

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

DEDUZIONI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA AFFITTARE

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 282 del 3 dicembre 2015 il decreto del Ministero delle Infrastrutture dell'8 settembre 2015, che dà attuazione all'articolo 21, comma 6, del D.L. n. 133 del 12 settembre 2014, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 164 dell'11 novembre 2014, in materia di deduzione per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di unità immobiliari da destinare alla locazione.

LA DEDUZIONE

L'articolo 21, comma 6, del D.L. n. 133/2014, cosiddetto Decreto Sblocca Italia, prevede la possibilità, per persone fisiche non esercenti attività commerciali, di dedurre dal reddito complessivo, risultante ai fini Irpef, un importo pari al 20% delle spese sostenute, nel limite massimo complessivo di spesa di euro 300.000, per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione oppure oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 6 giugno 2001, n. 380, da destinare alla locazione per una durata complessiva non inferiore a 8 anni. Tale deduzione spetta anche sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione

L'agevolazione è limitata agli immobili acquistati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017. Inoltre, l'immobile deve essere stato ceduto da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o imprese che hanno effettuato gli interventi indicati.

Il beneficio va ripartito in 8 quote annuali di pari importo, partendo dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione. Considerando che il tetto della deduzione è fissato a 60.000 euro (ossia il 20% di 300.000), la quota massima deducibile su base annua è pari a 7.500 euro.

Il provvedimento precisa che la deduzione spetta al proprietario dell'unità immobiliare anche nell'ipotesi in cui quest'ultima sia concessa in usufrutto a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale. Il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non potrà tuttavia essere di importo superiore a quello dei canoni convenzionali. L'agevolazione, come precisato all'art. 3 del decreto, è riconosciuta anche con riferimento alle spese dipendenti da contratti di appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'avvio dei lavori. Ai fini della deduzione le predette spese sono attestare dall'impresa che esegue i lavori attraverso la relativa fattura.

La deduzione spetta una sola volta per ciascun immobile e non è cumulabile con le altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

In caso di trasferimento dell'unità immobiliare locata, per vendita o per successione ereditaria, la deduzione fiscale spettante si trasferisce per la parte residua al nuovo soggetto proprietario purché in possesso dei requisiti di legge.

Nel caso di cessione di usufrutto a titolo oneroso, effettuata contestualmente all'atto di acquisto dell'unità immobiliare, il corrispettivo di usufrutto dovrà essere espressamente indicato nel medesimo atto di acquisto.

AMBITO SOGGETTIVO

Come già detto, in entrambe le ipotesi, ovvero acquisto e costruzione, la deduzione Irpef nella misura del 20% ed entro i limiti di spesa di euro 300.000 complessivi, spetta solo se si tratta di persona fisica non esercente attività commerciale.

CONDIZIONI

Affinché si possa beneficiare della deduzione Irpef del 20% è necessario rispettare quanto previsto dall'art. 21, comma 4, DL n. 133/2014:

- L'unità immobiliare devono essere invendute alla data del 12 novembre 2014 e devono aver conseguito il requisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune e per intervenuta formazione del silenzio assenso di cui all'art. 25 del Dpr n. 380 del 06 giugno 2001;
- L'unità immobiliare acquistata o costruita su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori, deve essere destinata, entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno 8 anni. Il diritto alla deduzione permane se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso di detto periodo e ne venga stipulato un altro entro un anno dalla data della risoluzione del precedente contratto;
- L'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale, 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 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444);
- L'unità immobiliare deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- Il canone di locazione non può essere superiore a quello previsto per i contratti a canone concordato (art. 2, comma 3 delle Legge n. 431/1998), a quello indicato nella "convenzione comunale" stipulata ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli "interventi di edilizia abitativa convenzionata" (art. 18 del DPR n. 380/2011), ovvero a quello "speciale" stabilito per le unità abitative realizzate o recuperate nei "Comuni ad alta tensione abitativa" (art. 3, comma 114 delle Legge n. 350/2003). Considerato che ad oggi i contratti a canone concordato prevedono la durata di 3 anni

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

rinnovabile per altri 2 anni, quindi inferiori al limite di 8 anni, si consiglia di adottare la struttura tipo del contratto a canone libero (di 8 anni, 4 + 4) ancorché il corrispettivo sarà quello previsto per i contratti a canone concordato;

- Infine, non possono sussistere rapporti di parentela di primo grado tra locatore e locatario.

Nel caso in cui manchi uno o più requisiti sopra indicati vi sarà la decadenza immediata dai benefici e la ripresa a tassazione delle somme, ai sensi dell'art. 36-ter dl DPR n. 600/1973.

TIPOLOGIE DI UNITA' IMMOBILIARI

Le unità immobiliari a destinazione residenziale che rientrano nel beneficio in esame sono quelle classificate nelle categorie catastali da A/1 ad A/11, con esclusione della categoria A/10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo (così come chiarito dalla CM n. 71/E/2000). Rimangono comunque escluse dal beneficio fiscale le unità immobiliari che rientrano nelle categorie catastali di lusso (A/1, A/8 e A/9).

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it