

**- Gli incentivi per l'acquisto di case da
locare -**

“Decreto Sblocca-Italia”

**Art.21, D.L. 133/2014, convertito nella legge
164/2014**

- Contenuti e valutazioni dell'ANCE -

Novembre 2014

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
CARATTERISTICHE GENERALI DELL'AGEVOLAZIONE	5
<i>TAV.1: Caratteristiche generali dell'agevolazione</i>	<i>7</i>
CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE	8
<i>TAV.2: Caratteristiche dell'abitazione</i>	<i>9</i>
CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	10
<i>TAV.3: Condizioni del Contratto di locazione</i>	<i>11</i>
CUMULABILITÀ.....	12
ASPETTI FISCALI DA CHIARIRE: LA POSIZIONE DELL'ANCE.....	13
<i>Aspetti fiscali da disciplinare con Decreto</i>	<i>13</i>
<i>Aspetti fiscali da chiarire con Circolare Ministeriale.....</i>	<i>18</i>

PREMESSA

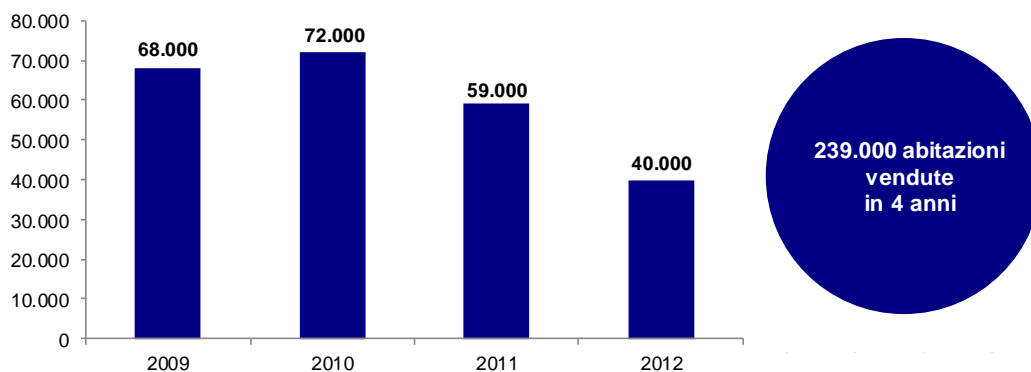
L'art.21 del D.L. 133/2014 (cd. "Decreto Sblocca-Italia"), convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014 introduce un'agevolazione fiscale a favore di contribuenti, persone fisiche, che acquistano case in classe energetica elevata per destinarle alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato.

Come noto l'incentivo, auspicato dall'ANCE, ricalca il beneficio introdotto in Francia dalla cosiddetta "Legge Scellier", i cui effetti anticongiunturali hanno consentito un rilancio significativo delle transazioni immobiliari.

In Francia, nei primi 4 anni di applicazione (ndr:4 anni è la durata prevista anche dal "Decreto Sblocca-Italia"), il dispositivo "Scellier"¹ ha rappresentato un eccezionale strumento di sostegno al mercato dell'affitto e al settore delle costruzioni.

Tra il 2009 ed il 2012, infatti, 239.000 abitazioni sono state vendute in Francia grazie al dispositivo Scellier².

ABITAZIONI DA DARE IN AFFITTO VENDUTE IN FRANCIA GRAZIE AL DISPOSITIVO SCELLIER- Numero



Elaborazioni Ance su documenti Assemblée Nationale, Ministère du logement e FFB

In particolare, **nei primi due anni di applicazione, 140.000 abitazioni da dare in affitto** sono state vendute con il dispositivo "Scellier".

L'effetto positivo registrato in Francia nei primi quattro anni di applicazione è testimoniato anche dal fatto che **il 22% delle abitazioni di cui è stata avviata la costruzione durante il periodo 2009-2012 ha riguardato immobili acquistati grazie all'incentivo fiscale "Scellier"**.

In Francia, il dispositivo ha quindi contribuito a sostenere fortemente l'attività del settore delle costruzioni, e l'economia più in generale, durante il periodo di crisi.

In Italia, gli effetti sulla finanza pubblica dell'incentivo vengono quantificati nella *Relazione Tecnica del Provvedimento* in un **minor gettito complessivo stimato pari a 325,4 milioni di euro** per il **periodo 2015-2025**, a copertura del quale verranno utilizzate prevalentemente risorse derivanti dal "Fondo per interventi strutturali di politica

¹ Il dispositivo "Scellier" prevedeva una deduzione del 25% del prezzo di acquisto, ripartita in 9 anni, nel periodo 2009-2011 e del 20% del prezzo di acquisto, ripartita in 9 anni, nel 2012.

² Elaborazioni a cura del Centro Studi ANCE.

economica” (di cui all'art.10, co.5, D.L. 282/2004, convertito con modificazioni nella Legge 307/2004).

Va considerato, in ogni caso, che la stessa *Relazione tecnica d'accompagnamento del Disegno di Legge di conversione del Provvedimento* (Atto 2629 A/C) non considera in alcun modo gli **effetti positivi sul gettito** generati dalla disposizione, in termini di aumento di fatturato e di livelli occupazionali.

Di seguito, vengono illustrate le caratteristiche dell'agevolazione, come risultanti dalle modifiche apportate dalla legge di conversione 164/2014 al testo originario del “Decreto Sblocca Italia”, in vigore dal 12 novembre 2014.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'AGEVOLAZIONE

L'agevolazione è riconosciuta ai **sogetti Irpef, persone fisiche non esercenti attività d'impresa**, che, **nel quadriennio 2014-2017**, acquistano immobili residenziali ad alta performance energetica di nuova costruzione, rimasti invenduti alla data del 12 novembre 2014, ovvero oggetto di interventi incisivi di recupero.

