
Decreto “sblocca cantieri”: previsto un bonus fiscale per gli acquisti di abitazioni nuove destinate alla locazione

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 1 Settembre 2014

un congruo bonus fiscale per le persone fisiche che acquistano un’abitazione dai costruttori per poi concederla in locazione con un contratto a canone concordato. E’ questa una delle misure varate con il Decreto dal Consiglio dei Ministri di venerdì scorso per risolvere il problema dell’inventuto dei costruttori...

Un *bonus* fiscale per le persone fisiche che acquistano un’abitazione dai costruttori per poi concederla in locazione con un contratto a canone concordato. E’ questa una delle misure varate con il Decreto dal Consiglio dei Ministri di venerdì scorso per risolvere il problema dell’inventuto dei costruttori.

Come si desume dalla relazione tecnica al Decreto l’intervento intende consentire ai costruttori di immettere sul mercato un numero consistente di immobili costruiti, ma ancora in “magazzino”. Allo stesso tempo il provvedimento intende anche dare vigore al mercato delle locazioni.

Pertanto se l’immobile abitativo viene acquistato per essere utilizzato direttamente dal proprietario non sarà possibile fruire di alcun beneficio fiscale.

Sono stati però previsti numerosi limiti temporali, soggettivi ed oggettivi. Infatti la norma, la cui rubrica è “Misure per l’incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione”, si applica per gli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale effettuati dall’acquirente persona fisica, non esercente attività commerciale, ovvero cooperativa edilizia, ovvero soggetto privato del terzo settore. Inoltre risultano agevolati solo gli acquisti effettuati nel periodo compreso tra il 1 gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017.

Il beneficio consiste nel riconoscimento di una deduzione dall'IRPEF, calcolata in ragione del prezzo d'acquisto o delle spese di realizzazione, a condizione che l'unità abitativa sia destinata alla locazione per una durata minima di otto anni. La deduzione è pari al 20 per cento del costo con una base di calcolo che non può superare 300 mila euro. Inoltre il *bonus* deve essere suddiviso in quote di eguale importo per otto anni.

La norma riguarda, però, esclusivamente le ipotesi in cui l'unità immobiliare sia concessa in locazione sulla base di un contratto a canone concordato. Viceversa, qualora lo stesso immobile fosse concesso in locazione con un contratto a canone libero non spetterebbe alcuna agevolazione.

Si tratta della medesima logica che ha dato luogo nel corso degli anni alla riduzione della cedolare secca al 10 per cento. Invece rimane fissata al 21 per cento l'aliquota applicabile ai canoni di locazione percepiti per gli immobili affittati a "canone libero".

L'operazione risulterà in generale più conveniente per gli immobili ubicati nei Comuni ove la "forchetta" tra i "canoni concordati" ed i "canoni liberi" non sia eccessiva.

Il beneficio fiscale spetta, come già ricordato, anche per gli immobili costruiti in base ad un contratto di appalto a condizione, però, che la costruzione sia effettuata su aree edificabili già possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. La norma si applica anche ai fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) ceduti dalla stessa impresa costruttrice o ristrutturatrice. Invece non è possibile fruire di alcun vantaggio fiscale qualora il soggetto interessato acquisti il fabbricato da un soggetto diverso dal costruttore o da un'impresa ristrutturatrice. Ad esempio non sono agevolati gli acquisti di abitazioni ove ceduti da privati anche se gli acquirenti decidano successivamente di destinarli al mercato delle locazioni (anche in base ad un contratto a canone concordato).

La deduzione è riconosciuta, a partire dal periodo d'imposta durante il quale avviene la stipula del contratto di locazione, al quale deve essere allegata una dichiarazione sostitutiva ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 resa dal locatore.

La mancata allegazione della suddetta dichiarazione determina l'inapplicabilità del *bonus* fiscale. La dichiarazione sostitutiva deve attestare che: a) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario; b) l'unità immobiliare non sia localizzata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444; c) l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale, accatastata nel gruppo A, ad eccezione delle Categorie A/1, A/8 o A/9 (non deve essere qualificata come abitazione di lusso); d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al DM 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale laddove vigente; e) il canone di locazione non sia superiore a quello determinato in base alla legge n. 431/1998 (contratti a canone concordato) oppure con canoni da "social housing" (D.P.R. n. 380/2001 e L. n. 350/2003).

La mancanza anche di una sola delle condizioni sopra indicate comporta l'impossibilità di ottenere il *bonus*. Qualora il contribuente abbia già iniziato ad avvalersene la decadenza determina la ripresa a tassazione delle somme, ai sensi dell'art.36-ter del Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n.600.

La deduzione può essere fruita per l'acquisto o realizzazione anche di un secondo immobile da destinare alla locazione, fermo restando il limite complessivo massimo di 300.000 euro. Il limite, quindi, non riguarda il singolo immobile, ma deve essere considerato nel suo complesso.

La disposizione non è immediatamente operativa in quanto le ulteriori modalità attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

Nicola Forte

1 settembre 2014