

AGEVOLAZIONI

Acquisto o costruzione di abitazioni destinate alla locazione – I parte

di Luca Mambrin

L'articolo 21 del D.L. 133/2014 ha introdotto, a decorrere dall'anno **2014**, una nuova **deduzione dal reddito complessivo nel caso di acquisto o costruzione di immobili abitativi da destinare alla locazione**.

Il **decreto ministeriale dell'8 settembre 2015**, pubblicato nella G.U. n. 282 del 3 dicembre 2015, ha reso operativa l'agevolazione disciplinandone le modalità di attuazione, mentre la recente **C.M. n. 3/E/2016** ha fornito chiarimenti in merito ad alcune questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri operatori.

In particolare l'agevolazione riguarda i soggetti privati ovvero "**le persone fisiche non esercenti attività commerciale**", per:

- **l'acquisto**, dal **1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017** di unità immobiliari a destinazione residenziale di **nuova costruzione, invendute al 12 novembre 2014**, cedute da imprese di costruzione e da cooperative edilizie;
- **l'acquisto dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017** di unità immobiliari a destinazione residenziale **oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di restauro e di risanamento conservativo** di cui all'articolo 3 comma 1 lett. c) e d) del D.P.R. n. 380/2001 cedute da imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie;
- **la costruzione**, da **ultimarsi entro il 31 dicembre 2017** di unità immobiliari a destinazione residenziale **su aree edificabili già possedute** dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori per cui prima del 12 novembre 2014 è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio.

Come precisato nell'articolo 1 del D.M. 8 settembre 2015 sono definite **invendute** le unità immobiliari che, alla data del **12 novembre 2014**:

- erano già **interamente o parzialmente costruite**;
- era stato **rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato**;
- 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.

L'agevolazione viene riconosciuta ai

soggetti titolari del diritto di proprietà per l'acquisto di unità abitative per le quali è stato rilasciato **il certificato di agibilità o si sia formato il silenzio assenso** di cui all'articolo 25 del D.P.R. n. 380/2001, nel periodo ricompreso tra il **1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.**

Come detto poi la deduzione spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per **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. Tali spese di costruzione devono essere **attestate** dall'impresa che esegue i lavori attraverso l'emissione delle relative fatture.

Nel caso quindi di costruzione di unità immobiliari su aree edificabili già possedute dal contribuente per fruire della deduzione in questione è necessario che:

- **le opere siano ultimate entro il 31 dicembre 2017;**
- **sia stato rilasciato il titolo abilitativo** edilizio comunque denominato **anteriormente alla data del 12 novembre 2014;**
- **le spese siano attestate** nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

Per usufruire della deduzione devono inoltre essere rispettate alcune condizioni, quali:

- l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale, e **non classificata** o classificabile nelle **categorie catastali A/1, A/8 e A/9;**
- l'unità immobiliare **non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E**, ai sensi del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- l'unità **immobiliare deve conseguire 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, ovvero ai sensi della normativa regionale;
- l'unità immobiliare acquistata deve essere destinata, **entro sei mesi dall'acquisto** o dal termine dei lavori di costruzione, **alla locazione per almeno otto anni** e purchè 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;
- il **canone di locazione non deve essere superiore** a quello indicato nella convenzione di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001, ovvero non deve essere superiore **al minore importo** tra il canone definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 (**contratti a canone concordato**), e quello stabilito ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della Legge n. 350/2003 (**contratti a canone speciale**);
- **non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e**

locatario:

- deve essere accertata l'esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate.

Verificate le condizioni previste la deduzione dal reddito complessivo spetta per un importo pari al **20%**:

- **del prezzo di acquisto dell'immobile** risultante dall'atto di compravendita o dall'ammontare delle **spese di costruzione** attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori **nel limite massimo complessivo pari ad euro 300.000**;
- **degli interessi passivi pagati nell'anno** dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

Viene inoltre prevista la possibilità di **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 tale agevolazione, 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 stabilite dal comma 4, lettera e), del D.L. n. 133/2014 (relativo all'ammontare massimo del canone di locazione) e che 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).

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