
Decreto Sblocca Italia: il limite alla deduzione per la costruzione di fabbricati da affittare

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 6 Settembre 2014

analizziamo più in dettaglio quali sono i limiti all'agevolazione fiscale destinata alla costruzione di fabbricati abitativi da adibire a locazione: ecco come quantificare la deduzione e quale è il limite massimo che può raggiungere l'agevolazione, si tratta di una delle principali agevolazioni fiscali del decreto Sblocca Italia

Il *bonus* fiscale contenuto nel Decreto c.d. sblocca Italia per l'acquisto di immobili di tipo residenziale, concessi successivamente in locazione, è attribuito all'acquirente sulla base di una norma di difficile lettura.

Tralasciando, almeno in questa fase, l'esame delle condizioni che fanno sorgere il diritto a fruire dell'agevolazione, ulteriori dubbi riguardano il computo della deduzione. Infatti, la norma prevede che il beneficio spetta in misura pari al 20% del prezzo di acquisto (o di costruzione) dell'immobile, nel limite massimo di spesa di 300.000 euro. Tuttavia, *“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 decreto ha utilizzato l'espressione limite complessivo massimo. Pertanto non sussistono dubbi sul fatto che l'importo sopra indicato non possa essere riferito alle singole unità immobiliari, ma ai due immobili complessivamente considerati. Ad esempio se il soggetto interessato acquista un immobile al prezzo di 200 mila euro, ed un secondo immobile al prezzo di 280 mila euro, il computo della deduzione (del 20%) dovrà essere effettuato su 300 mila euro (limite complessivo). Non sarebbe corretto calcolare la deduzione su i due prezzi (considerati in misura piena) singolarmente considerati. Fin qui la disposizione è sufficientemente chiara.

Un ulteriore limite è di tipo numerico. La disposizione in rassegna prevede che la deduzione possa riguardare anche un secondo immobile (non il terzo). Naturalmente le condizioni relative al secondo acquisto devono essere identiche. Ad esempio il bene deve essere di tipo residenziale, deve essere concesso in locazione a canone concordato, etc.

I dubbi posso sorgere per il computo delle unità immobiliari di tipo residenziale. Ad esempio si consideri il caso di un contribuente che acquista un immobile avente categoria catastale A/4 al prezzo di 100 mila euro con una pertinenza (posto auto) avente categoria C/6, accatastata separatamente, al prezzo di 20 mila euro. Successivamente lo stesso contribuente acquista un altro immobile di tipo residenziale al prezzo di

150 mila euro. Tutti gli immobili sono concessi successivamente in locazione a canone concordato (per almeno otto anni).

Il contribuente ha acquistato complessivamente tre unità immobiliari distinte sotto il profilo catastale. Sembrerebbe, quindi, che la deduzione possa essere determinata applicando il 20% solo considerando due unità catastali (come previsto dalla norma), ma la soluzione non è corretta.

Infatti, se il posto auto ha natura di pertinenza (l'acquirente ha costituito il relativo vincolo al bene principale), l'unità immobiliare deve essere considerata (per effetto di una finzione giuridica) di tipo residenziale. Conseguentemente la pertinenza deve considerarsi ad ogni effetto parte integrante del bene principale come se si trattasse di una sola unità immobiliare.

In pratica si tratta di applicare il medesimo principio sostenuto dall'Agenzia delle entrate con la risoluzione n. 181 del 29 aprile 2008 ai fini dell'applicazione del *bonus* sulle ristrutturazioni (all'epoca pari al 36% con un tetto massimo di spesa di 48 mila euro). Nel caso di specie il contribuente aveva ristrutturato sia l'abitazione, ma anche un box auto. Conseguentemente intendeva fruire di un doppio limite pari a due volte 48 mila euro. L'Agenzia delle entrate si è espressa negativamente ritenendo che il limite, in generale riferibile ad ogni singola unità immobiliare, dovesse essere applicato una sola volta. Ciò in quanto la pertinenza, proprio in considerazione della sua natura, doveva essere considerata nella sostanza facente parte dell'immobile principale.

Applicando lo stesso principio al *bonus* di cui al Decreto "sblocca Italia" gli immobili presi in considerazione dall'esempio sono due essendo irrilevante la distinta indicazione in catasto. Conseguentemente l'acquirente potrà fruire per l'intero del beneficio fiscale rispettando il limite complessivo di 300 mila euro.

Nel caso di specie il costo complessivo ammonta a 270 mila euro e su questo importo deve essere applicata la deduzione pari al 20 per cento.

5 settembre 2014

Nicola Forte