



Legge 21 febbraio 1995 n.27 (pubblicata il 27 febbraio 1995)

"DISPOSIZIONI CIRCA LA LOCAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE"

Noi Capitani Reggenti

la Serenissima Repubblica di San Marino

Promulghiamo e mandiamo a pubblicare la seguente legge approvata dal Consiglio Grande e Generale nella seduta del 21 febbraio 1995.

TITOLO I

MODIFICA AL TITOLO II DEL TESTO UNICO DELLA LEGGE IN MATERIA DI LOCAZIONE DI IMMOBILI

Art.1

(Durata della locazione)

La durata minima del contratto di locazione degli immobili urbani destinati ad abitazione è di tre anni, anche se le parti hanno fissato una durata inferiore.

Alla scadenza del triennio, se non é intervenuta disdetta almeno sei mesi prima mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, il contratto si rinnova automaticamente di biennio in biennio.

Art. 2

(Cessazione e risoluzione del contratto prima della scadenza)

Il locatore, nei primi tre anni di vita del rapporto, può recedere anche prima della naturale scadenza del contratto purché almeno sei mesi prima ne dia preavviso al locatario mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, alle seguenti condizioni:

1) urgente necessità del locatore, del coniuge, degli ascendenti e discendenti fino al secondo grado, successiva alla costituzione del rapporto locativo, di destinare l'immobile ad abitazione propria ovvero all'esercizio della propria attività professionale o di lavoro;

2) offerta al locatario di altro alloggio idoneo, il cui canone non superi quello corrisposto di più del 20%;

3) disponibilità concreta da parte del locatario, del coniuge non separato o dei figli minori di altro alloggio idoneo;

4) ingiustificata mancata utilizzazione dell'immobile locato da parte del locatario.

Il locatore può inoltre sospendere il contratto per comprovata necessità di interventi edilizi incompatibili con l'abitazione dell'alloggio e che siano stati oggetto di apposita concessione o autorizzazione a norma delle leggi vigenti, riconsegnando l'immobile dopo l'ultimazione dei lavori.

Qualora entro un anno dal rilascio l'immobile non venga destinato all'uso di cui al punto 1), qualora gli interventi edili di cui al comma precedente non vengano eseguiti nel termine di validità della concessione e autorizzazione, il locatario ha titolo per chiedere il risarcimento di eventuali danni.

Il locatario può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone preavviso al locatore almeno tre mesi prima del recesso mediante lettera raccomandata con avviso di ritorno.

Art.3

(Canone di locazione)

Il canone di locazione è liberamente fissato fra le parti.

Nel caso di rinnovo automatico del contratto, il canone viene rivalutato annualmente in

base ad apposito decreto reggenziale che dovrà tenere conto della variazione del costo della vita riferito all'anno precedente.

TITOLO II

IMPOSTA SPECIALE SUGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ DI SOCIETÀ ED ENTI NON CONCESSI IN LOCAZIONE

Art.4

(Imposta sugli immobili di proprietà di persone giuridiche non concessi in locazione)

È istituita una speciale imposta annuale sugli immobili di proprietà di persone giuridiche aventi le caratteristiche di cui all'art. 5, non deducibile dalla dichiarazione dei redditi.

L'imposta decorre dall'ultimazione dell'immobile ovvero dalla scadenza di trentasei mesi dalla data di inizio lavori ed è frazionabile in dodicesimi. Detta imposta viene determinata in base alle risultanze dell'allibramento catastale o, nel caso di immobili non censiti al Catasto, in base al progetto approvato dalla Commissione Tecnica Edilizia, con i criteri di seguito indicati:

1) L. 40.000= al mq. per gli immobili del gruppo A/1;

2) L. 20.000= al mq. per gli immobili del gruppo A/2;

3) L. 15.000= al mq. per gli immobili del gruppo A/3;

4) L. 15.000= al mq. per gli immobili del gruppo A/4;

5) L. 15.000= al mq. per gli immobili allo stato rustico.

L'obbligo di corrispondere l'imposta speciale cessa a partire dal mese nel quale viene esibito all'Ufficio Tecnico del Catasto il contratto di locazione regolarmente registrato, comprovante la concessione in locazione dell'immobile.

Art.5

(Denuncia degli immobili non concessi in locazione)

E' fatto obbligo ai legali rappresentanti delle persone giuridiche proprietarie di immobili con destinazione residenziale di denunciare, sotto la propria responsabilità, all'Ufficio Tecnico del Catasto del Dipartimento Territorio e Ambiente, il numero e le caratteristiche delle unità immobiliari di seguito indicate:

1) immobili ultimati e non concessi in locazione;

2) immobili allo stato rustico.

Ai fini della presente legge ed indipendentemente dalle risultanze catastali, sono da considerarsi allo stato rustico:

a) gli immobili per i quali siano decorsi trentasei mesi dalla data di inizio lavori. Il termine di trentasei mesi rimane inderogabile;

b) gli immobili che, sia pure ultimati, non siano ancora muniti del certificato di abitabilità.

La denuncia deve essere effettuata entro il 31 gennaio di ogni anno.

