore dell'immobile finanziata tramite l'accensione di un mutuo. Il mercato delle locazioni è caratterizzato da un costante calo dei canoni di affitto.

Con riguardo, in particolare, alle modalità di finanziamento degli acquisti, la stessa rilevazione della Banca d'Italia indica che nel primo trimestre del 2013, rispetto all'inchiesta dell'aprile 2012, la percentuale di acquisti finanziati con accensione del mutuo ha registrato una

diminuzione di 4,3 punti percentuali, mentre il rapporto tra l'ammontare del prestito sottoscritto e il valore dell'immobile è calato per il terzo trimestre consecutivo, al 56,1 per cento, dal 57,8 registrato nel sondaggio precedente. Si è così raggiunto un nuovo minimo dall'avvio dell'indagine sul mercato immobiliare nel quarto trimestre 2008, risultando la flessione rispetto al trimestre autunnale del 2012 particolarmente marcata nel Nord Est (5,6 punti percentuali) e al Sud e nelle Isole (7,3 punti).

In questo scenario, atteso che il settore immobiliare è trainante per il rilancio di tutta l'economia del Paese, nell'impossibilità di accedere ai mutui immobiliari per l'acquisto dell'abitazione da parte di moltissime famiglie, risulta urgente e necessario individuare delle misure di finanziamento alternative per la compravendita degli immobili destinati ad abitazione principale del compratore.

A tal fine, il presente decreto-legge prevede che nella vendita immobiliare a rate con riserva della proprietà, ai sensi degli articoli 1524 e seguenti del codice civile, il venditore possa cedere a titolo oneroso alle banche e alle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130 il credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita, previo consenso del compratore. Come noto, in tale tipo di vendita il passaggio di proprietà tra compratore e venditore è differito nel tempo, poiché vi è il pagamento rateale del prezzo di acquisto; il compratore entra in possesso della casa acquistata, ma ne acquisisce la proprietà solo nel momento in cui ha provveduto al pagamento dell'intero prezzo stabilito. Ove il prezzo non dovesse essere interamente pagato, il venditore ha diritto di rientrare nel possesso dell'immobile mediante la risoluzione del contratto.

Mediante l'utilizzo di tale schema contrattuale, senza accensione di alcun mutuo immobiliare, il compratore entra in possesso dell'immobile verso il pagamento rateale del prezzo; il venditore potrà quindi a sua volta cedere, verso un determinato corrispettivo, con il consenso del compratore acquisito già in sede di stipulazione della compravendita, il credito al pagamento delle residue rate del prezzo vantato nei confronti del compratore. La banca ovvero le società concessionarie del credito al pagamento delle residue rate del prezzo potranno, a loro volta, fare circolare tale credito incorporato in un titolo considerato alla stregua di uno strumento finanziario, ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo n. 58 del 1998, recante il testo unico dell'intermediazione finanziaria. Si tratta, quindi, di una cessione a titolo oneroso di crediti, a scopo di cartolarizzazione (vedasi, in materia, O.T. Scozzafava, La cartolarizzazione dei crediti: la fattispecie, in *Contratto e impresa*, 2005, 3, 1039 ss.).

Il presente decreto-legge prevede, quindi, che si applichi a tale meccanismo contrattuale la legge n. 130 del 1999, recante "Disposizioni sulla cartolarizzazione dei crediti", previa verifica di compatibilità delle relative disposizioni. L'intento dell'utilizzo della clausola di compatibilità è quello di eliminare oneri di pubblicità legale superflui e diseconomici per le parti coinvolte nell'operazione.

Ad esempio, poiché si è individuato quale presupposto della cessione del credito la manifestazione preventiva del consenso del compratore/debitore per il pagamento del prezzo, non risulta necessario applicare il disposto dell'articolo 58 (Cessione di rapporti giuridici) del decreto legislativo n. 385 del 1993, recante il testo unico bancario (di séguito, t.u.b.), richiamato dalla legge n. 130 del 1999, secondo il cui schema la banca cessionaria deve dare notizia dell'avvenuta cessione mediante iscrizione nel registro delle imprese e pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana (comma 2), producendo tali adempimenti pubblicitari gli effetti indicati dall'art. 1264 del codice civile (comma 4) e facultizzando i creditori ceduti, entro tre mesi, a esigere dal cedente o dal cessionario l'adempimento delle obbligazioni oggetto di cessione, rispondendone il cessionario in via esclusiva trascorso il termine di tre mesi. Non risulta quindi necessario applicare, altresì, il diverso schema dell'articolo 58 del t.u.b., con riferimento alla possibilità per coloro che sono parte dei contratti ceduti di recedere dal contratto entro tre mesi dagli adempimenti pubblicitari ivi previsti se sussiste una giusta causa, salvo in questo caso la responsabilità del cedente. Si evitano così gli elevati costi di pubblicità legale previsti dalla normativa speciale del settore bancario.

