
Il nuovo bonus fiscale per l'acquisto di immobili

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 4 Ottobre 2014

le persone fisiche, non imprenditori o professionisti, che acquistano di un'abitazione per poi affittarla, in presenza di tutte le previste condizioni, hanno diritto ad una deduzione dal reddito complessivo IRPEF pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile nel limite massimo complessivo di spesa di € 300.000

Le persone fisiche non esercenti attività commerciali che dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 acquistano abitazioni, in presenza di tutte le previste condizioni, hanno diritto ad una deduzione dal reddito complessivo IRPEF pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile (risultante dall'atto di compravendita) nel limite massimo complessivo di spesa di € 300.000.

La citata deduzione spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attività commerciale, per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, 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 di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori.

Tutto questo sulla base di quanto disposto dall'art. 21 del D.L. n. 133 del 12 settembre 2014.

Si attende, comunque, un ulteriore provvedimento che stabilisca le relative modalità attuative.

Viene, dunque, riconosciuta una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% per:

- l'acquisto di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato detti interventi;

- le prestazioni di servizi per la costruzione di un'unità immobiliare residenziale su aree edificabili già in possesso del contribuente (tali aree devono risultare già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle stesse devono essere già stati riconosciuti dei diritti edificatori).

La deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari destinate alla locazione, fermo restando il limite massimo di spesa pari a 300.000 euro.

Come premesso, sono agevolati gli acquisti (ovvero le spese di costruzione sostenute per edificare l'immobile sull'area fabbricabile in possesso) effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017.

L'agevolazione spetta soltanto per le persone fisiche non esercenti attività commerciale.

Possono, dunque beneficiare della deduzione del 20% le persone fisiche non esercenti attività commerciale.

Per conseguenza, non possono fruire dell'agevolazione le società semplici poiché non sono persone fisiche, mentre può usufruirne il titolare di reddito d'impresa che acquista come privato un immobile residenziale con l'intenzione di locarlo. Allo stesso modo potrebbe risultare agevolato il titolare di reddito di lavoro autonomo che acquista un immobile residenziale in parte per destinarlo ad attività professionale e in parte per darlo in locazione. In questo caso, l'importo dell'investimento dovrebbe essere assunto al 50%.

L'agevolazione spetta nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro. Tale limite può consistere:

- nel prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita;
- nelle spese sostenute per prestazioni di servizi (dipendenti da contratti d'appalto) per la costruzione dell'unità immobiliare sull'area edificabile posseduta (in questo caso le spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori).

La deduzione del 20% spetta a condizione che:

- entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione l'unità immobiliare venga destinata alla locazione in via continuativa per almeno 8 anni (il diritto alla deduzione non viene meno se, per

motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso degli 8 anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto);

- il locatore ed il locatario non siano parenti entro il primo grado (sono parenti di primo grado, ad esempio, il padre ed il figlio);

- il canone di locazione non sia superiore a quello cosiddetto “concordato” sulla base degli accordi definiti in sede locale, oppure a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia “convenzionata”, oppure a quello definito in ambito comunale (c.d. “edilizia a canone speciale”);

- l’unità immobiliare sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio);

- l’unità immobiliare non sia ubicata nelle zone E ossia in quelle destinate a usi agricoli;

- l’unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

La deduzione del 20% è ripartita in 8 quote annuali di pari importo e le rate saranno deducibili a partire dal periodo d’imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

Per conseguenza, la deduzione massima dal reddito potrà essere di 60.000 euro (20% di 300.000 euro), ossia di 7.500 euro all’anno.

Viene, infine, disposto che la deduzione non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Condizione	Descrizione
------------	-------------

Caratteristiche dell'abitazione acquistata	<p>1) Unità immobiliare a destinazione residenziale (escluse quelle classificate o classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9), di nuova costruzione oppure oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia;</p> <p>2) Non ubicata nelle zone omogenee classificate E (DM 1444/68);</p> <p>3) Con prestazioni energetiche certificate in classe A o B;</p>
Caratteristiche del soggetto cedente	<ul style="list-style-type: none">- Impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare;- cooperativa edilizia;- impresa che ha effettuato gli interventi di ristrutturazione;
Destinazione dell'abitazione acquistata	<p>entro 6 mesi dall'acquisto deve essere locata per almeno 8 anni ad un soggetto che non sia un parente di primo grado del locatore - padre o figlio - (1);</p>
Caratteristiche del canone di locazione	<p>Il canone di locazione non sia superiore a quello previsto per i contratti a canone concordato -art. 2 c. 3 L 431/98 - (2) ovvero a quello indicato nella "convenzione comunale" stipulata ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli "interventi di edilizia abitativa convenzionata" - art. 18 DPR 380/2001 -, ovvero a quello stabilito per le unità abitative realizzate o recuperate nei Comuni ad alta tensione abitativa - art. 3 c. 114 L. 350/2003 -.</p>

(1) Se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo, il diritto alla deduzione permane a condizione che venga stipulato un altro contratto entro un anno (dalla data della suddetta risoluzione)

(2) Poiché i contratti a canone concordato prevedono la durata di 3 anni rinnovabile per altri 2 anni, quindi inferiori al limite di 8 anni, viene ritenuto opportuno adottare la struttura tipo del contratto a canone libero avente una durata di 8 anni (4 + 4) applicando il canone previsto per i contratti a canone concordato.

Vincenzo D'Andò

4 ottobre 2014