

Deduzione IRPEF sull'acquisto di immobili da locare: come funziona

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 19 Novembre 2014

Analizziamo come funziona la deduzione per acquisto di immobili da destinare alla locazione (20% del prezzo di acquisto col massimo di 300.000 euro).

Il Decreto sblocca Italia (D.L. n. 133/2014) è stato convertito in legge (n. 164/2014) ed è entrato in vigore con le modifiche apportate durante l'iter parlamentare il 12 novembre 2014.

E' stata confermata definitivamente la previsione di una nuova deduzione per le persone fisiche che acquistano un immobile di tipo residenziale per destinarlo successivamente alla locazione.

Il beneficio ha carattere transitorio in quanto la nuova deduzione IRPEF riguarda esclusivamente gli acquisti effettuati nell'intervallo compreso tra il 1 gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017.

Dal punto di vista oggettivo il bonus riguarda esclusivamente gli acquisti di immobili (residenziali) di nuova costruzione rimasti invenduti alla data di entrata in vigore della legge di conversione (12 novembre 2014), ovvero che abbiano formato oggetti di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo (art. 3, c. 1, lett. c - d del Testo Unico dell'edilizia).

In base ad un'interpretazione letterale della nuova disposizione sembrano essere escluse dal beneficio fiscale le unità immobiliari non ancora costruite o non ancora ultimate (o i cui interventi di ripristino non siano stati ancora ultimati) alla data di entrata in vigore della legge n. 164/2014 (12 novembre 2014).



In questo caso, mancherebbe la condizione prevista testualmente dalla disposizione in quanto le unità immobiliari non risulterebbero invendute (in quanto non ancora realizzate) alla data del 12 novembre 2014.

La deduzione Irpef è pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo della spesa pari a 300.000 euro. L'importo massimo della deduzione non potrà superare 60.000 euro ed il "risparmio fiscale" dipenderà dall'aliquota marginale del contribuente. Infatti, la deduzione riduce progressivamente il reddito imponibile su cui calcolare le imposte. L'importo della deduzione deve essere obbligatoriamente suddiviso in otto quote annuali di pari importo.

L'unità immobiliare acquistata deve essere destinata (per poter fruire del beneficio fiscale), entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni. Inoltre tale periodo deve avere carattere continuativo.

Il diritto alla deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto.

Il Decreto prevede anche ulteriori condizioni necessarie al fine di fruire della nuova deduzione.

Esse riguardano la tipologia di contratto di locazione e l'ammontare del canone di locazione, l'ubicazione dell'unità immobiliare (non deve essere ubicata in zone destinate ad usi agricoli), la tipologia (non deve trattarsi di immobile di lusso: categoria catastale A1, A8 e A9). Inoltre l'unità immobiliare deve essere in possesso di una certificazione energetica di classe A o B. Infine non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra il locatore ed il conduttore.

In base ad un'interpretazione letterale il limite massimo di spesa su cui calcolare la deduzione è complessivo. Tale importo non è quindi riferibile a ciascuna unità immobiliare, ma il legislatore non ha neppure previsto limitazioni quantitative alle unità immobiliari oggetto di agevolazione. Ad esempio se la persona fisica acquista un immobile abitativo avente categoria catastale A3 al costo di 200.000 euro e due pertinenze (esempio un box auto e una cantina) al costo di 20.000 euro ciascuna, potrà calcolare la deduzione sull'importo complessivo di 240.000 euro. E' fondamentale, però, che l'acquirente abbia

costituito il vincolo pertinenziale per la cantina ed il box auto in quanto la nuova deduzione riguarda esclusivamente le unità immobiliari a destinazione residenziale.

Durante l'iter di conversione è stato previsto che ai fini del computo della deduzione sono rilevanti quale costo anche gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

In base ad un'interpretazione letterale della disposizione sembra che anche gli interessi passivi concorrano alla formazione del limite complessivo di spesa di 300.000 euro. Pertanto se gli interessi passivi addebitati annualmente dalla banca dovessero determinare il superamento del limite di spesa complessivo di 300.000 euro, l'acquirente non potrà fruire della deduzione per la quota eccedente.

19 novembre 2014

Nicola Forte