

IMPOSTE SUL REDDITO

Una scelta difficile: detrazione 50% o deduzione per locazione concordata?

di Leonardo Pietrobon

L'

articolo 21 D.L. n.133/14 (c.d. Sblocca Italia) introduce una norma volta ad incentivare l'acquisto di immobili abitativi da parte delle persone fisiche. In particolare, l'agevolazione consiste nel

riconoscimento di una deduzione alle persone fisiche, che non esercitano attività commerciale, sulle

spese sostenute alternativamente per

l'acquisto di immobili a destinazione abitativa nuovi o sottoposti ad

interventi di ristrutturazione, di cui all'articolo 3, co. 1, lett. d) DPR n.380/01, o sui lavori di costruzione, nella

misura del 20%, sino ad un ammontare massimo di spesa pari ad € 300.000.

Come stabilito dallo stesso articolo 21, il riconoscimento della deduzione in commento è riconosciuta esclusivamente per

gli acquisti o le costruzioni degli immobili abitativi effettuati nel periodo intercorrente

tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 e a condizione che tali immobili

siano locati in regime di canone concordato entro sei mesi dalla data di acquisto.

Una delle

condizioni normativamente previste affinché l'agevolazione in commento possa trovare applicazione è stabilita dal comma 1 dell'articolo 21 DL n.133/14, secondo cui

gli acquisti da parte delle persone fisiche degli immobili devono

avvenire da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno

effettuato gli interventi di ristrutturazione di cui alla già citata lettera d), comma 1 dell'articolo 3 DPR n.380/01.

Tale condizione applicativa, a ben vedere, presenta innumerevoli **punti in comune** con la

detrazione d'imposta per recupero del patrimonio edilizio (50%), di cui all'articolo

16-bis, comma 3, DPR n.917/86, ossia la detrazione riconosciuta a quelle persone fisiche che **acquistano un'unità immobiliare** sita in un

edificio completamente ristrutturati da imprese di costruzione o cooperative edilizie, entro i sei mesi successivi alla fine lavori. Con riferimento a tale detrazione, si ricorda che:

- la detrazione spettante è fissata, **fino al 31 dicembre 2014**, nella **misura del 50%** del valore degli interventi eseguiti, che si assume in **misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare oggetto di acquisto** indicato nel rogito notarile;
- **l'importo massimo** di riferimento è in ogni caso, fino al 31 dicembre 2014, **pari ad € 96.000**.

Com'è di facile riscontro i punti in comune sono rappresentati dalla fatto che entrambe le norme agevolative stabiliscono che:

1. **i destinatati dell'agevolazione**, detrazione d'imposta (50%) o deducibilità della spesa (Sblocca Italia), **sono le persone fisiche** escludendo di fatto altri soggetti;
2. gli immobili oggetto dell'agevolazione devono essere **immobili a destinazione abitativa**;
3. **i soggetti che cedono** gli immobili devono **essere le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**.

Individuati questi punti in comune, è necessario ricordare che la **norma agevolativa**, introdotta dall'articolo 21 DL n.133/2014, al comma 5, stabilisce che **la deduzione è ripartita in otto quote annuali** di pari importo, **a partire** dal periodo d'imposta nel quale avviene la **stipula del contratto di locazione**, ma soprattutto che la stessa **non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali**, previste da altre disposizioni di legge, **per le medesime spese**. Tale disposizione normativa **non permette**, quindi, la possibilità di beneficiare di **una "doppia" agevolazione** sulle medesime spese, ponendo, quindi, nelle condizione il contribuente di dover scegliere quale delle due norme applicare.

La scelta quindi, in prima battuta, non può che essere dettata da una mera comparazione numerica delle due agevolazioni. A mero titolo esemplificativo si propone il seguente esempio.

Mario Rossi, nel mese di settembre 2014, ha acquistato da un'impresa di costruzione un immobile oggetto di interventi di ristrutturazione di cui alla lett. d) comma 1 articolo 3 DPR n.380/01, per il quale paga un corrispettivo pari ad € 200.000. Ipotizzando che nell'anno 2014 il Sig. Mario Rossi abbia un reddito pari ad € 25.000, le possibilità di scelta, al sussistere di tutte le condizioni specificatamente previste dalla rispettive norma, sono la detrazione d'imposta di cui all'articolo 16-bis dPR n.917/86 o la deduzione d'imposta, prevista dall'articolo 21 DL n.133/14.

Da un punto di vista numerico la situazione risulta essere la seguente:

1. nel caso della detrazione per recupero del patrimonio edilizio, questa ammonta ad €

25.000, ossia il 50% dell'importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto ($\text{€ } 200.000 \times 25\% = \text{€ } 50.000$ - importo su cui determinare la detrazione - $\text{€ } 50.000 \times 50\% = \text{€ } 25.000$), da ripartire in dieci quote annuali di pari importo ($\text{€ } 2.500$ ad anno). In tal caso l'Irpef netta ammonta ad $\text{€ } 3.650$ ($\text{€ } 6.150$ di Irpef lorda - $\text{€ } 2.500$ di detrazione d'imposta);

2. nel caso della deduzione per acquisto e successiva locazione, la deduzione ammonta ad $\text{€ } 40.000$ da suddividere in otto quote annuali di pari importo ($\text{€ } 5.000$), determinando un reddito imponibile pari ad $\text{€ } 20.000$ e una conseguente Irpef dovuta pari ad $\text{€ } 4.800$.

Con riferimento alla seconda ipotesi, acquisto dell'immobile da destinare alla locazione, la valutazione deve essere effettuata anche considerando l'

imponibilità reddituale dei canoni di locazione relativi allo stesso immobile. Di conseguenza, basando la propria scelta esclusivamente in base di una convenienza fiscale e in un arco temporale di otto/dieci anni, tralasciando gli aspetti finanziari, la scelta sembra debba ricadere per la

detrazione d'imposta di cui all'articolo 16-bis dPR n.917/86.