

AGEVOLAZIONI

Nuova deduzione per le abitazioni da dare in locazione

di Luca Mambrin

Tra le novità in materia di **oneri deducibili** troviamo la nuova disposizione introdotta dall'art. 21 del D.L. n.133/2014, che prevede una **deduzione dal reddito complessivo** nel caso di **acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni da concedere successivamente in locazione**.

Da un punto di vista **soggettivo** l'agevolazione spetta **all'acquirente persona fisica**, non esercente attività commerciale; pertanto **non possono** beneficiare della deduzione **le persone giuridiche, gli imprenditori individuali** che esercitano attività commerciali, mentre dovrà essere chiarito se i **lavoratori autonomi** possono rientrare nel campo dell'agevolazione.

L'agevolazione spetta per:

- gli **acquisti**, di unità immobiliari a **destinazione residenziale**, di **nuova costruzione, invendute** alla data di entrata in vigore della Legge n. 164/2014, di conversione al D.L. 133/2014, (**12 novembre 2014**) e cedute da imprese di costruzione e da cooperative edilizie;
- gli **acquisti** di unità immobiliari a **destinazione residenziale** oggetto di **interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo** di cui all'art. 3, comma 1, lettere d) e c), del D.P.R. n. 380/2001.
- **prestazioni di servizi**, dipendenti da **contratti d'appalto**, per la **costruzione** di una o più unità immobiliari a **destinazione residenziale** su **aree edificabili già possedute dal contribuente** stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione le predette spese di costruzione sono **attestate** dall'impresa che esegue i lavori.

Per poter fruire dell'agevolazione è necessario siano soddisfatte determinate **condizioni ovvero che l'unità immobiliare**:

- sia **destinata, entro sei mesi dall'acquisto** o dal **termine dei lavori di costruzione**, alla **locazione** per almeno **otto anni** e che tale periodo abbia **carattere continuativo**; il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;
- sia a **destinazione residenziale**, e **non sia classificata o classificabile** nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9**;

- non sia **ubicata nelle zone omogenee classificate E**, ai sensi del D.M. n. 1444/1968 ossia non si tratti di costruzioni in parti del territorio destinate ad usi non agricoli;
- consegua **prestazioni energetiche certificate in classe A o B**, ai sensi della normativa nazionale (allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al D.M. 26 giugno 2009) ovvero ai sensi della normativa regionale;

Inoltre è **necessario che:**

- il canone di locazione **non sia superiore** a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del T.U. di cui al D.P.R. n. 380/2001, ovvero **non sia superiore al minore importo** tra il canone definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.. 431/1998 (relativo ai contratti a canone convenzionale), e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della L. n. 350/2003 (ove è previsto che la misura del canone annuo non deve eccedere il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato);
- non **sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario** (quindi contratti di locazione tra genitori e figli).

La **deduzione spettante** è pari al **20% della somma tra:**

- il **prezzo di acquisto dell'immobile** risultante dall'atto di compravendita oppure, nel caso di **costruzione**, delle **spese sostenute per prestazioni di servizi**, dipendenti da contratti d'appalto, attestate dall'impresa che esegue i lavori; il **limite massimo complessivo di spesa**, anche nel caso di acquisto o costruzione di più immobili, è pari a **300.000 euro**.
- degli **interessi passivi** dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime,

Inoltre tale deduzione:

- va ripartita in **otto quote annuali di pari importo**;
- è riconosciuta a partire dall'anno nel quale avviene la stipula del contratto di locazione;
- non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Come previsto poi dal comma 4-bis dell'art 21 del D.L. n. 133/2014, i contribuenti **possono cedere in usufrutto**, anche contestualmente all'atto di acquisto e **anche prima della scadenza del periodo minimo** di locazione di otto anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali **a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale**, a condizione che:

- venga **mantenuto il vincolo alla locazione** alle medesime condizioni, sull'ammontare massimo del canone di locazione stabilite dal comma 4, lettera e), del D.L. n. 133/2014;

- il **corrispettivo di usufrutto**, calcolato su base annua, **non sia superiore all'importo dei canoni di locazione** calcolati con le modalità stabilite dal medesimo comma 4, lettera e).

Quindi, ad **esempio**, se un contribuente, in data 1 dicembre 2014, ha acquistato un immobile residenziale nuovo, appartenente alla categoria catastale A/3, ad un prezzo di euro 200.000 e, a decorrere dal 15 dicembre, tale immobile viene concesso in locazione alle condizioni stabilite dalla norma, potrà fruire a partire dal modello 730/2015 o nel modello Unico PF 2015 di una deduzione pari a:

Euro $(200.000 \cdot 20\%) / 8 = \text{euro } 5.000$ (da indicare tra gli oneri deducibili).

Si attende, tuttavia, ancora l'emanazione di un **decreto ministeriale** che definisca le modalità attuative della norma (ad esempio con riferimento alla determinazione dell'agevolazione per quanto riguarda gli interessi passivi).