Una volta acquistati, **tali immobili devono essere destinati**, entro i 6 mesi successivi alla compravendita, **alla locazione a canoni ridotti** per almeno 8 anni continuativi.

Nello specifico, al contribuente vengono riconosciute due tipologie di agevolazioni, che si ritiene siano cumulabili fra loro:

- una **deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile, nel limite massimo di 300.000 euro**. La deduzione massima sarà, quindi, pari a 60.000 euro e dovrà essere **ripartita in 8 quote annuali di pari importo (7.500 euro l'anno) dal periodo d'imposta** in cui è **concluso il contratto di locazione**;
- una **deduzione dall'Irpef degli interessi passivi** relativi ai **mutui** stipulati per l'**acquisto** delle unità abitative oggetto dell'agevolazione³.

Al riguardo, trattandosi di deduzioni fiscali, queste operano a riduzione del reddito complessivo imponibile ad Irpef, a differenza di quanto accade per le detrazioni che, invece, abbattano l'imposta dovuta. Pertanto, la fruizione dell'incentivo prescinde dalla capienza fiscale, ossia dall'ammontare dell'Irpef dovuta dal contribuente.

Per ciò che concerne, più nel dettaglio, gli immobili agevolati, l'art.21 del D.L. 133/2014 riconosce l'incentivo per l'acquisto di **abitazioni in classe energetica A o B**, alternativamente:

- o **di nuova costruzione, invendute al 12 novembre 2014** (data di entrata in vigore della legge di conversione 164/2014)

Si tratta, quindi, delle **sole abitazioni costruite** e rimaste **invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione** del "*Decreto Sblocca Italia*". Per tale fattispecie, la cessione deve essere effettuata dalla medesima impresa costruttrice⁴.

In merito, si evidenzia che l'originaria formulazione dell'art.21 aveva un ambito applicativo più ampio, poiché veniva agevolato l'acquisto di tutte le nuove costruzioni, ivi comprese quelle ultimate (o da ultimare) e vendute dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 (termine di vigenza del beneficio).

Sul punto, l'ANCE è intervenuta presso le competenti sedi, affinché possa essere, **alternativamente**:

- **eliminata la condizione** in base alla quale per accedere ai benefici, le abitazioni di nuova costruzione devono essere "*invendute alla data di entrate in vigore della legge di conversione del [...] decreto*".

³ Tale ulteriore agevolazione è stata introdotta in fase di conversione in legge del Provvedimento.

⁴ Ai fini di un corretto inquadramento, si ricorda la nozione di "*impresa costruttrice*", così come ribadita, da ultimo, dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013 (cfr. anche le C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006). In particolare, sono considerate "*imprese costruttrici*":

- le imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
- le imprese che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

ovvero,

- inserita una norma di carattere interpretativo che precisi che, nel concetto di “*unità immobiliari, a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto*”, sono comprese anche le unità abitative per le quali sia stato già rilasciato titolo abilitativo edilizio comunque denominato;
- o oggetto, prima della vendita, di interventi restauro e risanamento conservativo, di cui all’art.3, co.1 lett.c, del D.P.R. 380/2001, ovvero di ristrutturazione edilizia, di cui all’art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001.

In tal ambito, alla luce delle modifiche introdotte in fase di conversione in legge del Provvedimento, è stata ampliata la tipologia di interventi di recupero sull’abitazione, ricomprendendo anche quelli di restauro e risanamento conservativo.

Ulteriore novità riguarda, altresì, le caratteristiche del soggetto che cede l’abitazione oggetto dei suddetti interventi.

In particolare, nella formulazione originaria, il beneficio veniva riconosciuto per le abitazioni cedute dalle imprese ristrutturatrici, che avevano eseguito gli interventi di recupero.

Nella formulazione attuale, invece, il riferimento alla qualifica soggettiva del cedente (“*impresa ristrutturatrice*”)⁵ è venuto meno, con la conseguenza che l’agevolazione sembrerebbe essere riconosciuta alle cessioni di immobili ristrutturati, da chiunque effettuate (imprese ristrutturatrici, società immobiliari ed eventualmente anche da privati).

In sostanza, mentre la cessione di immobili di nuova costruzione è limitata alle imprese costruttrici, quella di abitazioni oggetto di interventi di recupero incisivo sembrerebbe che possa essere effettuata da qualsiasi soggetto, sia impresa che privato non esercente attività commerciale.

La medesima agevolazione spetta anche al contribuente, persona fisica non esercente attività commerciale, che affida in appalto la costruzione dell’abitazione su un’area già posseduta, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell’avvio dei lavori.

In questo caso, fermo restando il rispetto della classe energetica A o B, che dovrà possedere l’unità residenziale realizzata e la destinazione della stessa alla locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni, la deduzione Irpef è pari al 20% delle spese sostenute per la costruzione, così come attestate dall’impresa che esegue i lavori.

In presenza di tutte le condizioni prescritte, l’agevolazione può essere fruita anche per l’acquisto, o costruzione, di più unità abitative da destinare alla locazione, fermo restando l’importo massimo di spesa complessiva pari a 300.000 euro (deduzione massima consentita pari a 60.000 euro, da ripartire sempre in 8 anni).

Inoltre, in sede di conversione in legge del D.L. 133/2014, è stata ammessa, all’atto d’acquisto o durante la locazione, la possibilità di cedere l’usufrutto dell’abitazione a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell’alloggio

⁵ Si considerano “*imprese ristrutturatrici*” anche quelle che affidano in appalto l’esecuzione dei lavori (C.M. 22/E/2013, C.M. 18/E/2013 e C.M. 27/E/2006).

sociale⁶, a condizione che venga mantenuta la locazione a canone ridotto e che il corrispettivo annuale di usufrutto non sia superiore al medesimo canone di locazione.

