

Decreto sblocca-cantieri: la deduzione per l'acquisto di immobili residenziali si applica anche alle pertinenze

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 3 Settembre 2014

la nuova deduzione dall'IRPEF prevista dal Decreto "sblocca cantieri" è limitata all'acquisto degli immobili di tipo residenziale ma comprende anche l'acquisto di una pertinenza accatastata ad esempio C/6 acquistata nel periodo oggetto di agevolazione pur se l'appartamento era già da prima di proprietà del contribuente

La nuova deduzione dall'IRPEF prevista dal Decreto "sblocca cantieri", approvato dal Governo venerdì scorso, è limitata all'acquisto degli immobili di tipo residenziale. Il provvedimento riconosce un *bonus* fiscale pari al 20 per cento del costo di acquisto o di costruzione degli immobili di tipo abitativo con una serie aggiuntiva di condizioni di tipo oggettivo.

Ad esempio gli immobili devono essere "nuovi", devono essere ceduti da imprese costruttrici o ristrutturatrici e devono essere concessi in locazione sulla base di un contratto a canone concordato.

In questa sede si procederà ad esaminare esclusivamente la nozione di immobile di tipo residenziale. Da questo punto di vista la norma è estremamente chiara individuando tale tipologia di immobili facendo riferimento al dato catastale. In particolare, si prevede che l'immobile oggetto di acquisto debba essere accatastato nel gruppo A, ad eccezione delle categoria A/1, A/8 o A/9.

La norma non fa alcun riferimento agli immobili aventi categoria catastale A/10, ma le ragioni sono intuibili. Trattandosi di uffici viene a mancare la destinazione residenziale prevista dal provvedimento quale condizione essenziale per fruire del *bonus*. Invece, sono esclusi dal beneficio le ville, le case storiche, i castelli (categorie A/1, A/8 e A/9) in ragione delle caratteristiche di lusso proprie di tali tipologie immobiliari.

Fin qui non esistono dubbi particolari, ma i problemi sorgono qualora, ad esempio, il contribuente intenda acquistare con atto separato un posto auto avente categoria catastale C/6 o una cantina la cui categoria catastale è C/2. E' evidente, in questi casi, trattandosi di unità immobiliari non accatastate nel gruppo A, la mancanza della natura residenziale degli immobili al fine di fruire dell'agevolazione.

Tuttavia, non si può escludere del tutto, sia pure in talune specifiche ipotesi, la possibilità di fruire della nuova deduzione dall'IRPEF.

Infatti, sembra potersi ritenere che gli acquisti delle unità immobiliari, anche se non classificate catastalmente nel gruppo A, ed iscritte separatamente in catasto, diano comunque diritto al benefico qualora alle stesse sia attribuibile la natura pertinenziale. Naturalmente, dopo l'acquisto il proprietario dovrà concedere il cespite in locazione con un contratto a canone concordato. In ogni caso è auspicabile che il problema venga chiarito in sede di emanazione dei decreti di attuazione.

La nuova deduzione è limitata temporalmente nel senso che spetta per i soli acquisti di immobili (residenziali) effettuati nel periodo 1 gennaio 2014 – 31 dicembre 2017. Può ad esempio verificarsi che il soggetto interessato abbia acquistato un immobile residenziale nell'anno 2012. In questo caso la norma in rassegna non sarà applicabile in quanto l'acquisto è intervenuto anteriormente al 1 gennaio 2014. Lo stesso soggetto può però decidere di acquistare successivamente (nel periodo 2014/2017) un posto auto (categoria catastale C/6). La soluzione circa la spettanza del *bonus* per questo ulteriore acquisto sarà condizionata dalla costituzione o meno del relativo vincolo pertinenziale.

Infatti, qualora il soggetto acquirente dovesse manifestare l'intenzione di asservire al bene principale (l'immobile residenziale) il posto auto acquistato con atto separato, il beneficio dovrebbe essere fruibile. Il posto auto dovrà essere destinato (ove destinabile) al servizio del bene principale e l'acquirente dovrà manifestare la volontà in tal senso. Pertanto il beneficio potrà essere applicato a condizione che il vincolo pertinenziale risulti espressamente nell'atto di acquisto del posto auto.

In tale ipotesi, indipendentemente dalla categoria catastale dell'unità immobiliare (oggetto del secondo acquisto), alla stessa è attribuibile la natura residenziale sulla base dell'avvenuta costituzione del vincolo pertinenziale. In buona sostanza, per effetto di una finzione giuridica, è come se il soggetto interessato avesse acquistato un immobile di tipo residenziale.

Sembra così superabile la rigida formulazione normativa la quale contiene un esplicito riferimento ai soli immobili aventi categoria catastale A.

Ovviamente, come ricordato, devono sussistere anche le altre condizioni. Pertanto, il beneficio è subordinato alla circostanza che l'acquirente conceda in locazione il posto auto oggetto di acquisto (unitamente all'immobile di tipo residenziale già posseduto) in base ad un contratto di locazione a canone concordato.

3 settembre 2014

Nicola Forte