Inoltre, il regime delle garanzie previsto dall'articolo 2 della proposta di legge, con la previsione del privilegio speciale immobiliare, rende superflua l'applicazione del comma 3 dell'articolo 58 del t.u.b., pure richiamata dalla legge n. 130 del 1999, secondo cui i privilegi e le garanzie di qualsiasi tipo, da chiunque prestati o comunque esistenti a favore del cedente, nonché le trascrizioni nei pubblici registri degli atti di acquisto dei beni oggetto di locazione finanziaria compresi nella cessione conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione, restando altresì applicabili le discipline speciali, anche di carattere processuale, previste per i crediti ceduti.

Al riguardo, occorre sottolineare come la previsione di una norma di carattere eccezionale, qual è una nuova fattispecie di privilegio speciale immobiliare, si rende necessitata nell'attuale situazione di crisi economica per "sbloccare" il mercato immobiliare, conferendo una base di assoluta certezza al regime giuridico delle garanzie che assiste lo schema contrattuale proposto. Del resto, proprio l'eccezionalità della crisi dei mercati finanziari, traslata all'economia reale, ha imposto al legislatore di adottare misure altrettanto eccezionali, di guisa che è stata introdotta nell'ordinamento addirittura la figura del privilegio generale sugli immobili (vedasi, al riguardo, A. Chianale, *Il privilegio generale immobiliare: un figlio della crisi finanziaria*, in *Notariato*, 2009, 1, 82 ss.).

In definitiva, nell'attuale fase economica di recessione e di restrizione nell'erogazione del credito bancario, lo schema contrattuale così previsto consente di valorizzare la possibilità di rateizzazione del prezzo di vendita degli immobili, senza dover ricorrere alla fonte di finanziamento bancaria. In questo senso, la vendita con riserva di proprietà dell'immobile si configura sostitutiva del mutuo per il compratore, tutelando il venditore in quanto la proprietà dell'immobile viene trasferita solo al momento del saldo del pagamento definitivo prezzo pattuito, spettando al compratore solo il possesso del cespite e realizzando, in tal modo, una forma di rateizzazione del prezzo. Ai fini fiscali, l'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 28 del 30 gennaio 2009, ha fra l'altro chiarito, per la tassazione della plusvalenza in caso di patto di riservato dominio, che il dies a quo, ai fini della decorrenza del quinquennio indicato all'articolo 67, comma 1, lett. b), del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, recante "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi", debba essere individuato nel momento del pagamento dell'ultima rata, in considerazione del fatto che è solo in quel momento che il compratore acquista la proprietà della cosa.

Con riferimento alle singole disposizioni del decreto-legge, l'articolo 1 prevede la possibilità di cartolarizzare i crediti relativi al pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare. Nel dettaglio, il comma 1 prevede che nella vendita a rate con riserva della proprietà ai sensi degli articoli 1524 e seguenti del codice civile avente ad oggetto i beni immobili indicati al comma 2, il venditore può cedere a titolo oneroso alle banche e alle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130 il credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita, previo consenso del compratore. L'opponibilità ai terzi dell'intervenuta cessione è affidata all'annotamento a margine della trascrizione. Ai sensi del comma 2, la cessione del credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita di cui al comma 1 è ammessa ove l'immobile presenti le seguenti caratteristiche: a) costituisca l'abitazione principale del compratore; b) non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; c) non abbia le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969; d) il prezzo corrispettivo della compravendita di cui al comma non sia superiore a euro trecentomila. Il comma 3 destina in via esclusiva le somme corrisposte dal compratore a titolo di pagamento delle rate della vendita, da parte delle banche o delle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi. Viene precisato che dalla data in cui la cessione è annotata a margine della trascrizione della vendita, sui crediti acquistati e sulle somme corrisposte dai compratori ceduti sono ammesse azioni soltanto per il soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi. E' stabilito che dalla stessa data la cessione dei crediti risulta opponibile agli altri aventi causa del cedente, il cui titolo di acquisto non sia stato trascritto in data anteriore. Il comma 4 rende inapplicabile ai pagamenti corrisposti dal compratore a titolo di rate

della vendita immobiliare l'azione revocatoria fallimentare dei pagamenti prevista dall'articolo 67 della legge fallimentare, recata dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, al fine di neutralizzare gli effetti retroattivi di un eventuale fallimento del compratore (vedasi, sul punto, L. Gugliemucci, *Revoca del pagamento delle ultime rate di prezzo nella vendita con riserva della proprietà e retrocessione della proprietà al venditore*, ne *Il Diritto fallimentare e delle società commerciali*, 2005, 3-4, I, 665 ss.). Il comma 5 definisce i titoli emessi di cui al comma 3 quali strumenti finanziari ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante il testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria. Il comma 6 reca la clausola di compatibilità per l'applicabilità alla cessione di cui al comma 1 delle disposizioni recate dalla legge 30 aprile 1999, n. 130.

