

Tedeschi & C. s.r.l. consulenti d'impresa

Rag. Tedeschi Ugo
Commercialista – Consulente del Lavoro

Rag. Pini Fabiana
Consulente del Lavoro

Dott. Vergioli Riccardo
Commercialista

Avv. Tedeschi Costanza
Servizi legali e contrattuali

Oggetto: PUBBLICATE LE NORME DI ATTUAZIONE PER IL “BONUS” ACQUISTO IMMOBILI DA LOCARE

Con D.M. Infrastrutture datato 8 settembre 2015 (pubblicato in G.U. n.282/2015) si completa la disciplina agevolata introdotta dall'articolo 21 D.L. 133/14 che riconosce una deduzione dall'Irpef alle persone fisiche private nei casi di acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili residenziali da destinare alla locazione. Il decreto si compone di otto articoli nei quali vengono sostanzialmente ripercorse le caratteristiche dell'agevolazione che di seguito si riepilogano in forma di rappresentazione schematica.

Articolo 1	Viene fornita una definizione di “unità immobiliari invendute”, che per consentire la fruizione del beneficio dovevano risultare tali alla data del 12 novembre 2014. Vengono considerate tali quelle che alla predetta data erano già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali alla medesima data era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, ovvero gli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale.
Articolo 2	Dopo aver ricordato che l'agevolazione compete alle persone fisiche non esercenti attività commerciale che acquistano dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione invendute (nel senso sopra precisato) oppure oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo, e che agli stessi viene riconosciuta una deduzione dal reddito complessivo ai fini Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto notarile di compravendita, nel limite massimo complessivo di 300.000 euro comprensivo di Iva, da ripartire in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione, viene precisato che: <ul style="list-style-type: none">• la deduzione compete – sempre nella misura del 20% degli stessi – anche in relazione agli interessi passivi su mutui contratti per l'acquisto dell'immobile;• la deduzione compete ai diversi titolari in ragione della loro quota di proprietà;• spetta l'agevolazione anche nel caso di cessione del diritto di usufrutto a soggetti operanti da almeno dieci anni nel settore dell'<i>housing</i> sociale;• eventuali interruzioni del periodo di locazione per motivi non imputabili al locatore non comportano la decadenza dell'agevolazione.
Articolo 3	Nel caso di immobile costruito tramite appalto su area edificabile posseduta dal contribuente prima dell'inizio dei lavori il decreto afferma che le spese che concorrono alla determinazione dell'agevolazione sono attestate dalle fatture emesse dall'impresa che esegue i lavori. Per ottenere l'agevolazione è necessario che la costruzione venga

	<p>ultimata entro il 31 dicembre 2017 e che il titolo abilitativo edilizio sia stato rilasciato anteriormente alla data del 12 novembre 2014.</p>
Articolo 4	<p>Vengono riepilogati i requisiti di accesso all'agevolazione che, tranne quanto evidenziato nella successiva lettera g), sono quelli già contemplati dal comma 4, articolo 21, L. 133/2014:</p> <ol style="list-style-type: none"> l'unità immobiliare acquistata deve essere 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; l'unità immobiliare medesima deve essere a destinazione residenziale, e non classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; l'unità immobiliare non deve essere ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; l'unità immobiliare deve conseguire 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 del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158/2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente; il canone di locazione non deve essere superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'articolo 18 del testo unico di cui al D.P.R. 380/2001, ovvero non superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, L. 431/1998, e quello stabilito ai sensi dell'articolo 3, comma 114, L. 350/2003; non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario; sia accertata l'esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate.
Articolo 5	<p>Viene sancito il divieto di ripetibilità della deduzione nel senso che la stessa può essere riconosciuta una sola volta in relazione al medesimo immobile oltre a prevedere che in relazione alle spese sostenute vige il divieto di cumulo con altre agevolazioni fiscali concesse dal Legislatore.</p>
Articolo 6	<p>Con previsione di assoluto favore viene previsto che per gli immobili acquistati prima della pubblicazione in G.U. del decreto in commento il periodo dei sei mesi decorre dalla predetta data e quindi dal 3 dicembre 2015. Ciò significa che si avrà in ogni caso tempo fino al 3.5.2016 per concludere il relativo contratto di locazione relativo all'immobile precedentemente acquistato. Indicazioni utili, inoltre, anche per le operazioni di acquisto, costruzione, ristrutturazione concluse successivamente al 3 dicembre 2015: per queste il decreto prevede che il termine di sei mesi decorra, alternativamente, dalla data di acquisto nei casi previsti dall'articolo 2, comma 1 (acquisto, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo) e dalla data di rilascio del certificato di agibilità per le unità oggetto di costruzione tramite appalto su aree edificabili già possedute dal contribuente.</p>
Articolo 7	<p>Viene stabilito che in assenza di immobili realizzati nell'ambito urbano ai sensi dell'articolo 3, comma 114, L. 350/2003, il canone da assumere è quello "concordato" (e cioè calcolato in base ai parametri definiti dall'accordo territoriale vigente, sottoscritto dalle organizzazioni di categoria ai sensi dell'articolo 2, comma 3, L. 431/1998), mentre nei Comuni in cui non siano stati definiti accordi ai sensi della citata L. 431/1998 occorre fare riferimento per la determinazione del canone all'Accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra Regione.</p>

Articolo 8

In caso di vendita o di trasferimento per successione dell'immobile il decreto consente il trasferimento dell'agevolazione per le quote residue al nuovo proprietario purché ovviamente lo stesso possieda i requisiti per godere dell'agevolazione. Nel caso di cessione del diritto di usufrutto a titolo oneroso, infine, viene previsto che il corrispettivo dello stesso non sia superiore all'importo dei canoni di locazione determinati in misura "calmierata" secondo le modalità previste dal decreto in commento.