Art. 6

(Modalità e verifica della denuncia)

La denuncia degli immobili avviene con il deposito presso l'Ufficio Tecnico del Catasto di apposita scheda predisposta dal predetto Ufficio, da approvare mediante decreto reggenziale.

All'Ufficio Tecnico del Catasto, nel termine di novanta giorni dal ricevimento della denuncia di cui al comma precedente, compete la verifica della corrispondenza tra le predette denunce e la situazione di fatto corrispondente alle denunce medesime, avvalendosi dell'Ufficio Urbanistica che è tenuto a dare risposta nel termine di sessanta giorni.

Art. 7

(Pagamento dell'imposta)

L'Ufficio Tecnico del Catasto, entro i trenta giorni successivi alla scadenza del termine di cui al secondo comma dell'articolo 6, provvede alla liquidazione dell'ammontare dell'imposta speciale sugli immobili con le modalità previste ai precedenti articoli e predispone il relativo avviso di pagamento da inviarsi al destinatario a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il pagamento dell'imposta dovrà avvenire sulla base di appositi moduli presso un istituto bancario sammarinese entro i trenta giorni successivi al ricevimento dell'avviso.

Art.8

(Divieto di reciprocità nella stipula di contratti di locazione)

La stipula reciproca di contratti di locazione, al fine di evadere la speciale imposta, fra chiunque intervenuta, comporta il pagamento dell'imposta oltre alla sanzione di cui al successivo articolo 9.

Art. 9

(Sanzioni amministrative)

La mancata denuncia degli immobili aventi le caratteristiche di cui all'articolo 5 comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari a quattro volte l'imposta evasa.

La denuncia non corrispondente alle caratteristiche delle unità immobiliari, che danno luogo al pagamento dell'imposta ai sensi della presente legge, comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari a tre volte l'imposta evasa.

La stipula di contratti reciproci fra le parti al fine di evadere l'imposta speciale comporta il pagamento di una sanzione amministrativa pari a cinque volte l'imposta evasa.

Le suddette sanzioni sono applicate dal Dirigente dell' Ufficio Tecnico del Catasto con le procedure di cui alla Legge 28 giugno 1989 n.68.

TITOLO III

REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Art. 10

(Valore locativo)

Il valore della locazione degli immobili ad uso abitativo ai soli fini fiscali (imposta di registro) non può essere inferiore a:

- 1) L. 60.000 al mq. per gli immobili del gruppo A/1, e comunque non inferiore complessivamente a L. 6.000.000;
- 2) L. 30.000 al mq. per gli immobili del gruppo A/2, e comunque non inferiore complessivamente a L. 3.000.000;
- 3) L. 25.000 al mq. per gli immobili del gruppo A/3, e comunque non inferiore complessivamente a L. 2.500.000;

4) L. 20.000 al mq. per gli immobili del gruppo A/4, e comunque non inferiore complessivamente a L. 2.000.000;

5) L. 15.000 al mq. per gli immobili del gruppo A/5, e comunque non inferiore complessivamente a L. 1.500.000.

Coloro che concedono in comodato una unità immobiliare di tipo residenziale sono tenuti a dichiarare, agli effetti della imposta di registro, un valore locativo nella misura indicata nel comma precedente.

Art. 11

(Disposizioni fiscali)

Gli immobili ad uso abitativo, anche se non ultimati, alla scadenza dei trentasei mesi dall'inizio dei lavori, diventano produttivi del reddito da fabbricati di cui all'articolo 16 della Legge 13 ottobre 1984 n. 91 e successive modifiche ed integrazioni, nella misura che verrà determinata dall'Ufficio Tecnico del Catasto per analogie e comparativamente con fabbricati simili.

Il termine di cui al comma precedente è prorogato fino all'ultimazione dei lavori e comunque non oltre i sessanta mesi dall'inizio dei lavori medesimi qualora il proprietario-persona fisica produca all'Ufficio Tecnico del Catasto una dichiarazione giurata che i lavori di costruzione sono eseguiti in economia.

Quando l'unità immobiliare destinata a civile abitazione viene locata, il reddito netto dei capitali investiti, di cui al secondo comma dell'articolo 16 superiormente citato, è pari al 40% del valore locativo.

Gli immobili ad uso abitativo ricompresi in zona omogenea "A1 Centro Storico Città" di cui alla Legge 29 gennaio 1992 n. 7 (Legge di Piano Regolatore Generale) concessi in locazione a cittadini sammarinesi e/o residenti, entro due anni a far data dall'entrata in vigore della presente legge, sono esentati per un periodo di cinque anni dalla data di stipulazione del relativo contratto dal pagamento dell'imposta sul reddito da fabbricati così come definito all'articolo 16 della Legge 13 ottobre 1984 n. 91 e successive modifiche ed integrazioni.

