

AGEVOLAZIONI

Le deducibilità collegate all'acquisto di immobili da locare

di **Laura Mazzola**

Il **limite di trecentomila euro** costituisce l'**ammontare massimo di spesa** su cui calcolare la **deduzione del 20 per cento**, prevista per gli acquisti (o la costruzione) di immobili abitativi destinati alla locazione effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, anche nel caso di acquisto di **più abitazioni**.

Tale chiarimento, inserito al paragrafo 1.9 della circolare dell'Agenzia delle entrate n. 3/E/2016, tiene conto, oltre che dell'articolo 21 del D.L. 133/2014, anche dell'articolo 2, comma 4, del D.M. 8 settembre 2015, il quale prevede, per gli immobili acquistati in comproprietà, la deduzione in capo "*ai soggetti titolari del **diritto di proprietà** [...] **in relazione alla quota di proprietà***".

Inoltre, tale deduzione, come previsto dall'articolo 5, primo comma, del medesimo Decreto, è riconosciuta "***una sola volta per ogni singolo immobile***".

Ne consegue che, come evidenziato dal documento di prassi in esame, nell'ipotesi in cui tre soggetti acquistino in comproprietà e in parti uguali un immobile con prezzo pari a 900.000 euro, ciascuno di essi potrà calcolare la deduzione su un ammontare massimo di 100.000 euro, pari **a un terzo del limite massimo di spesa deducibile**, calcolando la deduzione pro-quota ed una sola volta per ogni singolo immobile.

Inoltre, anche nel caso di **acquisto di più unità immobiliari abitative da destinare alla locazione**, l'importo di 300.000 euro rimane il **limite complessivo di spesa spettante al singolo soggetto**, a norma dell'articolo 21, comma 3, del D.L. 133/2014.

Pertanto, l'acquisto di un **ulteriore immobile** (non in comproprietà) rispetto a quello indicato nell'esempio precedente, per un importo di 150.000 euro, comporta la deduzione del 20 per cento di 250.000 (dato dalla sommatoria di 100.000 e 150.000).

Il successivo acquisto di una ulteriore abitazione per un importo di 200.000 euro comporta il raggiungimento del **limite massimo** di 300.000 euro e, quindi, la deduzione del 20 per cento di 50.000 euro (quale importo residuo ai fini del computo dei 300.000).

Al riguardo, l'Agenzia delle entrate afferma che "***il limite di 300.00 euro costituisce l'ammontare massimo di spesa complessiva su cui calcolare la deduzione, per l'intero periodo di vigenza dell'agevolazione, sia con riferimento alla abitazione che al contribuente***".

In merito poi all'**importo deducibile** degli **interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari da destinare alla locazione**, l'Agenzia delle entrate, facendo riferimento alle istruzioni relative al modello Unico PF 2015, al modello 730/2016 ed al modello Unico PF 2016, prevede la deducibilità dell'onere **nel periodo di imposta in cui è stata sostenuta la spesa**.

Di conseguenza, *“ai fini del riscontro della effettività della spesa rilevano [...] le **quietanze di pagamento degli interessi passivi**”*.

Inoltre, occorre rilevare che:

- in caso di mutuo stipulato per un importo superiore a 300.000 euro, gli **interessi deducibili** devono essere **ridotti** applicando la formula seguente: $300.000 \times \text{interessi pagati} / \text{importo del mutuo}$;
- la deduzione degli interessi passivi può essere fruita per l'**intera durata del mutuo**.