

Informativa per la clientela di studio

N. 179 del 03.12.2014

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Agevolazioni fino a 60.000 euro, se si acquista un immobile per destinarlo alla locazione

*E' stata introdotta **un'agevolazione per i contribuenti privati** che acquistino **immobili di classe energetica elevata**, per poi destinarli alla locazione.*

È possibile dedurre dall'Irpef un importo massimo pari a 7.500 euro l'anno, per 8 anni.

Premessa

Il pacchetto di riforme del Governo Renzi, c.d. **pacchetto Sblocca-Italia (D.L. n. 133 del 12 settembre 2014)**, approvato dal Consiglio dei Ministri il 29 agosto 2014 e pubblicato in G.U. il 12 settembre 2014, conv. con L. 164/2014, porta con sé molte **novità per gli immobili**. Tra le diverse misure, ve ne è una che va tenuta in considerazione.

L'art.21 del D.L. 133/2014 introduce **un'agevolazione per i contribuenti privati che acquistino immobili di classe energetica elevata, per poi destinarli alla locazione.**

Le condizioni per fruire del bonus fiscale

Si tratta, in sostanza, di una nuova misura diretta ad incentivare gli investimenti immobiliari: l'art. 21 del D.L. n. 133/2014, introduce uno **sconto fiscale del 20% sull'acquisto o la costruzione di immobili**, che si concretizza in una deduzione di 60.000 euro, godibile in massimo otto anni (7.500 euro all'anno).

Il vero problema è che quell'immobile, da acquistare direttamente dal costruttore (o dall'impresa di costruzione o ristrutturazione), **dovrà poi essere locato per almeno otto anni a canone inferiore rispetto a quello di mercato.**

Coloro che acquisteranno con il bonus del 20% saranno, dunque, obbligati a locare a un canone "calmierato" rispetto a quello di mercato.

Le condizioni per la concessione dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'acquisto deve essere effettuato **dal 01.01.2014 al 31.12.2017**;
- l'immobile deve essere a **destinazione residenziale** (di nuova costruzione e invenduto alla data del 12.11.2014 o oggetto di restauro o risanamento conservativo o ristrutturazione ex art. 3, co.1 lett. c) e d) del D.P.R. n. 380/2001);
- la **categoria catastale** deve essere necessariamente A (abitazioni) esclusi gli A/8, A/9 e A/1 (ville e case storiche o signorili);
- l'unità non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E (D.M. n.1444 del 02.04.68);
- la classe energetica degli immobili deve essere del **tipo A o B**;
- il **cedente** deve essere un'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o cooperativa edilizia o soggetti che vi hanno fatto tali interventi;
- l'**acquirente** deve essere **persona fisica** che non esercita attività d'impresa;
- il tetto di spesa per l'acquisto (anche di due immobili) è di 300.000 euro;
- la **destinazione locativa** va operata entro 6 mesi dalla fine lavori di costruzione o dall'acquisto per almeno 8 anni continuativi;
- il canone non sia superiore a quello previsto dalla convenzione dell'art. 18 D.P.R. 380/2001 (canone convenzionato) o al minore tra il canone concordato ex art.2 co.3 L. 431/98 e quello speciale ex art. 3, co. 114 L. 350/2003.

NOTA BENE - Non è necessario applicare le regole del contratto convenzionato o la tipologia del contratto destinato all'housing sociale (art. 2 co. 3 L. 431/98 e art. 3, co. 114 L. 350/2003), ma è sufficiente che l'importo del canone pattuito sia contenuto nel range stabilito da tali contratti. Solo se si tratta di un fabbricato soggetto al canone convenzionato o speciale, va rispettata la formula contrattuale prevista, altrimenti, no. Nel caso manchi una convenzione o un canone speciale, l'ammontare del canone non può essere superiore a quello previsto per un contratto concordato, ma la forma è libera.

- **locatore e locatario** non devono avere rapporti di parentela entro il 1° grado.

Qualora manchino tali requisiti, scatta l'immediata **decadenza dalle agevolazioni** e la restituzione del bonus.

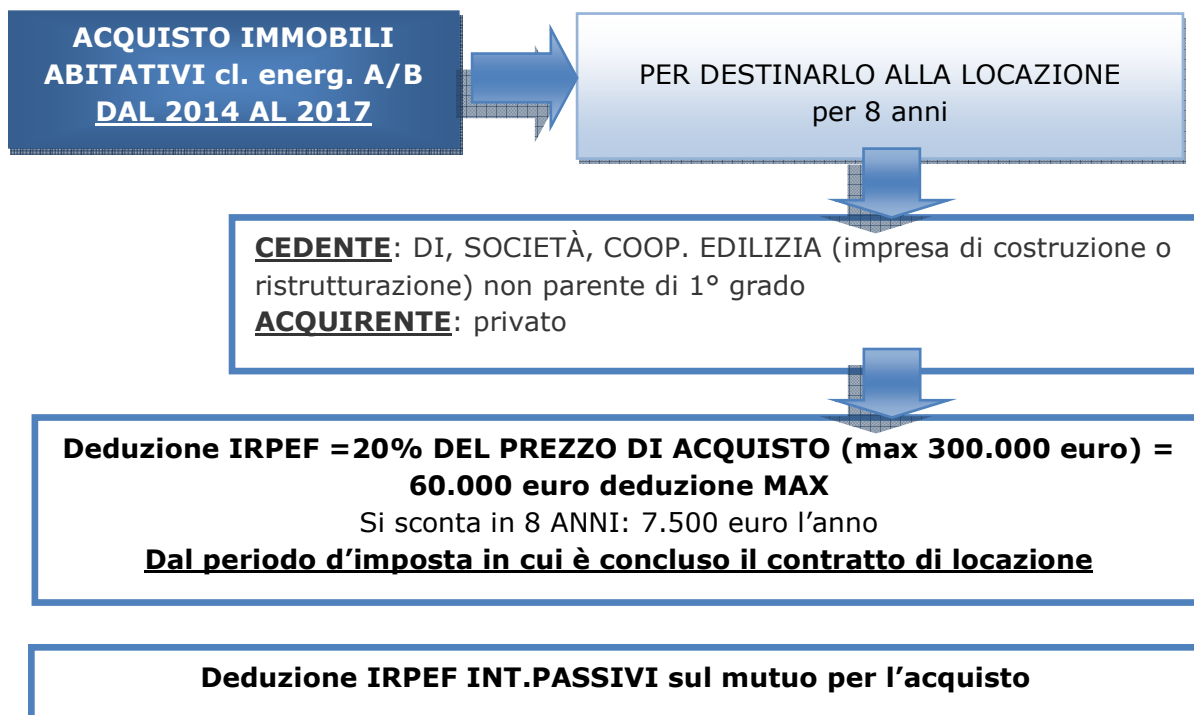
I benefici riconosciuti

Sono due le agevolazioni concesse ai contribuenti, cumulabili tra loro:

- una **deduzione Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile**, fino al limite massimo di 300.000 euro; una deduzione massima quindi di 60.000 euro, da suddividere in 8 quote annuali da 7.500 euro l'anno;
- una **deduzione Irpef degli interessi passivi pagati sul mutuo** stipulato per l'acquisto dell'immobile oggetto di agevolazione.

NOTA BENE - La deduzione spetta anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale per **prestazioni di servizi**, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

Il comma 3 dell'art. 21 del D.L. 133/2014 stabilisce che, fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta **anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione**.



Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