

OSSERVATORIO DI DIRITTO E CONTENZIOSO IMMOBILIARE - N. 1

Gli "strumenti legali" per la rinegoziazione del canone di locazione in tempi di crisi: le novità del D.L. n. 83/2012

Alessandro Scarselli, Studio Legale e Tributario Scarselli e Associati | 06 febbraio 2014

[Tweet](#)
[Consiglia 22](#)
[G+](#)
[Salva in MY](#)
[A A](#)


Nel corso di questo primo intervento inizieremo ad analizzare – e ad inquadrare in termini sistematici - uno dei fenomeni che negli ultimi tempi si è largamente diffuso, la rinegoziazione del contratto di locazione tesa al riallineamento del canone ai diversi valori a cui si è attestato in questi anni di crisi il mercato delle locazioni. Fra gli strumenti normativi e contrattuali a disposizione del conduttore per riaprire una trattativa dei termini economici dell'originario contratto di locazione, le novità introdotte dal Decreto Legge in commento offrono un'occasione che non può non essere colta dalle aziende prive del diritto di detrazione IVA o con pro-rata di detraibilità. Si pensi a quelle aziende che prestano servizi finanziari che, per scelta del legislatore italiano e comunitario, sono IVA esenti.

1.L'intervento normativo

L'art. 9 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, ha

modificato la disciplina IVA delle locazioni di cui all'art. 10, primo comma, nn. 8), 8-bis) e 8-ter), del d.P.R. n. 26 ottobre 1972, n. 633.

La nuova disciplina ha eliminato, per i conduttori privi del diritto alla detrazione o con pro-rata di detraibilità, le ipotesi di imponibilità IVA obbligatoria per le locazioni di immobili strumentali.

Le locazioni di fabbricati strumentali sono soggette al regime naturale di esenzione, salva la possibilità per il locatore di optare per l'applicazione dell'imposta manifestando tale scelta nel contratto di locazione.

ARTICOLI CORRELATI

- ▼ [Alessandro Scarselli, managing partner di Scarselli e Associati](#)
- ▼ [I gravi motivi di recesso dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78](#)
- ▼ [Attestato di certificazione energetica e contratti di locazione: le novità introdotte dalla Legge n. 9/2014 di conversione del D.L. Destinazione Italia](#)

Accedi a:

DIRITTO24

Gli altri prodotti:

Diritto

LEX24

Guida al Diritto

Quotidiano del Diritto

Ticket Restaurant

BUONI ACQUISTO IN REGALO



RISPARMIA FINO A 500€
CON TICKET RESTAURANT®

RISPARMIA SUBITO

24 ORE PROFESSIONISTI



L'altra metà
la offriamo
noi.

Guida al Diritto

24 ORE PROFESSIONISTI

SMART LEX 24



Sentenze, codici, questioni risolte

Finalmente un
processo davvero smart.