L'articolo 2 del decreto-legge costituisce, al comma 1, a favore del cessionario dei crediti pecuniari di cui all'articolo 1, un privilegio speciale sul bene immobile oggetto della vendita, con preferenza sui creditori ipotecari. Nel dettaglio, dopo l'articolo 2775-bis del codice civile viene aggiunto il nuovo articolo 2775-ter, che prevede che i crediti per il pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare, ceduti nei casi previsti dalla legge, hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto della vendita, con preferenza sui creditori ipotecari. Anche in tal caso, così come nelle altre fattispecie di privilegio speciale immobiliare presenti nel codice civile (per cui v. S. Ghinassi, *Privilegi fiscali*, in *Enc. Dir.*, Agg. II, 1998), il privilegio viene accordato dalla legge in relazione alla causa del credito (vedasi, sul punto, Corte costituzionale, sentenza 23 dicembre 1987, n. 587). Lo stesso articolo 2775-ter precisa che il privilegio così previsto non si possa esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno acquistato sugli immobili anteriormente all'annotamento dell'intervenuta cessione a margine della trascrizione della vendita.

Il comma 2 dell'articolo 2 aggiunge all'articolo 2780 del codice civile, in fine, il seguente comma: "5-ter) i crediti del cessionario del credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita con riserva della proprietà immobiliare, nei casi consentiti dalla legge.". Il comma 3 stabilisce, quindi, che i crediti pecuniari aventi ad oggetto il pagamento delle rate della vendita di cui all'articolo 1, comma 1, ceduti dal venditore alle banche e alle società di cui all'articolo 3 della legge n. 130 del 1999, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle banche e delle società cessionarie e da quello relativo ad altre operazioni della stessa specie. Viene, poi, precisato che su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società cessionarie.

L'articolo 3 prevede, al comma 1, che nella vendita a rate con riserva della proprietà di cui all'articolo 1, il compratore, dopo aver manifestato il consenso alla cessione, non ha diritto alla restituzione delle rate riscosse nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento. Ciò al fine di incentivare l'adempimento dell'originario credito, una volta che questo sia stato cartolarizzato. Nel caso di risoluzione del contratto, invece, il comma 2 pone in capo al venditore l'obbligo di corrispondere al cessionario del credito pecuniario ceduto, avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita, le rate residue. Se le rate residue non vengono, poi, corrisposte interamente dal venditore, si fa luogo all'escussione delle garanzie poste sul bene immobile a favore del cessionario del credito.

L'articolo 4 reca le disposizioni di attuazione, prevedendo che il Ministro della giustizia, con regolamento emanato ai sensi della legge 23 agosto 1988, n. 400, sentiti il Ministro dell'economia e delle finanze e la Banca d'Italia, adotti entro sessanta giorni disposizioni di attuazione del presente decreto.

L'articolo 5 regola l'entrata in vigore del provvedimento, stabilendo che il presente decreto-legge entri in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.



## ARTICOLATO

### Articolo 1

Cartolarizzazione dei crediti relativi al pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare

1. Nella vendita a rate con riserva della proprietà ai sensi degli articoli 1524 e seguenti del codice civile, avente ad oggetto i beni immobili indicati al comma 2, il venditore può cedere a titolo oneroso alle banche e alle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130 il credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita, previo consenso del compratore. L'atto di cessione del credito è annotato a margine della trascrizione dell'atto di vendita.

2. La cessione del credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita di cui al comma 1 è ammessa ove l'immobile oggetto della vendita presenti le seguenti caratteristiche: *a)* costituisca l'abitazione principale del compratore; *b)* non rientri nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; *c)* non abbia le caratteristiche di lusso indicate nel decreto del Ministero dei lavori pubblici in data 2 agosto 1969; *d)* il prezzo corrispettivo della compravendita di cui al comma 1 non sia superiore a euro trecentomila.

3. Le somme corrisposte dal compratore a titolo di pagamento delle rate della vendita sono destinate in via esclusiva, dalle banche o dalle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, al soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi a fronte delle cessioni di credito di cui al primo comma. Dalla data in cui la cessione è annotata a margine della trascrizione della vendita, sui crediti acquistati e sulle somme corrisposte dai compratori ceduti sono ammesse

azioni soltanto per il soddisfacimento dei diritti incorporati nei titoli emessi. Dalla stessa data la cessione dei crediti è opponibile agli altri aventi causa del cedente, il cui titolo di acquisto non sia stato trascritto in data anteriore.