La deduzione non può essere cumulata con ulteriori agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese (ad esempio, non è cumulabile con la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti).

Le modalità attuative della disposizione saranno definite da uno specifico Decreto attuativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

TAV.1: Caratteristiche generali dell'agevolazione

Periodo agevolato	quadriennio 2014-2017	
Oggetto	ACQUISTO	COSTRUZIONE IN APPALTO
	<ul style="list-style-type: none"> ✓ abitazione, di nuova costruzione, invenduta al 12 novembre 2014, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto ✓ abitazione "ristrutturata" ai sensi dell'art.3, co.1, lett.c-d, DPR 380/01, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ abitazione, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dal termine della costruzione
Beneficiario agevolazione	ACQUISTO	COSTRUZIONE IN APPALTO
	<p>persona fisica non esercente attività commerciale</p>	<p>persona fisica non esercente attività commerciale:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ che già possiede l'area edificabile ✓ a cui sono già riconosciuti i diritti edificatori sull'area
Impresa cedente	<ul style="list-style-type: none"> • abitazioni di nuova costruzione: impresa "costruttrice" • abitazioni "ristrutturate": qualsiasi soggetto 	
Agevolazione	ACQUISTO	COSTRUZIONE IN APPALTO
	<p>deduzione IRPEF pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 20% del prezzo di vendita (entro un massimo di 300.000 euro) <u>Deduzione Max: 60.000 euro</u> da ripartire <u>in 8 anni (7.500 euro l'anno)</u> ✓ interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione 	<p>deduzione IRPEF pari a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 20% del costo di costruzione (entro un massimo di 300.000 euro) <u>attestato dall'impresa che realizza i lavori</u> <u>Deduzione Max: 60.000 euro</u> da ripartire <u>in 8 anni (7.500 euro l'anno)</u> ✓ interessi passivi sui mutui per l'acquisto dell'abitazione

⁶ Come definito dal D.M. 22 aprile 2008.

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

La disposizione prevede che l'incentivo spetta a **condizione che l'unità immobiliare:**

- ✓ sia, alternativamente:
 - di **nuova costruzione**, rimasta **invenduta** alla **data del 12 novembre 2014** (data di entrata in vigore della legge 164/2014, di conversione del D.L. 133/2014) e venga **ceduta da impresa di costruzione o da altra impresa "costruttrice"**⁷, intendendosi per tale qualsiasi impresa che ha affidato ad altri operatori economici (parzialmente o totalmente) la costruzione dell'abitazione per la successiva vendita⁸,
oppure
 - sia stata **oggetto di interventi di "restauro e risanamento conservativo" o "ristrutturazione edilizia"** (di cui all'art.3, co.1, lett.c-d, del D.P.R. 380/2001)⁹,
oppure
 - sia **fatta costruire** (tramite affidamento in appalto) direttamente **dal contribuente su aree da questi già possedute**, o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori, prima dell'inizio dei lavori;
- ✓ sia a **destinazione residenziale**, catastalmente **classificata** (o classificabile) nelle **categorie abitative del Gruppo A**, ad **eccezione** delle categorie **A/1-abitazioni di tipo signorile, A/8-abitazioni in ville e A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico**;
- ✓ **non sia ubicata** nelle **zone omogenee E** -*"parti del territorio destinate ad usi agricoli"*, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- ✓ consegua **prestazioni energetiche certificate in classe A o B**, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;
- ✓ sia **acquistata**, o fatta costruire su aree già possedute, nel quadriennio compreso **tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017**.

8

⁷ La condizione legata al soggetto cedente si evince dal testo normativo dello stesso art.21, co.1, laddove specifica che le abitazioni di nuova costruzione devono essere *"invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione"* del DL 133/2014 (ossia al 12 novembre 2014), riferendosi, con ciò, ad abitazioni realizzate per essere successivamente cedute a terzi e, quindi, oggetto tipico dell'attività di costruzione di immobili finalizzata alla vendita.

⁸ Tale definizione può mutarsi da quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate, con le C.M. n.22/E/2013, n.18/E/2013 e n.27/E/2006, in tema di disciplina IVA delle cessioni immobiliari (*cf.* anche precedente nota 4 del presente documento).

⁹ A differenza di quanto previsto per le abitazioni di nuova costruzione, per quelle *"ristrutturate"* non sussiste alcuna condizione legata al soggetto cedente, che, quindi, si ritiene possa essere un'impresa (a prescindere dall'attività svolta) o anche un privato non esercente attività commerciale.

TAV.2: Caratteristiche dell'abitazione

Tipologia:	<ul style="list-style-type: none">▪ Immobile residenziale di nuova costruzione invenduto al 12 novembre 2014▪ Immobile residenziale ristrutturato (oggetto di interventi di "restauro e risanamento conservativo" o "ristrutturazione edilizia" – art.3, co.1, lett. c-d, D.P.R. 380/2001)
Classificazione catastale:	<p>Immobile residenziale del Gruppo A, eccetto:</p> <ul style="list-style-type: none">• A/1 = Abitazione di tipo signorile• A/8 = Abitazione in villa• A/9 = Castello, palazzo di eminenti pregi artistici o storici
Prestazioni energetiche:	<p>Classe energetica A o B, ai sensi Allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici (DM 26 giugno 2009), ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente</p>
Ubicazione:	<p>NO Zone Omogenee E (DM 1444/68) = "<i>parti del territorio destinate ad usi agricoli</i>"</p>

CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La disciplina annovera, tra le condizioni necessarie e vincolanti all'applicabilità dell'incentivo, la destinazione dell'abitazione acquistata alla locazione a canoni ridotti.

A tal fine, il medesimo art.21 impone una serie di requisiti, sia di carattere temporale, connessi al termine a disposizione dell'acquirente per procedere alla stipula del contratto d'affitto, nonché alla durata di quest'ultimo, sia di natura "quantitativa" legati all'importo massimo del canone pattuibile.

