

MILANO  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## **Legge 27.12.2013 n. 147**

**Disposizioni per la formazione del bilancio annuale  
e pluriennale dello Stato**

# **LEGGE DI STABILITA'**

*Nota: La Legge qui esaminata è entrata in vigore, come d'abitudine, il primo gennaio u.s., salvo per le disposizioni che riguardano gli obblighi del notaio che diventeranno operative con l'emanazione del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri che ne definirà termini, condizioni e modalità di attuazione, entro 120 giorni dall'approvazione, ossia entro il **30 aprile 2014**.*

## **Sunto dei principali contenuti**

**A cura del Consulente Legale Avv. Daniele Mammani e della Segreteria  
FIMAA Milano Monza & Brianza**



## **Legge 27.12.2013 n. 147** **LEGGE DI STABILITA'**

### **TASSO DI INTERESSE LEGALE**

A partire dal 01 gennaio 2014 il tasso di interesse legale è sceso dal 2,5% all'1%. Si ricorda a tale proposito che il tasso di interesse può essere modificato dal Ministero delle Finanze sulla base del rendimento medio annuo lordo dei titoli di Stato e tenuto conto del tasso di inflazione annuale.

Per i mediatori si evidenzia che il tasso di interesse stabilito per legge riguarda, oltre che i rapporti tra i cittadini e lo Stato, ad esempio in caso di pendenze fiscali, tutti i contratti in cui le parti non abbiano concordato un diverso interesse ed in particolare:

\* il calcolo degli interessi per i capitali dati a mutuo, ove non siano stati determinati per iscritto (art.45 c.2 TUIR)

\* il calcolo dei coefficienti per la determinazione del valore dei diritti di usufrutto.

Riportiamo di seguito la tabella dei nuovi coefficienti per ottenere il valore dell'usufrutto vitalizio (Dpr 131/86 con modifiche):

Età	Parametri dal 01/01/14	Parametri sino al 31/12/13
0-20	95	38
21-30	90	36
31-40	85	34
41-45	80	32
46-50	75	30
51-53	70	28
54-56	65	26
57-60	60	24
61-63	55	22
64-66	50	20
67-69	45	18
70-72	40	16
73-75	35	14
76-78	30	12
79-82	25	10
83-86	20	8
87-92	15	6
93-99	10	4

\* il calcolo degli interessi dovuti dal locatore al conduttore annualmente sulla cauzione versata.

Per comodità si trascrive la tabella dei tassi e relative variazioni verificatesi negli ultimi

anni:

- dal 01/01/2010 al 31/12/2010 – Tasso: 1,00%
- dal 01/01/2011 al 31/12/2011 – Tasso: 1,50%
- dal 01/01/2012 al 31/12/2013 – Tasso: 2,50%
- dal 01/01/2014 al 31/12/2014 – Tasso: 1,00%

## **PAGAMENTO CANONI DI LOCAZIONE**

La Legge di Stabilità 2014 all'art.1 c.50 ha disposto: "All'articolo 12 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.214, dopo il comma 1 è inserito il seguente:

1.1 In deroga a quanto stabilito dal comma 1, i pagamenti riguardanti i canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sono corrisposti obbligatoriamente, quale ne sia l'importo, in forme e modalità che escludano l'uso del contante e ne assicurino la tracciabilità anche ai fini delle asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore".

A prescindere dall'importo del canone e quindi anche in deroga alla norma finanziaria dettata con il limite di € 1.000,00=, dal 01/01/2014 il denaro contante non potrà più essere usato per il pagamento dei canoni che dovrà sempre essere effettuato per mezzo di strumenti tracciabili.

Dalla lettera della norma la stessa appare applicabile unicamente alle locazioni abitative, mentre nulla cambia per le locazioni commerciali. La sanzione applicabile in caso di violazione va dall'1% al 40% dell'importo trasferito (art.58 D.L. 231/07).

## **TRASFERIMENTO DI IMMOBILI - OBBLIGO DEL NOTAIO DI VERSARE TUTTE LE SOMME SU UN CONTO CORRENTE DEDICATO**

La Legge di Stabilità ha introdotto l'obbligo per il notaio rogante di depositare tutte le somme che riceve al momento della stipula dell'atto di compravendita immobiliare (ma non solo) su un apposito conto corrente dedicato, somme che verranno svincolate solo dopo aver provveduto alla registrazione e pubblicità dell'atto e previa verifica dell'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto.

La novità non è di poco conto perché modifica radicalmente la consolidata prassi esistente.

Le somme che il notaio dovrà versare nel predetto conto corrente dedicato saranno infatti non solo quelle relative ai suoi onorari, diritti, accessori, rimborsi spese e contributi, bensì anche quelle relative ai tributi per i quali il medesimo sia sostituto o responsabile d'imposta, nonché l'intero prezzo o corrispettivo di compravendita, ovvero il saldo dello stesso, se determinato in denaro, oltre alle somme destinate ad estinzione delle spese condominiali non pagate.

Rimangono escluse solo le somme relative all'eventuale parte di prezzo o corrispettivo oggetto di dilazione, ovvero non ancora previste come immediatamente escutibili.

Gli importi depositati presso il predetto conto corrente costituiranno un "patrimonio separato" ovvero non entreranno nella titolarità diretta del notaio, e quindi saranno escluse dalla successione del notaio e dal suo regime patrimoniale della famiglia, e saranno assolutamente impignorabili a richiesta di chiunque; anche il credito al pagamento o alla restituzione delle somme depositate nel conto corrente sarà assolutamente impignorabile ad istanza di chiunque.

Una volta eseguita la registrazione e la pubblicità dell'atto e verificata l'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle esistenti alla data dell'atto e da questo risultanti, il notaio dovrà provvedere senza indugio a disporre lo svincolo degli importi depositati a titolo di prezzo o corrispettivo. La particolarità ulteriore di tutta questa procedura è data dal fatto che gli interessi che matureranno sulle somme depositate, al netto delle spese di gestione del servizio, saranno destinati a rifinanziare i fondi di credito agevolato alle piccole e medie imprese.

La novella diverrà operativa al momento dell'emanazione del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri mediante il quale saranno definiti termini, condizioni e modalità di attuazione della nuova procedura, decreto che dovrebbe essere emesso entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di Stabilità, ovvero entro il 30.4.2014.