

Deduzione del 20% per chi acquista e affitta casa: ecco come funziona



Al via la deduzione del 20% per chi acquista un immobile e poi l'affitta. Pubblicato in Gazzetta il decreto con le modalità di attuazione e le procedure di verifica.

Il DL 133/2014 (convertito dalla legge 164/2014) ha introdotto una particolare agevolazione fiscale per chi acquista un immobile a destinazione abitativa e lo affitta, consistente in una deduzione dal proprio reddito del 20% del costo di acquisto dell'immobile, o delle spese di costruzione, risultante dall'atto notarile di compravendita.

E' stato pubblicato in Gazzetta ufficiale il **decreto 8 settembre 2015** che definisce compiutamente le modalità di attuazione e le procedure di verifica.

Deduzione 20%, in cosa consiste

La deduzione fiscale consiste nel sottrarre un onere fiscale dal reddito complessivo: in tal caso si ottiene un abbattimento della base imponibile, ossia del valore su cui si calcola poi l'imposta mediante l'applicazione delle aliquote.

L'art.21 del DL 133/2014, "Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione", riconosce, a chi acquista un immobile ad uso residenziale dal primo gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 e lo cede successivamente in affitto, una deduzione pari al 20% del prezzo di acquisto.

Il limite massimo complessivo di spesa è pari a 300.000 euro,

ottenendo la possibilità di portare in deduzione un importo massimo di 60.000 euro in 8 anni (7.500 euro all'anno).

Deduzione 20%, le nuove regole

Le modalità di attuazione e le condizioni per poter usufruire della deduzione per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di unità immobiliari da destinare alla locazione, sono indicate nel DM 8 settembre 2015.

DM 8 settembre 2015: unità immobiliari invendute

Si definiscono unità immobiliari invendute gli immobili che al 12 novembre 2014 risultavano già interamente o parzialmente costruiti oppure gli immobili per i quali era già stato rilasciato il titolo riabilitativo. Si considerano unità immobiliari invendute anche gli immobili per i quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione (ad esempio convenzione tra Comune e privato o accordi similari).

DM 8 settembre 2015, deduzioni spettanti

Alle persone fisiche non esercenti attività commerciali che dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 acquistano:

- unità immobiliari invendute a destinazione residenziale
- unità immobiliari residenziali oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo

è concessa una deduzione dal reddito complessivo ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) pari al 20% del **prezzo di acquisto** dell'immobile risultante dall'atto notarile di compravendita.

Il limite massimo è pari a **300.000 euro** comprensivo di IVA.

Inoltre, è possibile usufruire anche di una deduzione dal reddito complessivo degli **interessi passivi** sui mutui

contratti per l'acquisto della medesima unità immobiliare nella misura del 20% degli stessi.

Le deduzioni sono riconosciute per l'acquisto di unità abitative per le quali sia stato rilasciato il certificato di agibilità o si sia formato il silenzio assenso (art. 25 DPR 380/2001) nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

Le deduzioni spettano 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 dieci anni nel settore dell'alloggio sociale (DM 22 aprile 2008).

La deduzione sul prezzo di acquisto è ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

DM 8 settembre 2015, costruzioni su aree edificabili

La deduzione è riconosciuta anche per le spese sostenute 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.

Ai fini della deduzione le predette spese sono attestate dall'impresa che esegue i lavori attraverso fattura.

La deduzione è riconosciuta per la costruzione di unità immobiliari, da ultimare entro il 31 dicembre 2017, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato anteriormente alla data del 12 novembre 2014.

DM 8 settembre 2015, requisiti per l'accesso alle deduzioni

Le deduzioni sono subordinate alle seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei

mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo

- l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
- l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del DM 1444/1968
- l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B
- il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 DPR 380/2001 ovvero non sia superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350
- non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario
- accertata esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate

DM 8 settembre 2015, divieto di ripetibilità delle deduzioni

Le deduzioni possono essere riconosciute una sola volta per ogni singolo immobile.

DM 8 settembre 2015, trasferimento dell'abitazione nel periodo di locazione obbligatoria

L'agevolazione spetta anche se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di affitto si risolve prima degli 8 anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla risoluzione del precedente contratto.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".