

---

## La nuova deduzione per gli immobili acquistati e destinati alla locazione

---

di [Nicola Forte](#)

**Publicato il 26 Maggio 2015**

con UNICO 2015 - periodo d'imposta 2014 - fa il suo esordio la nuova deduzione a favore dei contribuenti che hanno acquistato immobili da destinare alla locazione: tutte le regole per utilizzare al meglio tale deduzione IRPEF

Il 2014 è il primo periodo di imposta durante il quale trova applicazione la nuova deduzione IRPEF per le persone fisiche che hanno acquistato un immobile non di lusso, successivamente destinato alla locazione.

La disposizione di riferimento è costituita dall'art. 21 del D.L. n. 133/2014 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 recante "Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

La disposizione riconosce **una deduzione del 20 per cento agli acquirenti di immobili abitativi a condizione che, dopo l'acquisto, siano concessi in locazione in base ad un contratto a canone concordato**. E' stato però previsto un massimale. Infatti, la deduzione deve essere calcolata sul costo di acquisto (risultante dall'atto) o di costruzione dell'immobile per un onere massimo di 300 mila euro. Pertanto il beneficio della deduzione non potrà superare 60 mila euro.

Le istruzioni per la compilazione del Modello Unico 2015 hanno confermato la natura di deduzione (e non di detrazione). Il costo sostenuto deve essere considerato in diretta diminuzione del reddito imponibile e non dell'imposta lorda. Tuttavia, gli acquirenti di immobili non potranno fruire del *bonus* in un'unica soluzione, ma il beneficio darà diritto alla deduzione di quote di eguale importo per **otto annualità**. Conseguentemente **l'importo massimo della deduzione per ciascun anno è pari a 7.500 euro**.

L'ammontare del vantaggio fiscale dipende dalla posizione in cui si trova il soggetto acquirente. Infatti, trattandosi di una deduzione di imposta, l'ammontare del beneficio fiscale risulta condizionato dall'aliquota marginale. In particolare, il vantaggio fiscale sarà massimo qualora l'acquirente dichiarerà un reddito superiore a 75 mila euro trovando applicazione l'aliquota marginale del 43 per cento oltre alle addizionali regionali e comunali.

I dubbi maggiori ai fini del computo della deduzione riguardano il tetto massimo di spesa di 300.000 euro. Il comma 3 del citato art. 21 prevede che, fermo restando il limite massimo, “la deduzione spetta anche per l’acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione”.

Ad esempio se il contribuente ha acquistato un immobile abitativo il cui costo è pari a 150.000 euro, ed una seconda abitazione il cui prezzo ammonta a 100.000 euro, la deduzione dovrà essere calcolata sull’importo complessivo di 250.000 euro. Il 20 per cento pari a 50.000 euro potrà essere considerato in deduzione in otto quote annuali di eguale ammontare a condizione che sussistano gli altri presupposti previsti dalla legge.

In base ad un’interpretazione letterale della norma non sembra che il limite sia riferibile alla singola unità immobiliare. Il legislatore ha fatto testualmente riferimento al “limite massimo complessivo”. L’utilizzo dell’espressione “complessivo” esclude, la riferibilità dell’importo al singolo acquisto.

Un’altra soluzione potrebbe ritenere che il limite in questione sia annuale, ma anche questa interpretazione sembra essere poco convincente.

**Più probabilmente il limite di 300.00 euro riguarda l’intero periodo (ed è complessivo) durante il quale trova applicazione l’agevolazione.** A tal proposito deve essere rilevato come la deduzione spetti per gli acquisti effettuati nel periodo compreso tra il 1 gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017. Conseguentemente al fine di verificare se il contribuente abbia o meno superato la soglia massima, dovranno essere tenuti in considerazione tutti gli acquisti effettuati a partire dal 1 gennaio 2014 fino al termine dell’anno 2017. Ad esempio se il contribuente ha acquistato un immobile nel 2014 il cui prezzo è di 320.000 euro, avrà in questo caso esaurito il bonus. Tutti gli acquisti eventualmente effettuati nel 2015 non daranno diritto alla deduzione. Ciò anche laddove la spesa sostenuta nel successivo anno 2015 non avrà superato la soglia di 300.000 euro. In pratica il lasso temporale compreso tra il 1 gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017 deve essere considerato quale unico periodo all’interno del quale il contribuente ha diritto a “spendere” il *bonus*.

In linea di principio trova applicazione il **principio di cassa**, tuttavia l’art. 21 prevede un correttivo. In particolare, la prima condizione riguarda l’effettività della spesa, quindi il contribuente deve aver pagato il venditore come risulterà dall’atto di compravendita. Tuttavia, in alcuni casi la deduzione può decorrere anche in un periodo di imposta successivo a quello in cui è stato versato il corrispettivo al venditore. L’art. 21, comma 5 citato 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 ...*”. Ad esempio se il contribuente ha acquistato (e pagato) un immobile durante il mese di dicembre del 2014, concedendolo in locazione a gennaio del 2015, la prima quota della deduzione interesserà il modello Unico 2016 relativo al periodo di imposta 2015.

La disposizione prevede, però, ulteriori presupposti al fine di fruire del beneficio. Uno particolarmente importante riguarda il **requisito della novità**. L’agevolazione viene così riconosciuta solo se

l'immobile oggetto di acquisto sia nuovo, cioè laddove la vendita sia effettuata da un'impresa costruttrice o di ristrutturazione. In buona sostanza l'immobile deve essere immesso sul mercato per la prima volta dopo il termine dei lavori di costruzione. Ad esempio l'acquirente non potrà fruire di alcuna agevolazione qualora l'immobile ceduto dall'impresa costruttrice non sia stato oggetto di precedente costruzione (o ristrutturazione) a cura della stessa impresa (costruttrice o ristrutturatrice), ma sia stato acquistato. La nozione di impresa costruttrice e di immobile nuovo viene così a coincidere con quella prevista ai fini dell'applicazione dell'Iva ai sensi del D.P.R. n. 633/1972.

La relazione tecnica allegata al Decreto ha previsto un investimento agevolabile pari a 1055 milioni. L'applicazione della disposizione prevede ulteriori condizioni e l'indicazione di un numero elevato di vincoli rischia di vanificare gli effetti stimati (dalla relazione tecnica). Gli acquirenti dovrebbero così privarsi della disponibilità dell'immobile appena acquistato ottenendo in cambio un beneficio fiscale di modesta entità. Infatti, qualora l'immobile oggetto di acquisto non fosse concesso in locazione entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione non sarà possibile fruire di alcuna deduzione.

**[Abbiamo un ottimo dossier con tutte le novità di Unico 2015](#)**

26 maggio 2015

Nicola Forte