

---

## Decorrenza della nuova deduzione per l'acquisto di immobili destinati alla locazione

---

di [Nicola Forte](#)

**Publicato il 16 Ottobre 2014**

uno dei principali provvedimenti del decreto Sblocca Italia è quello di prevedere una deduzione nel caso di acquisto di immobile da destinare successivamente alla locazione: da quando sarà operativa questa deduzione?

Sono irrilevanti gli acconti corrisposti per l'acquisto di un'abitazione da destinare a locazione al fine di fruire della nuova deduzione prevista dal Decreto sblocca Italia (D.L. n. 133/2014).

L'agevolazione dovrà essere determinata avendo riguardo al costo di acquisto (complessivo) come risultante dal rogito notarile. L'interpretazione si desume dal dato letterale dell'art. 21 di cui al Decreto in commento.

I dubbi interpretativi possono sorgere allorché l'acquirente persona fisica acquisti un immobile nuovo avente le caratteristiche previste dal Decreto c.d. sblocca Italia versando un acconto del prezzo, ad esempio entro il mese di dicembre del 2014, e versando il saldo all'inizio dell'anno successivo, quindi entro il mese di gennaio 2015.

Si ipotizzi, ad esempio, che l'acconto sia pari a 100 mila euro, ed il saldo, versato all'inizio dell'anno successivo in concomitanza del rogito notarile ammonti a 180 mila euro.

In tale ipotesi, il contribuente potrà fruire della relativa deduzione, in misura pari al 20 per cento del costo di 280 mila euro, a partire dal periodo di imposta 2015.

La legge prevede che la deduzione debba essere suddivisa in otto quote annuali di pari importo, ma non è corretto fruire del beneficio per la prima volta nell'anno 2014 (durante il quale è stato corrisposto l'acconto) suddividendo dapprima l'importo di 100 mila euro in 8 quote e successivamente, dall'anno 2015, dividendo l'importo di 180 mila euro in ulteriori otto quote.

Il presupposto che consente di fruire della deduzione è rappresentato dall'acquisto dell'immobile seguito, non oltre i sei mesi successivi, dalla locazione.

Nel 2014, cioè nell'anno durante il quale il futuro acquirente si è limitato a corrispondere un acconto, non si è ancora verificato il primo presupposto (l'acquisto) anche se a seguito della stipula della compravendita effettuata a gennaio 2015 il contribuente ha concesso in locazione l'immobile entro i successivi sei mesi.

L'interpretazione trova fondamento nell'art. 21, comma 1 del Decreto legge n. 133/2014. La disposizione attribuisce il diritto a fruire della deduzione "dal reddito complessivo" in misura "pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro".

In base alla lettera della disposizione l'individuazione del prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita costituisce un presupposto essenziale ai fini della quantificazione del beneficio. Pertanto il medesimo presupposto è fondamentale affinché sorga il diritto.

Nel periodo di imposta 2014 (nell'esempio a dicembre 2014) l'atto di acquisto non è stato ancora stipulato, quindi non è possibile fruire della bonus. La condizione si verifica a gennaio dell'anno successivo e in questo caso sarà possibile prima individuare il prezzo di acquisto e successivamente determinare l'agevolazione complessiva nella misura del 20 per cento.

Nello stesso senso dispone il successivo comma 5 il quale prevede che

*"La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione ...".*

Nel corso del periodo d'imposta 2014 il futuro acquirente ha semplicemente corrisposto un acconto del prezzo, ma non avendo ancora acquisito la proprietà del fabbricato non può stipulare alcun contratto di locazione. Il contratto può essere stipulato a partire dal mese di gennaio 2015.

Pertanto tale annualità costituisce il primo periodo di imposta durante il quale l'acquirente può beneficiare della deduzione in misura pari ad un ottavo dell'importo (del beneficio) complessivamente spettante.

16 ottobre 2014

Nicola Forte