In particolare, l'art.21, al co.4, lett.a), e) ed f), prevede che:

- ✓ l'abitazione sia destinata, entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (art.21, co.4, lett.a);
- ✓ la locazione abbia durata pari almeno ad 8 anni e sia di carattere continuativo (art.21, co.4, lett.a).

Per quanto riguarda la "continuatività" del rapporto locativo, la medesima norma fa salvo il diritto a mantenere l'incentivo nelle ipotesi in cui il contratto si dovesse risolvere prima del decorso degli 8 anni per cause non imputabili al locatore ed a condizione che venga stipulato un altro contratto entro 1 anno dalla risoluzione della precedente locazione;

- ✓ il canone di locazione non deve essere superiore al (art.21, co.4, lett.e):
 - canone indicato nella convenzione di cui all'art.18 del D.P.R. 380/2001 (cd. "canone convenzionato")¹⁰,
oppure
 - minore tra il "canone concordato" (ai sensi dell'art.2, co.3, della legge 431/1998)¹¹ ed il "canone speciale"¹² (ai sensi dell'art.3, co.114, della legge 350/2003);

10

¹⁰ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Art. 18 - Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.

3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.

4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.

5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

- ✓ non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario (rapporto genitori/figli) (art.21, co.4, lett.f).

TAV.3: Condizioni del Contratto di locazione

Termine di stipula	Entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione
Durata	Almeno 8 anni continuativi
Risoluzione anticipata	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per causa imputabile al <u>locatore</u> = DECADENZA ▪ per causa imputabile al <u>locatario</u> = NO DECADENZA se entro 1 anno locatore stipula altro contratto di locazione
Importo del canone	<p>NON SUPERIORE AL:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ “canone convenzionato” (art.18 D.P.R. 380/2001) oppure ✓ minore tra “canone concordato” (art.2, co.3, legge 431/1998) e “canone speciale” (art.3, co.114, legge 350/2003)
Rapporti di parentela fra le parti	NON DI 1° GRADO (no genitore/figlio)

¹¹ Legge 9 dicembre 1998, n.431

Art. 2 - Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione

(omissis)

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

(omissis)

¹² Legge 24 dicembre 2003, n.350

Art.3 - Disposizioni in materia di oneri sociali e di personale e per il funzionamento di amministrazioni ed enti pubblici

(omissis)

114. Le unità abitative realizzate o recuperate in attuazione delle disposizioni del comma 110, la cui superficie complessiva non può essere superiore a 100 metri quadrati, saranno vincolate alla locazione a canone speciale per la durata prevista della convenzione di cui al comma 112, e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali. I rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali di cui al comma 113. La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato.

(omissis)

CUMULABILITÀ

Ai sensi del co.5, dell'art.21, la deduzione non può essere cumulata *“con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese”*.

Ciò implica che l'incentivo in esame non può applicarsi congiuntamente ad altri benefici fiscali connessi all'acquisto di fabbricati abitativi.

In questo senso, la disposizione non sembra essere cumulabile con la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti.

Difatti, seppure la *ratio* delle 2 agevolazioni è differente (la detrazione Irpef incentiva il recupero edilizio di interi fabbricati, mentre la deduzione favorisce l'acquisto per la successiva locazione a canoni ridotti), entrambi i benefici vengono comunque applicati sulle *“medesime spese”*, ossia su una percentuale forfetaria del corrispettivo d'acquisto.

ASPETTI FISCALI DA CHIARIRE: LA POSIZIONE DELL'ANCE

La disciplina normativa lascia aperte diverse questioni applicative, alcune delle quali, a parere dell'ANCE, devono trovare soluzione nell'ambito dello specifico Decreto attuativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze, che l'art.21 prevede al fine di fornire le ulteriori modalità operative dell'incentivo.

Altri aspetti, invece, potrebbero trovare chiarimento in una pronuncia dell'Amministrazione Finanziaria che si auspica intervenga in tempi brevi.

Di seguito si riportano le principali questioni dubbie sollevate da una prima attenta lettura della norma, per le quali si propone una possibile soluzione che potrebbe trovare spazio nel Decreto attuativo, o nella Circolare ministeriale, a seconda che si tratti di temi che necessitano di una specifica disciplina normativa ovvero, più semplicemente, di un chiarimento relativo a specifici casi.

Aspetti fiscali da disciplinare con Decreto

1. Cosa s'intende per "prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita"?

Il co.1 dell'art.21, nel definire la misura della deduzione spettante all'acquirente dell'abitazione da locare, individua genericamente nel "prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita" l'importo sul quale applicare la percentuale del 20% che individua il beneficio, senza alcun ulteriore dettaglio su cosa comprenda tale definizione.

Secondo l'ANCE, essendo stata utilizzata dal Legislatore la stessa formula in uso all'art.16 bis, co.3 del D.P.R. 917/1986, in tema di detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati (cd. "36%, ora "50%" fino al 31 dicembre 2014), potrebbe essere mutuata anche in questo caso la precisazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, nella C.M. n.24/E del 10 giugno 2004, secondo la quale il prezzo d'acquisto comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile e che, come tale, contribuisce a determinare la spesa complessiva.

2. Come opera la deduzione degli interessi passivi sui mutui?

L'art.21, co.1, del "Decreto Sblocca Italia", convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014, riconosce un'ulteriore deduzione Irpef degli interessi passivi dipendenti dai mutui stipulati per l'acquisto dell'abitazione da destinare alla locazione.

Al riguardo, occorre chiarire se la deducibilità degli interessi passivi si aggiunge alla deduzione del 20% sul corrispettivo d'acquisto e in quale misura la stessa viene riconosciuta.