4. Ai pagamenti corrisposti dal compratore a titolo di rate della vendita di cui al comma 1 non si applica l'articolo 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni.

5. I titoli emessi di cui al comma 3 sono strumenti finanziari ai sensi del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, recante il testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria.

6. Alla cessione di cui al comma 1 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni recate dalla legge 30 aprile 1999, n. 130.

### Articolo 2

Privilegio speciale immobiliare e regime delle garanzie

1. Dopo l'articolo 2775-bis del codice civile è aggiunto il seguente: *"2775-ter. Crediti ceduti per il pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare. I crediti per il pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare, ove ceduti nei casi previsti dalla legge, hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto della vendita, con preferenza sui creditori ipotecari. Il privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno acquistato sugli immobili anteriormente all'annotamento dell'intervenuta cessione a margine della trascrizione della vendita."*

2. All'articolo 2780 del codice civile è aggiunto, in fine, il seguente comma: "5-ter) i crediti del cessionario del credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita con riserva della proprietà immobiliare, nei casi consentiti dalla legge."

3. I crediti pecuniari aventi ad oggetto il pagamento delle rate della vendita di cui all'articolo 1, comma 1, ceduti dal venditore alle banche e alle società di cui all'articolo 3 della legge 30 aprile 1999, n. 130, costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle banche e delle società cessionarie e da quello relativo ad altre operazioni della stessa specie. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società cessionarie.

### **Articolo 3**

#### Risoluzione del contratto

1. Nella vendita a rate con riserva della proprietà di cui all'articolo 1, il compratore, dopo aver manifestato il consenso alla cessione, non ha diritto alla restituzione delle rate riscosse nel caso di risoluzione del contratto per inadempimento.

2. Nei casi previsti dal comma 1, il venditore ha l'obbligo di

corrispondere al cessionario del credito pecuniario ceduto, avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita, le rate residue, pena l'escussione delle garanzie poste sul bene immobile a favore del medesimo cessionario del credito.

### **Articolo 4**

#### Disposizioni di attuazione

1. Il Ministro della giustizia, con regolamento emanato ai sensi della legge 23 agosto 1988, n. 400, sentiti il Ministro dell'economia e delle finanze e la Banca d'Italia, adotta entro sessanta giorni disposizioni di attuazione del presente decreto.

### **Articolo 5**

#### *Entrata in vigore*

1. Il presente disegno di legge 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.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare.

## TESTO CORDINATO

Testo vigente	Testo Proposto
<p><b>Codice Civile- Articolo 2775-bis.</b>  <b>Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari.</b>            Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.            Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis .</p>	<p><b>Codice Civile- Articolo 2775-bis.</b>  <b>Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari.</b>            Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.            Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis .</p> <p><b>Codice Civile- Articolo 2772-ter.</b>  <i>Crediti ceduti per il pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare.</i>  <i>I crediti per il pagamento delle rate nella vendita con riserva della proprietà immobiliare, ove ceduti nei casi previsti dalla legge, hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto della vendita, con preferenza sui creditori ipotecari. Il privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti che i terzi hanno acquistato sugli immobili anteriormente all'annotamento dell'intervenuta cessione a margine della trascrizione della vendita.</i></p>
<p><b>Codice Civile Articolo 2780.</b>  <b>Ordine dei privilegi sugli immobili.</b>            Quando sul prezzo dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:            1) i crediti per le imposte sui redditi immobiliari, indicati dall'articolo 2771;            2) i crediti per i contributi, indicati dall'articolo 2775;            3) i crediti dello Stato per le concessioni di acque, indicati dall'articolo 2774;            4) i crediti per i tributi indiretti, indicati dall'articolo 2772 (4);            5) i crediti per l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili ;            5-bis) i crediti del promissario acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari, indicati all'articolo 2775-bis</p>	<p>Codice Civile Articolo 2780.            Ordine dei privilegi sugli immobili.            Quando sul prezzo dello stesso immobile concorrono più crediti privilegiati, la prelazione ha luogo secondo l'ordine seguente:            1) i crediti per le imposte sui redditi immobiliari, indicati dall'articolo 2771;            2) i crediti per i contributi, indicati dall'articolo 2775;            3) i crediti dello Stato per le concessioni di acque, indicati dall'articolo 2774;            4) i crediti per i tributi indiretti, indicati dall'articolo 2772 (4);            5) i crediti per l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili ;            5-bis) i crediti del promissario acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari, indicati all'articolo 2775-bis</p>

	<p><i>5-ter) i crediti del cessionario del credito pecuniario avente ad oggetto il pagamento delle rate della vendita con riserva della proprietà immobiliare, nei casi consentiti dalla legge.</i></p>
--	---