

AGEVOLAZIONI

Bonus acquisto immobili abitativi: pubblicato il decreto attuativo
di Luca Caramaschi

Con la pubblicazione in G.U. n.282 del 3 dicembre scorso del **Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti datato 8 settembre 2015** si completa la disciplina agevolata introdotta dall'articolo 21 del Decreto Legge n.133 del 12.12.2014 che riconosce una **deduzione** dall'IRPEF alle persone fisiche private nei casi di acquisto, costruzione o ristrutturazione di **immobili** residenziali da destinare alla locazione. È in particolare il comma 6 del citato articolo 21 che ha previsto l'emanazione del decreto che ha visto la luce nei giorni scorsi, al fine di definire le ulteriori modalità di **attuazione** della predetta disposizione agevolativa.

Il decreto si compone di otto articoli nei quali vengono sostanzialmente ripercorse le **caratteristiche** dell'agevolaione riservata a persone fisiche non imprenditori.

È all'articolo 1 che viene fornita una chiara definizione di "unità immobiliari invendute", che per consentire la fruizione del **beneficio** dovevano risultare tali alla data del **12 novembre 2014**. Vengono infatti considerate "unità immobiliari invendute" quelle che alla predetta data erano già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali alla medesima data era stato rilasciato il **titolo abilitativo edilizio**, nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, ovvero gli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.

Alla definizione dell'oggetto e della misura della **deduzione** il decreto dedica gli articoli 2 e 3. L'articolo 2, dopo aver ricordato che l'**agevolaione** compete alle persone fisiche non esercenti attività commerciale che acquistano dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 **unità immobiliari** a destinazione residenziale di nuova costruzione **invendute** (nel senso sopra precisato) oppure oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo, e che agli stessi viene riconosciuta una **deduzione** dal reddito complessivo ai fini Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto dell'**immobile** risultante dall'atto notarile di compravendita, nel limite massimo complessivo di euro 300.000,00 comprensivo di Iva, da ripartire in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione, precisa che:

- la deduzione compete – sempre nella misura del 20% degli stessi - anche in relazione agli **interessi passivi** su mutui contratti per l'acquisto dell'immobile;
- la **deduzione** compete ai diversi titolari in ragione della loro quota di proprietà;
- spetta l'agevolaione anche nel caso di cessione del **diritto di usufrutto** a soggetti

- operanti da almeno dieci anni nel settore **dell'housing sociale**;
- eventuali **interruzioni** del periodo di **locazione** per motivi non imputabili al locatore non comportano la decadenza dell'agevolazione.

L'articolo 3 si occupa in modo specifico del caso dell'**immobile** costruito tramite appalto su area edificabile posseduta dal contribuente prima dell'inizio dei lavori. Dopo aver precisato che per ottenere l'agevolazione è necessario che la costruzione venga ultimata entro il 31.12.2017 e che il titolo abilitativo edilizio sia stato rilasciato anteriormente alla data del 12.11.2014, il decreto afferma che le spese che concorrono alla determinazione **dell'agevolazione** sono attestate dalle fatture emessa dall'impresa che esegue i lavori.

L'articolo 4 riepiloga i requisiti di accesso all'agevolazione che, tranne quanto evidenziato nella lett. g) di seguito riportata, sono quelli già contemplati dal comma 4 dell'articolo 21 della L. 133/2014 e, precisamente, che:

1. l'**unità immobiliare** acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo;
2. l'unità immobiliare medesima sia a destinazione **residenziale**, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
3. l'**unità immobiliare** non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
4. l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;
5. il **canone di locazione** non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero non sia superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350;
6. non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario;
7. sia accertata l'esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate.

L'articolo 5 del decreto sancisce il **divieto di ripetibilità** della deduzione nel senso che la stessa può essere riconosciuta una sola volta in relazione al medesimo **immobile** oltre a prevedere che in relazione alle spese sostenute vige il divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali concesse dal legislatore.

Gli ultimi tre articoli del decreto si occupano di disciplinare le caratteristiche della **locazione**, che si pone quale condizione per poter beneficiare della deduzione predetta.

In particolare, l'articolo 6 si pronuncia in merito alla decorrenza del termine semestrale

previsto dalla norma per la conclusione del contratto di **locazione**. Con previsione di assoluto favore viene previsto che per gli immobili acquistati prima della pubblicazione in G.U. del decreto in commento il periodo dei sei mesi decorre dalla predetta data e quindi dal 3 dicembre 2015. Ciò significa che si avrà in ogni caso tempo fino al 3 maggio 2016 per concludere il relativo contratto di locazione relativo all'**immobile** precedentemente acquistato. Indicazioni utili, inoltre, anche per le operazioni di acquisto, costruzione, ristrutturazione concluse **successivamente** al 3 dicembre 2015: per queste il decreto prevede che il termine di sei mesi decorra, alternativamente, dalla data di acquisto nei casi previsti dall'articolo 2 comma 1 (acquisto, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo) e dalla data di rilascio del certificato di agibilità per le unità oggetto di costruzione tramite appalto su aree edificabili già possedute dal contribuente.

Il successivo articolo 7 si occupa della misura del **canone di locazione** da applicare al contratto in quei casi dove non siano riscontrabili le situazioni normative evidenziate dalla norma e ribadite nell'articolo 4 del decreto. Viene pertanto stabilito che in assenza di immobili realizzati nell'ambito urbano ai sensi dell'articolo 3 comma 114 della L. 350/03, il **canone** da assumere è quello "concordato" (e cioè calcolato in base ai parametri definiti dall'accordo territoriale vigente, sottoscritto dalle organizzazioni di categoria ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della L. 431/98), mentre nei comuni in cui non siano stati definiti accordi ai sensi della citata L. 431/98 occorre fare **riferimento** per la determinazione del canone all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra Regione.

Chiude l'articolo 8 per disciplinare i casi di trasferimento dell'abitazione durante il periodo di **locazione obbligatoria**. In caso di vendita o di trasferimento per successione dell'immobile il decreto consente, analogamente a quanto accade in altre agevolazioni concesse dal legislatore (è il caso della detrazione 50% prevista per interventi di ristrutturazione edilizia e disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir) il **trasferimento** dell'agevolazione per le quote residue al nuovo proprietario purché ovviamente lo stesso possegga i requisiti per godere dell'**agevolazione**. Nel caso di cessione del diritto di usufrutto a titolo oneroso, infine, viene previsto che il corrispettivo dello stesso non sia superiore all'importo dei canoni di locazione determinati in misura "calmierata" secondo le modalità previste dal decreto in commento.