Per quanto riguarda la cumulabilità delle suddette agevolazioni, secondo l'ANCE, stante la formulazione letterale della disposizione, le due diverse forme di deduzione (l'una operante sugli interessi passivi, l'altra sul prezzo d'acquisto, in misura pari al 20%) operano in via autonoma e andrebbero considerate separatamente. Conseguentemente, si può ritenere ammessa la loro cumulabilità

In ordine alla misura della deduzione spettante per gli interessi passivi, sempre stante il tenore letterale della norma, si ritiene che questa non sia limitata al 20% del loro importo

complessivo annuale, ma venga riconosciuta nella misura del 100% dell'ammontare totale degli interessi passivi corrisposti annualmente (come da attestazione rilasciata dall'istituto di credito) in dipendenza dei mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare.

Allo stesso modo, si ritiene che non operi per tale deduzione il limite massimo di spesa di 300.000 euro, vincolante solo nella determinazione della deduzione spettante per l'acquisto (20% del prezzo nel limite massimo di 300.000 euro).

La disposizione, inoltre, non fornisce indicazioni né in relazione all'applicabilità della deduzione per gli interessi passivi in presenza di mutui stipulati per la costruzione dell'abitazione, né sulle modalità di ripartizione del beneficio.

Sul punto, stante il riconoscimento della deduzione Irpef del 20% anche per la costruzione dell'abitazione da destinare alla locazione, appare necessario che il Decreto attuativo riconosca espressamente la possibilità di operare la deduzione integrale degli interessi passivi dipendenti dai mutui stipulati anche per la realizzazione dell'abitazione.

Ciò consentirebbe di equiparare il trattamento fiscale agevolato per entrambe le due fattispecie previste dal "Decreto Sblocca Italia" (acquisto e costruzione dell'unità immobiliare), evitando sproporzioni nell'applicabilità dei benefici a seconda della modalità di "acquisizione" dell'immobile scelta dal contribuente.

Infine, in analogia con il meccanismo operativo della deduzione del 20% per l'acquisto dell'abitazione, nel Decreto andrebbe chiarito se la deduzione relativa agli interessi passivi spettati solo negli otto anni di durata della locazione, nella misura degli interessi maturati e corrisposti in ciascuna delle 8 annualità, a partire dal periodo d'imposta in cui è stipulato il contratto di locazione.

3. Chi può cedere le abitazioni agevolate?

Il co.1 dell'art.21 del D.L.133/2014, nella formulazione modificata in fase di conversione in legge, riconosce l'incentivo per l'acquisto di abitazioni in classe energetica A o B, alternativamente di nuova costruzione, invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione 164/2014 ovvero oggetto, prima della vendita, di interventi di recupero incisivo, di cui all'art.3, co.1 lett.c e d, del D.P.R. 380/2001.

In merito, si evidenzia che, rispetto all'originaria formulazione dell'art.21, nella quale venivano individuati quali soggetti cedenti le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le cooperative edilizie o le imprese esecutrici degli interventi di recupero incisivo, l'attuale norma non pone alcun vincolo alla qualifica del soggetto cedente. Conseguentemente, si potrebbe giungere alla conclusione che il beneficio è riconosciuto a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare.

Sul punto, l'ANCE ritiene che occorra distinguere tra cessione di abitazione di nuova costruzione e cessione di abitazione incisivamente ristrutturata.

Nel primo caso (nuova costruzione), la condizione posta dalla norma, secondo la quale l'abitazione per cui è ammessa la fruizione del beneficio deve essere "invenduta" al 12 novembre 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione 164/2014), circoscrive di fatto l'ambito applicativo del beneficio alle abitazioni costruite per la successiva vendita, e quindi oggetto tipico dell'attività imprenditoriale di costruzione e

vendita. Per questo, si ritiene che il soggetto cedente vada individuato nell' "impresa costruttrice"¹³ del medesimo immobile.

Al contrario, si ritiene che nessuna condizione venga apposta nell'ipotesi di cessione di abitazione che, prima della vendita, sia oggetto di un intervento di recupero incisivo.

In questo caso, infatti, con la conversione in legge del D.L.133/2014, il venir meno del vincolo di cessione da parte delle "imprese ristrutturatrici", esecutrici dell'intervento, sembra ammettere che l'agevolazione possa essere riconosciuta per tutte le cessioni di immobili ristrutturati, da chiunque effettuate (imprese ristrutturatrici, società immobiliari ed eventualmente anche da privati).

4. Cosa si intende per abitazioni di nuova costruzione "invendute" alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 133/2014?

Il co.1 dell'art.21 del D.L. 133/2014 riconosce l'applicabilità della deduzione del 20% per l'acquisto di abitazioni di nuova costruzione "invendute" alla data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 133/2014 (12 novembre 2014), da destinare alla successiva locazione.

La scelta di limitare l'operatività del beneficio all'acquisto di abitazioni già ultimate compromette l'effetto propulsivo dell'incentivo, assicurato dall'originaria formulazione dell'art.21, che invece ne ammetteva l'applicazione anche all'acquisto di abitazioni da ultimare o costruire nel corso del quadriennio agevolato.

Conseguentemente, pur auspicando un ripensamento complessivo da parte del Legislatore sulla condizione apposta, al fine di assicurare l'operatività dell'incentivo quantomeno per i cantieri in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione, con risvolti positivi anche sui livelli occupazionali del settore, l'ANCE ritiene necessario un intervento normativo che ne precisi l'applicabilità per l'acquisto, non solo di abitazioni di nuova costruzione ultimate e rimaste invendute, ma anche delle unità abitative in corso di costruzione e per tutte quelle per le quali, alla suddetta data del 12 novembre, sia stato già rilasciato il titolo abilitativo ai lavori.

