

AGEVOLAZIONI

Acquisto o costruzione di abitazioni destinate alla locazione – II parte

di Luca Mambrin

Dopo aver analizzato gli **aspetti generali** ed i **requisiti richiesti dalla norma per beneficiare dell'agevolazione relativa all'acquisto o alla costruzione di abitazioni destinate alla locazione**, in questa seconda parte si commentano i recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la **C.M. n. 3/E/2016** su alcune questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri operatori.

Deducibilità del costo d'acquisto

Come detto l'agevolazione consiste nella **deduzione dal reddito complessivo** di 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**.

L'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 3/E/2016, ha chiarito che:

- nel caso di acquisti in **comproprietà** la deduzione è riconosciuta **pro quota**;
- **spetta una sola volta per ogni singolo immobile**.

L'art. 2, co. 4, del D.M. 8 settembre 2015 prevede infatti, per gli immobili acquistati in comproprietà, che la deduzione spetti **"ai soggetti titolari del diritto di proprietà ... in relazione alla quota di proprietà"**, mentre il successivo art. 5, co. 1, dispone che la deduzione sia riconosciuta **"una sola volta per ogni singolo immobile"**.

Si ipotizzi che 3 soggetti acquistino in **comproprietà ed in parti uguali** un immobile ad un prezzo di euro 450.000. Fermo restando la verifica di tutti i requisiti richiesti dalla norma, ciascun soggetto potrà calcolare la deduzione spettante su un ammontare massimo di **euro 100.000** (pari ad un terzo del limite massimo di spesa deducibile per ciascun immobile, pari ad euro 300.000).

Viene inoltre chiarito che “ la deduzione può spettare anche per l’acquisto o la realizzazione da destinare alla locazione.

Riprendendo i dati dell’esempio precedente si ipotizzi che uno dei tre soggetti acquisti nel medesimo anno **un’altra abitazione da destinare alla locazione ad un prezzo di euro 150.000**. Il contribuente avrà diritto alla deduzione del 20% su un ammontare complessivo di euro 250.000 (euro 100.000 + euro 150.000). Se poi, l’anno successivo, venisse acquistato un **terzo immobile** sostenendo ad esempio una spesa di euro 100.000, il contribuente avrà diritto ad un’ulteriore deduzione del 20% da calcolare sull’importo residuo di euro 50.000, avendo raggiunto il limite massimo di spesa ammesso.

Deducibilità degli interessi passivi

Relativamente alla **deducibilità degli interessi passivi** su mutui contratti per l’acquisto di immobili destinati alla locazione, l’Agenzia delle Entrate chiarisce prima di tutto, in coerenza con il principio per cui “*l’onere rileva nel periodo d’imposta in cui è sostenuta la spesa*”, che è necessario fare riferimento **agli interessi pagati nell’anno**; il contribuente, ai fini della deduzione, dovrà quindi esibire le **quietanze di pagamento** degli interessi passivi.

In secondo luogo viene chiarito che la deduzione degli interessi deve essere **correlata ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell’abitazione**, trattandosi di due misure tese ad agevolare l’acquisto del medesimo bene. Considerato, quindi, il rapporto tra il prezzo dell’abitazione e il mutuo contratto per il suo acquisto, l’Agenzia ritiene che la deduzione per interessi **debba essere limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300.000 euro**. Pertanto, in caso di mutuo stipulato per un importo superiore a 300.000 euro, gli interessi su cui calcolare la deduzione devono essere ridotti proporzionalmente, applicando la seguente formula:

300.000*interessi pagati

importo del mutuo

Se un contribuente ha acquistato un immobile ad un prezzo di euro 400.000 stipulando un mutuo di euro 350.000 e pagando nell'anno euro 2.000 a titolo di interessi passivi **l'importo deducibile** sarà pari a:

300.000*2.000 = euro 1.714,29

350.000

Limite temporale di deducibilità degli interessi passivi

Ulteriore chiarimento contenuto nella **C.M. 3/E/2016** è stato fornito in merito al **limite temporale** di deducibilità degli interessi passivi: dato che l'art. 2, co. 2 del D.M. 8 settembre 2015, non contiene alcun riferimento al periodo temporale di 8 anni, concesso invece per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione, l'Agenzia ritiene che, nel caso degli interessi passivi, **la deduzione possa essere fruita per l'intera durata del mutuo**.

Durata del contratto di locazione

Entro **sei mesi dall'acquisto** o dal **termine dei lavori di costruzione**, l'immobile deve essere destinato **alla locazione per almeno otto anni** e purchè tale periodo abbia carattere continuativo.

Ai sensi dell'art. 6 del D.M. 8 settembre 2015 il periodo di sei mesi previsto dalla norma decorre:- per le unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo,
dalla data dell'acquisto;- per le unità immobiliari costruite su aree edificabili,
dalla data del rilascio del certificato di agibilità, ovvero dalla data in cui si è formato il **silenzio assenso** ex art. 25 del D.P.R. n. 380/2001. Per gli immobili acquistati prima della pubblicazione del D.M. nella G.U., avvenuta in data **3 dicembre 2015**, il periodo di sei mesi decorre dalla data di pubblicazione.

Nella C.M. 3/E/2016 l'Agenzia ha riconosciuto la deduzione in questione anche nel caso di **contratto di locazione a canone concordato** di durata **"anni sei più due"** stipulato ai sensi dell'art. 2 comma 5 della Legge n. 431/1998. Secondo l'Agenzia, infatti, può **considerarsi rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto** non solo nell'ipotesi in cui lo stesso abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una **proroga di diritto almeno fino a otto anni**, fermo restando la **decadenza** dal beneficio in caso di **interruzione anticipata** del periodo di locazione per motivi imputabili al locatore o nel caso in cui il contratto si risolva su richiesta del conduttore e l'unità immobiliare risulti non locata per un periodo superiore ad un anno.