La concessione del beneficio di cui al comma che precede resta subordinata alle seguenti condizioni:

a) che il contratto d'affitto preveda specificatamente apposita richiesta del proprietario dei benefici che precedono;

b) che il proprietario dell'immobile produca, in sede di dichiarazione dei redditi, un certificato

rilasciato dall'Ufficio Urbanistica attestante l'ubicazione dell'immobile all'interno della Zona A1 Centro Storico Città unitamente alla copia registrata del contratto;

c) che il proprietario conceda in locazione l'immobile a soggetti privi di un'abitazione in proprietà e che non siano titolari essi stessi od i componenti il nucleo familiare di altro contratto di locazione.

L'esenzione dal pagamento dell'imposta decorre dal periodo nel quale il fabbricato è stato concesso in locazione e non può comunque essere superiore ad anni cinque.

La violazione delle disposizioni di cui al quarto e quinto comma del presente articolo comporta per il proprietario il pagamento dell'imposta evasa maggiorata del 30%.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 12

(Diritto di prelazione)

Nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, è riconosciuto al locatario il diritto di prelazione.

Tale diritto si esercita mediante l'obbligo per il locatore di comunicare al conduttore il corrispettivo e le altre condizioni cui la vendita deve essere effettuata.

Il locatario dovrà comunicare, entro trenta giorni a far data dal ricevimento della comunicazione, l'accettazione della prelazione e delle condizioni ad essa afferenti.

Trascorso tale termine senza che il locatario si sia avvalso della facoltà sopradescritta, il locatore sarà libero di procedere alla vendita dell'immobile a terzi.

Qualora, a seguito di rinuncia del conduttore di avvalersi del diritto di prelazione a norma del presente articolo, il locatore alienasse l'immobile con modalità e/o corrispettivo diversi da quelli indicati nella proposta di vendita, il conduttore può eccepire la nullità della vendita riscattando il bene immobile presso il terzo.

In caso di violazione delle disposizioni di cui ai precedenti commi il locatario ha titolo per esercitare il diritto di prelazione, previo deposito presso la Cancelleria Civile del Tribunale

Commissariale nelle forme di rito della somma corrispondente a quella pattuita nell'atto pubblico.

L'accertamento della nullità viene demandato a pronuncia del Commissario della Legge.

La sentenza commissariale, accertata la violazione delle disposizioni per l'esercizio del

diritto di prelazione, dichiara nullo il contratto e ordina al locatore di alienare all'avente diritto con obbligo di risarcire il danno al terzo che abbia confidato nella stipula del contratto rivelatosi nullo.

Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui il locatore ometta di comunicare l'offerta e le modalità di vendita.

L'azione giudiziale per l'esercizio del diritto di prelazione potrà essere esercitata dal

locatario entro sessanta giorni dall'avvenuta conoscenza della stipula del rogito.

Art. 13

(Adeguamento)

I valori di cui agli articoli 4, 10 e 11 potranno essere modificati con decreto reggenziale.

Art. 14

(Certificazione della fine dei lavori)

Il rilascio del certificato di fine lavori è subordinato alla presentazione all'Ufficio Tecnico del Catasto della documentazione occorrente per l'accatastamento.

Art.15

(Norme transitorie)

I contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore della presente legge restano

regolati dalle disposizioni vigenti all'atto della stipulazione fino alla scadenza contrattuale in essi prevista.

Successivamente alla scadenza di cui al superiore comma, saranno applicate le disposizioni della presente legge.

I contratti di locazione in regime di proroga legale o contrattuale non potranno essere disdettati ai sensi del precedente articolo 1 secondo comma, se non dopo un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

Il canone dei contratti di locazione in regime di proroga, per il corrente anno 1995, ove non sia stato ancora corrisposto non potrà essere aumentato in misura superiore al doppio di quello previsto come equo canone dalle leggi previgenti.

Per il corrente anno:

- il termine per la denuncia di cui al primo comma dell'articolo 5, è di trenta giorni e decorre dalla data di entrata in vigore del decreto reggenziale di cui al primo comma del precedente articolo 6;
- il termine di cui al secondo comma dell'articolo 6, per l'esecuzione delle verifiche di competenza dell'Ufficio Tecnico del Catasto, è elevato a centottanta giorni.

Art. 16

(Esclusione dall'imposta speciale)

Gli immobili ad uso abitativo intestati a persone giuridiche, ceduti in locazione finanziaria a persone fisiche, sono esclusi dall'imposta speciale nonchè dall'obbligo di denuncia di cui all'articolo 5 primo comma, qualora siano utilizzati dai rispettivi locatari come luogo principale di residenza o di lavoro.

Art. 17

(Norme abrogate)

Le norme contenute nel Titolo I della presente legge abrogano e sostituiscono quelle contenute nel Titolo II della Legge 20 febbraio 1991 n. 26 ad eccezione dell'articolo 9 che rimane in vigore.

Art. 18

(Entrata in vigore)

La presente legge entra in vigore il quindicesimo giorno successivo a quello della sua legale pubblicazione.

Data dalla Nostra Residenza, addì 27 febbraio 1995/1694 d.F.R.

I CAPITANI REGGENTI

Renzo Ghiotti - Luciano Ciavatta

IL SEGRETARIO DI STATO

PER GLI AFFARI INTERNI

Antonio L. Volpinari