In merito, si evidenzia che la tempestiva azione dell'ANCE ha portato all'approvazione in Senato, come raccomandazione, di un Ordine del Giorno che impegna il Governo, nelle more di una modifica normativa che estenda nuovamente l'operatività dell'incentivo a tutte le costruzioni da ultimare entro il 2017, a precisare che, per "abitazioni invendute" s'intendono, non solo quelle già ultimate, ma anche quelle per le quali è stato rilasciato il provvedimento abilitativo dei lavori alla data di entrata in vigore della legge di conversione (12 novembre 2014).

Pertanto, si ritiene che, in attesa della modifica normativa, volta ad eliminare il riferimento alle abitazioni "invendute" (ripristinando, così, l'originaria formulazione dell'art.21), anche il Decreto attuativo debba confermare tale interpretazione, in linea con l'impegno assunto dal Governo nel predetto Ordine del Giorno.

¹³ Ai fini di un corretto inquadramento, si ricorda la nozione di "impresa costruttrice", così come ribadita, da ultimo, dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013 (cfr. anche le C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006). In particolare, sono considerate "imprese costruttrici":

- le imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
- le imprese che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

5. Come opera la condizione di “invenduto” alla data del 12 novembre 2014, per le abitazioni di nuova costruzione acquistate prima di tale data?

Per le nuove costruzioni, l'art.21, co.1, come modificato in sede di conversione, fissa la condizione in base alla quale le abitazioni devono risultare “invendute” alla data del 12 novembre 2014 (data di entrata in vigore della legge 164/2014), senza incidere sul periodo d'acquisto agevolato, compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017.

Il mancato coordinamento tra i due periodi temporali (12 novembre 2014 e data d'acquisto agevolato) genera incertezze applicative per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione effettuati dal 1° gennaio al 12 novembre 2014.

In presenza di tutte le condizioni prescritte, infatti, tali acquisti, pur rientrando legittimamente nell'ambito applicativo dell'incentivo, non potrebbero soddisfare la condizione normativa che impone che l'abitazione risulti ancora invenduta alla data del 12 novembre 2014.

Un'interpretazione restrittiva della suddetta condizione porterebbe ad escludere dall'ambito applicativo del beneficio tutti gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione effettuati dal 1° gennaio al 12 novembre 2014, in netto contrasto con l'obiettivo stesso della norma che è quello di sostenere, per un periodo quadriennale, l'investimento immobiliare privato destinato alla locazione.

Senza contare, poi, che la modifica normativa apportata dalla legge di conversione è intervenuta a novembre, vanificando di fatto la possibilità di fruizione del beneficio per quasi tutto il 2014.

A parere dell'ANCE, pertanto, è necessario che il Decreto attuativo faccia chiarezza su tale aspetto, confermando l'incentivo anche per gli acquisti di abitazioni di nuova costruzione, effettuati dal 1° gennaio al 12 novembre 2014.

6. Da quando decorrono i 6 mesi per la conclusione del contratto di locazione?

Il medesimo art.21 fissa, al co.4, lett.a), un termine di 6 mesi dall'acquisto, o dall'ultimazione dei lavori di costruzione, per destinare l'abitazione alla locazione a canoni ridotti.

Occorre, al riguardo, individuare una data certa dalla quale far decorrere il termine semestrale. Infatti, il proprietario/acquirente deve essere messo nelle condizioni oggettive di poter utilmente sottoscrivere un contratto di locazione. L'unità immobiliare deve quindi essere nel suo legittimo possesso e dotata di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001.

In caso di acquisto il termine semestrale decorrerà dalla data del rogito notarile.

In caso di costruzione su aree già possedute dal contribuente, il suddetto termine decorrerà da quando è stato rilasciato il certificato di agibilità o si è formato il silenzio assenso (art. 24-25 D.P.R. 380/2001).

7. Come opera la condizione temporale dei 6 mesi, a disposizione per la stipula del contratto di locazione, per coloro che acquistano l'abitazione prima dell'emanazione del Decreto attuativo?

L'art.21, co.1 del D.L. 133/2014 incentiva gli acquisti di immobili residenziali, effettuati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017 e, al co.4, lett. a), la stessa disposizione fissa un termine di 6 mesi dall'acquisto per destinare l'abitazione alla locazione a canoni ridotti.

Tenuto conto che, a livello operativo, il successivo co.6 prevede l'emanazione di uno specifico Decreto attuativo, occorre introdurre una disposizione che, in via transitoria, fissi una diversa decorrenza del termine semestrale per i contribuenti che hanno proceduto all'acquisto dell'abitazione precedentemente all'emanazione del provvedimento attuativo.

Per questi soggetti, infatti, l'incertezza generata dall'assenza delle disposizioni operative potrebbe comportare il mancato rispetto del citato termine semestrale, compromettendo, così, la spettanza della deduzione.

In alcuni casi, poi, il rispetto del periodo semestrale per la locazione è pressoché impossibile da rispettare. E' il caso, ad esempio, degli acquisti eseguiti tra il 1° gennaio ed il 13 aprile 2014 che, seppur potenzialmente agevolati, sono di fatto esclusi dalla detassazione, perché alla data di entrata in vigore del D.L. 133/2014 (13 settembre 2014) erano già scaduti i 6 mesi a disposizione per procedere alla stipula del contratto di locazione.

Secondo l'ANCE, per tutti questi acquisti, al fine di poter consentire l'accesso al beneficio, è necessario individuare una diversa data certa dalla quale far decorrere i sei mesi.

In sostanza, nel Decreto, andrà precisato che, per tutti gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2014 all'entrata in vigore del medesimo Decreto attuativo, il termine dei 6 mesi per la locazione decorra da tale data.

Inoltre, fermo restando che l'acquisto sia intervenuto dal 1° gennaio 2014, la stessa decorrenza dovrebbe essere riconosciuta, su consenso delle parti, per adattare l'eventuale contratto di locazione già stipulato (prima dell'entrata in vigore del Decreto attuativo) alle condizioni previste dalla disposizione agevolativa circa l'ammontare massimo del canone pattuibile, nonché sulla durata della locazione.

8. Cosa accade se, durante il periodo di locazione obbligatoria, l'abitazione viene trasferita a titolo derivativo o "mortis causa"?

Il co.4-bis dell'art.21, inserito dalla legge di conversione 164/2014, disciplina espressamente l'ipotesi di trasferimento del diritto di usufrutto dell'abitazione acquistata con l'incentivo a specifici soggetti giuridici pubblici o privati, stabilendo condizioni e modalità di fruizione del beneficio.

Nulla è invece disposto nell'ipotesi, più generale, di trasferimento dell'abitazione agevolata ad altre persone fisiche, non esercenti attività commerciale, prima del decorso del periodo minimo di locazione.

Infatti, tenuto conto che gli 8 anni, fissati dalla norma quale periodo minimo di locazione, costituisce un lasso temporale piuttosto esteso, può accadere che, prima del decorso di tale periodo, l'abitazione acquistata fruendo dell'agevolazione sia ceduta a terzi a titolo derivativo, oppure sia trasferita "mortis causa".

In queste ipotesi, è necessario che il Decreto attuativo regoli espressamente le conseguenze della cessione del bene sulla spettanza della deduzione e, più in particolare, se questa debba essere trasferita in capo all'acquirente dell'abitazione, che subentri nel contratto di locazione in corso, ovvero rimanga in capo all'originario beneficiario.

Secondo l'ANCE, la deduzione dovrebbe trasferirsi in capo all'acquirente, per le quote residue non utilizzate dal venditore.

Ciò, in quanto solo l'acquirente, che subentra anche nel contratto di locazione, può garantire la continuità della stessa per il periodo minimo di 8 anni.

Ovviamente, il trasferimento del beneficio opererà nei limiti delle quote di deduzione residue, non utilizzate dal venditore.

Lo stesso principio dovrebbe valere anche nel caso di trasferimento "mortis causa" dell'abitazione, relativamente al quale la parte residua di deduzione non goduta dal de cuius dovrebbe essere imputata agli eredi, in ragione della quota di proprietà loro spettante.

Naturalmente, resta fermo che, nella diversa ipotesi di trasferimento del diritto di usufrutto a favore di soggetti giuridici pubblici o privati, così come individuati dal citato co.4-bis, troveranno applicazione le regole da questo fissate per l'operatività dell'agevolazione.

Aspetti fiscali da chiarire con Circolare Ministeriale

1. L'incentivo è riconosciuto nell'ipotesi di acquisto di diritto reale diverso dalla piena proprietà?

L'art.21 del D.L. 133/2014 riconosce l'agevolazione in esame "per l'acquisto" di unità immobiliari a destinazione residenziale, ammettendo certamente al beneficio coloro che acquistano il diritto di piena proprietà sul bene.

Va, quindi, specificato se siano o meno ammessi al beneficio coloro i quali acquistano diritti reali di godimento diversi dalla piena proprietà, ed in particolare nuda proprietà ed usufrutto.

Sul punto, il co.4-bis dell'art.21 detta regole specifiche sull'operatività del beneficio, nell'ipotesi di attribuzione, da parte del privato acquirente e già in sede d'acquisto dell'abitazione, dell'usufrutto a specifici soggetti giuridici pubblici o privati.

Rimane, pertanto, da specificare l'operatività dell'incentivo nei casi, più generali, di acquisto di diritti reali sull'abitazione, diversi dalla piena proprietà.

Secondo l'ANCE, partendo dal principio generale contenuto dall'art.9, co.5, del D.P.R. 917/1986, in base al quale "ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento", in linea teorica potrebbero fruire della deduzione tutti i titolari di diritti reali di godimento (nudo proprietario, usufruttuario, etc.).

In tal senso, si è espressa la prassi, ad esempio, in tema di detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati (cfr. C.M. n.24/E/ 2004 e C.M. n.1/E/2007), che si è consolidata su un orientamento estensivo del beneficio anche a favore del nudo proprietario e del titolare di un diritto reale di godimento sull'abitazione (uso, usufrutto, abitazione).

Tuttavia, con riferimento specifico alla deduzione di cui al citato art.21, occorre tener conto della circostanza che, per la fruizione del beneficio, l'acquirente è vincolato alla successiva locazione dell'immobile.

Ciò potrebbe, quindi, circoscrivere la possibilità di fruizione dell'agevolazione ai soli titolari di diritti reali di godimento sull'abitazione, che attribuiscono il potere di disporre del bene, anche mediante la locazione dello stesso a terzi.

Di conseguenza, dando rilevanza a tale assunto, l'agevolazione dovrebbe spettare esclusivamente ai titolari del diritto di proprietà e del diritto di usufrutto, con l'esclusione quindi dei titolari del diritto di nuda proprietà, uso ed abitazione¹⁴.

Difatti, nell'ambito dei diritti reali di godimento diversi dalla piena proprietà, solo il diritto di usufrutto attribuisce la facoltà di godimento di un bene molto prossima alla proprietà piena, potendo il titolare utilizzare il bene stesso per il proprio vantaggio e di percepirne tutti i frutti¹⁵, anche attraverso la locazione a terzi.

In questo caso, inoltre, ai fini del calcolo dell'incentivo, occorrerebbe tener conto del valore dell'usufrutto e non dell'intero corrispettivo d'acquisto (che comprende anche il valore della nuda proprietà), in analogia a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate per la detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati.

Ciò implica che, qualora nell'atto d'acquisto, sia specificato il corrispettivo riferibile al diritto di usufrutto (in maniera distinta da quello relativo alla nuda proprietà), la percentuale del 20% si applicherà su tale importo, ai fini della determinazione dell'ammontare deducibile.

Diversamente, qualora il valore dell'usufrutto non sia esattamente individuato, si ritengono applicabili i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella R.M. n.1/E/2007, in base ai quali il valore dell'usufrutto può essere determinato utilizzando i sistemi di calcolo previsti dagli artt.46 e 48 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131¹⁶, sulla base della spesa effettivamente sostenuta per l'acquisto del diritto.

2. Come opera l'incentivo nel caso di acquisto da parte di più comproprietari?

19

La norma riconosce la deduzione a tutti i soggetti, persone fisiche non esercenti attività commerciale, che acquistano un'abitazione da destinare alla locazione a canoni ridotti, con ciò ammettendo implicitamente la circostanza che, in caso di più acquirenti della medesima unità, l'agevolazione possa essere ripartita tra questi, sempre nel rispetto del limite massimo di corrispettivo, pari a 300.000 euro, da riferire complessivamente all'abitazione acquistata e non a ciascun comproprietario (l'importo massimo deducibile è, quindi, sempre pari a 60.000 euro, a prescindere dal numero dei soggetti acquirenti la medesima unità immobiliare).

AmMESSO ciò, occorre chiarire se la ripartizione dell'agevolazione tra i diversi acquirenti debba necessariamente rispettare la percentuale di comproprietà facente capo ad ognuno di essi, ovvero se possa seguire anche criteri alternativi, quale, ad esempio,

¹⁴ In tal ambito, si precisa che il:

- **nudo proprietario** gode di un diritto di proprietà limitato, poiché non accompagnato dal diritto reale di godimento del bene, che spetta all'usufruttuario;
- **titolare del diritto di uso** può godere della cosa solo in modo diretto, non potendola cedere o dare in locazione, ai sensi dell'art.1024, c.c.;
- **titolare del diritto di abitazione** ha il diritto di abitare l'immobile solo per i propri bisogni e della sua famiglia, non potendolo cedere o dare in locazione, ai sensi dell'art.1024, c.c.

¹⁵ Cfr. art.981 c.c.

¹⁶ D.P.R. 26 aprile 1986, n.131

Art.48 - Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

«1. Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse.»

quello basato sulle spese da ciascuno effettivamente sostenute, prescindendo, quindi, dalla rispettiva quota di proprietà.

Anche su tale questione, si ritengono mutuabili le conclusioni cui è giunta l'Agenzia delle Entrate in merito alla detrazione Irpef del 36% (ora 50%, sino al 31 dicembre 2014) per l'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati, laddove è stato affermato che l'agevolazione "essendo riconosciuta su un importo forfetario commisurato al prezzo di acquisto, spetta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà" (cfr. C.M. 20/E/2011).

Questa soluzione sembra adattabile anche all'incentivo in esame, poiché anch'esso calcolato su una percentuale forfetaria (20%) da applicare al corrispettivo d'acquisto dell'abitazione.

Ulteriore considerazione è poi connessa al vincolo di destinazione alla locazione dell'unità residenziale acquistata con la detassazione ed alla circostanza che, in caso di comproprietà, il canone di locazione (quale elemento positivo di reddito assoggettato ad Irpef o alla "cedolare secca") deve necessariamente imputarsi a ciascun soggetto in base alla rispettiva quota di proprietà (art.26, co.2, del TUIR-D.P.R. 917/1986). Per questo, deve ritenersi preferibile una ripartizione dell'agevolazione che segua il medesimo criterio di imputazione del reddito derivante dalla locazione dell'abitazione acquistata.

DECRETO LEGGE 12 settembre 2014, n.133 (Estratto)

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.

Publicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.212 del 12 settembre 2014

Testo coordinato con le modifiche apportate dalla legge di conversione 12 novembre 2014, n.164, pubblicata sul S.O. alla Gazzetta Ufficiale n.262 dell'11 novembre 2014.

(omissis)

Art. 21

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

1. Per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione **invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto** od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia **o di restauro e di risanamento conservativo** di cui all'articolo 3, comma 1, lettere **d) e c), del testo unico di cui al** decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo 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 **nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in oggetto.**
2. La deduzione di cui al comma 1 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.
3. Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.
4. La deduzione, spetta a condizione che:
 - a) l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e **purché** tale periodo abbia carattere continuativo; il diritto alla deduzione, tuttavia, 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 ».

- b) l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del **decreto del Ministro dei lavori pubblici** 2 aprile 1968, n. 1444;
- d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui **decreto del Ministro dello sviluppo economico** 26 giugno 2009, **pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009**, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;
- e) il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'**articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica** 6 giugno 2001, n. 380, ovvero non sia superiore **al minore importo tra** il canone definito ai sensi dell'**articolo 2, comma 3, della legge** 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.
- f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

4-bis. Le persone fisiche non esercenti attività commerciale possono cedere in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, le unità immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali di cui al presente articolo, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione alle medesime condizioni stabilite dal comma 4, lettera e), e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità stabilite dal medesimo comma 4, lettera e).

5. 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.

6. Le ulteriori modalità attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

7. All'onere derivante dal presente articolo, pari a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 31,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 47,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni di euro per l'anno 2025, si provvede, rispettivamente:

- a) quanto a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 1,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 27,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, e a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni per l'anno 2025 mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n.282, convertito, con modificazioni, dalla

legge 27 dicembre 2004, n.307, relativa al Fondo per interventi strutturali di politica economica;

b) quanto a 30 milioni di euro per l'anno 2017 e quanto a 20 milioni per l'anno 2018, mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto-legge 28 dicembre 1998, n.451, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1999, n. 40, e successive modificazioni.

(omissis)

Art. 45

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.