

Patrimonio immobiliare. In «Gazzetta» il decreto delle Infrastrutture che dà attuazione allo sgravio per chi compra appartamenti invenduti

Bonus a chi acquista per affittare

Sconti Irpef del 20% sul prezzo fino a 300mila euro e sugli interessi passivi

Il regolamento di attuazione della norma che concede la deduzione Irpef del 20% sul prezzo di acquisto degli appartamenti destinati alla locazione è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 282 del 3 dicembre 2015 (si tratta del decreto del ministero delle Infrastrutture 8 settembre 2015).

La norma (l'articolo 21, Dl 133/2014, convertito con legge 164/2014) concede all'acquirente persona fisica (non esercente attività commerciale) una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto (effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017) di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro o di ristrutturazione che:

fossero «invendute» alla data del 12 novembre 2014;

abbiano conseguito il requisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune o per intervenuta formazione del silenzio assenso di cui all'articolo 25 del Dpr 380/2001.

La definizione

Per unità immobiliari «invendute» si intende che deve trattarsi di abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali, sempre alla data del 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato; nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento.

Deve inoltre trattarsi di unità immobiliari destinate, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (ma non tra genitori e figli) per un periodo continuativo di almeno otto anni (seguendo norme specifiche sull'entità massima del canone), non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, non ubicate in zone agricole e con prestazioni energetiche certificate in classe A o B.

La deduzione

Il 20% di deduzione può essere calcolato:

sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro (Iva compresa); nonché:

sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione.

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 e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

I beneficiari

Nel regolamento attuativo viene specificato che la deduzione spetta «ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà»: in sostanza, in caso di acquisto per quota di comproprietà (ad esempio: l'acquisto di due fratelli, rispettivamente per il 70 e per il 30 per cento cadauno), a ciascun comproprietario spetta una detrazione commisurata alla rispettiva quota (e, quindi, nell'esempio, una detrazione rapportata a massimo 210mila euro per il primo fratello; e a massimo 90mila euro per il secondo fratello).

La medesima deduzione fin qui commentata spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per contratti d'appalto stipulati al fine della costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori (si deve trattare della costruzione di unità immobiliari che devono essere ultimate entro il 31 dicembre 2017, per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio anteriormente alla data del 12 novembre 2014).

IL REQUISITO

Oggetto dell'agevolazione le nuove costruzioni o le unità soggette a restauro invendute al 12 novembre 2014

Sempre entro il limite massimo complessivo di 300mila euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani