

Acquisto immobili da affittare: deduzione Irpef del 20%



L'acquisto o la costruzione di immobili da affittare beneficia di una agevolazione sotto forma di deduzione Irpef del 20% nei limiti di €. 300.000 di spesa.

L'articolo 21 del D.L. n. 133/2014 (c.d. "Decreto sblocca Italia") ha introdotto una nuova agevolazione fiscale che consente, fino al 31 dicembre 2017, la **deduzione** dal reddito complessivo delle persone fisiche, il **20% del costo** di acquisto o di costruzione di **immobili da affittare** per un periodo minimo di otto anni. La nuova deduzione dovrà essere indicata nel **rigo RP 32 del modello Unico P.F.**

I requisiti da rispettare – Ai sensi del citato articolo 21 D.L. n. 133/2014 ("misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione"), possono beneficiare dell'agevolazione esclusivamente le persone fisiche non titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo, attraverso la **deduzione** dal reddito complessivo Irpef del 20% degli acquisti di immobili da affittare, effettuati dal primo gennaio 2014 al 31 dicembre 2017. Per poter beneficiare della deduzione fiscale, deve trattarsi di:

- unità immobiliari a destinazione residenziale e contemporaneamente rimasti invenduti;
- oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo.

La deduzione del 20% spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per le prestazioni di servizi, dipendenti da

contratti di appalto, per la costruzione dell'abitazione su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. In questo caso le spese di costruzione devono essere attestate dall'impresa che esegue i lavori. Inoltre, sia in caso di acquisto che di costruzione è necessario, per poter fruire dell'agevolazione, che la controparte dell'operazione, ovvero l'impresa che cede l'immobile o che effettua i lavori di ristrutturazione, sia una impresa di costruzione/manutenzione o una cooperativa edilizia.

Gli immobili da affittare – L'immobile acquistato o costruito deve essere destinato, entro **6 mesi** dall'acquisto o dall'ultimazione, alla **locazione** per almeno **8 anni** continuativi. Il canone di locazione non può essere superiore a quello indicato nella convenzione comunale stipulata ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa convenzionata, o in alternativa l'affitto non può essere superiore a quello previsto per i contratti a canone convenzionale o concordato (articolo 2, comma 1, Legge n. 431/1998). L'agevolazione, quindi non può essere fruibile nel caso in cui si intenda stipulare, per gli immobili da affittare, contratti a canone libero. Inoltre, nel caso in cui il contratto di affitto si interrompa prima degli otto anni, è necessaria la stipula di un nuovo contratto di locazione entro un anno. L'Agenzia delle Entrate precisa che tra soggetto locatore e locatario non devono esserci rapporti di parentela di primo grado. Infine, l'immobile non deve essere ubicato in zone di interesse storico o artistico o a particolare pregio ambientale.

La deduzione fiscale – L'agevolazione fiscale per l'acquisto di immobili da affittare è concessa sotto forma di **deduzione** dal reddito imponibile Irpef, da ripartire in otto quote annuali di pari importo dal periodo di stipula del contratto di locazione. Il limite massimo complessivo su cui calcolare

la deduzione del **20%** è di **€. 300.000**, il che vuol dire che la deduzione massima dal reddito imponibile che è possibile ottenere è di **€. 60.000**. Questo limite resta fermo anche nel caso di acquisto o costruzione di più immobili da affittare. Infatti, il limite in questione è riferito alla singola persona nell'arco di tutto il quadriennio (2014/2017) agevolato.

FONTE: <http://fiscomania.com>