



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Garibaldi nr. 17
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

Circolare 01/2015

Approfondimento sulla nuova deduzione fiscale per acquisto di abitazioni da concedere in locazione

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**.

Benchè alla data odierna si sia ancora in attesa dell'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), desideriamo fornire alcune indicazioni circa questa nuova agevolazione prevista dal Legislatore fiscale.

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. Rimane ancora da chiarire 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 **attestatedall'impresa** che esegue i lavori.

Per poter fruire dell'agevolazione è necessario **che l'unità immobiliare:**

- sia **destinata, entro sei mesi dall'acquisto** o dal **termine dei lavori di costruzione**, all'**allocazione** 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;



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Garibaldi nr. 17
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

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 fiscale 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,

La deduzione così determinata:

- 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 **oggetti 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 $(200.000 \cdot 20\%) / 8 =$ euro 5.000 (da indicare tra gli oneri deducibili).

Le istruzioni per la compilazione del Modello 730/2015 per il period d'imposta 2014, così spiegano la modalità di indicazione dei dati al rigo E32 - Spese per l'acquisto o la costruzione di abitazioni date in locazione

Da quest'anno è riconosciuta una deduzione dal reddito complessivo nel caso di acquisto o costruzione di immobili abitativi da destinare alla locazione. L'agevolazione riguarda:

- l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione, invendute al 12 novembre 2014, cedute da imprese di costruzione e da cooperative edilizie;



delegazione provinciale di TREVISO in 31046 Oderzo (TV), Via Garibaldi nr. 17
Tel. 0422/713990 – fax 0422/207035 confappi.tv@studioelettra.it
visita il sito www.fna-confappitreviso.it

- l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di restauro e di risanamento conservativo cedute da imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie;
- la costruzione 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 fruire dell'agevolazione l'immobile deve essere destinato, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni. La deduzione è pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime, oppure, nel caso di costruzione, delle spese sostenute per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, attestata 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. 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. Per altre informazioni sulle condizioni necessarie per il riconoscimento della deduzione, vedere in Appendice la voce "Acquisto o costruzione di abitazioni nuove o ristrutturate da dare in locazione".

Colonna 1 (Data stipula locazione): indicare la data di stipula del contratto di locazione dell'immobile acquistato o costruito.

Colonna 2 (Spesa acquisto/costruzione): indicare la spesa sostenuta per l'acquisto o la costruzione dell'immobile dato in locazione, entro il limite di 300.000 euro.

Colonna 3 (Interessi passivi sui mutui): indicare l'importo degli interessi passivi dipendenti dai mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari oggetto dell'agevolazione.

Se la deduzione spetta per l'acquisto o la costruzione di più immobili è necessario compilare un rigo per ciascun immobile utilizzando ulteriori moduli, secondo le istruzioni fornite nella parte II, paragrafo "Modelli aggiuntivi". L'ammontare complessivo delle spese indicate non può comunque essere superiore a 300.000 euro. La deduzione, che spetta nella misura del 20 per cento, viene ripartita in 8 rate di pari importo da chi presta l'assistenza fiscale.