

*A cura di Raffaella Pompei, dottore commercialista, funzionario dell'Ufficio fiscale
di Confartigianato-Imprese Udine*

La deduzione IRPEF del 20% per l'acquisto di abitazioni nuove o ristrutturate di classe A o B da affittare (aggiornato al 4 luglio 2017)

L'art.21 del decreto legge 133 del 12/9/2014 (Sblocca Italia) ha introdotto un nuovo onere deducibile per le **persone fisiche non esercenti attività d'impresa** che negli anni 2014-2017, costruiscono o acquistano dalle imprese di costruzione, dalle imprese che hanno eseguito l'intervento di recupero, o da cooperative edilizie, immobili abitativi nuovi o ristrutturati da destinare alla locazione.

Si tratta di una deduzione dal reddito complessivo Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto o delle spese di costruzione attestate dall'impresa di costruzione, con un limite massimo di spesa di 300.000 euro, da ripartire **in otto quote annuali** di pari importo (al massimo 7.500 euro all'anno).

La deduzione spetta **al proprietario** o nudo proprietario a condizione che:

- **entro sei mesi** dall'acquisto¹ o dal termine dei lavori di costruzione², l'immobile sia dato in locazione a **canone concordato per almeno otto anni continuativi** (la deduzione comunque non si perde se la locazione si interrompe per motivi non imputabili al locatore ed entro un anno venga stipulato un nuovo contratto);
- l'immobile sia di tipo abitativo, non appartenga alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), non sia ubicato in zone omogenee classificate E ai sensi del Dm 1444/1968 (zone agricole) e consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- tra locatore e locatario non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado;
- il canone di locazione non superi quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 del DPR n. 380/2001 oppure il minore importo tra quello definito ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. n. 431/98 (canone concordato) e quello definito in ambito comunale ai sensi dell'art. 3 comma 114 della L. n. 350/2003 (edilizia a canone speciale);
- in caso di acquisto di abitazioni di nuova costruzione le abitazioni risultino invendute alla data dell'12/11/2014³.

L'acquisto può riguardare anche unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto di ristrutturazione edilizia e di restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c) e d) del DPR n. 380 del 2001.

In caso di nuova costruzione su aree edificabili possedute dal contribuente i titoli abilitativi all'edificazione devono essere stati rilasciati entro il 12.11.2014 e i lavori di costruzione devono essere ultimati entro il 31.12.2017.

La deduzione per l'acquisto o per la costruzione dell'unità abitativa va ripartita **in otto quote annuali** di pari importo **a partire dal periodo d'imposta nel quale è stato stipulato il contratto di locazione.**

¹ In caso di acquisto avvenuto prima del 3 dicembre 2015 (data di pubblicazione del decreto attuativo) il termine dei sei mesi decorre da tale data.

² In caso di nuova costruzione, il termine dei sei mesi decorre dal rilascio dell'attestato di agibilità o dalla data in cui si è formato il silenzio assenso ex art. 25 del DPR n. 380 del 2001.

³ "L'art. 1 del decreto attuativo definisce come invendute le unità che, alla data del 12 novembre 2014, erano già interamente o parzialmente costruite ovvero già in possesso del titolo abilitativo edilizio comunque denominato, nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione sulla base di convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento, o di accordi comunque denominati dalla legislazione regionale; inoltre, il successivo art. 2 del medesimo decreto prevede che, in relazione alle unità immobiliari acquistate, sia stato rilasciato il certificato di agibilità o si sia formato il silenzio-assenso di cui all'art. 25 del DPR n. 380 del 2001, tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017" (Agenzia Entrate Circ.7 del 4/4/2017).

La deduzione non è ammessa se la spesa è sostenuta a favore di familiari fiscalmente a carico.
Le modalità attuative sono state stabilite con il Decreto interministeriale 8 settembre 2015 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero dell'Economia e delle finanze.

Data dell'atto d'acquisto e data di destinazione alla locazione	Deduzione
Dal 1/1/2014 fino al 31/12/2017 Entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione	20% del costo d'acquisto o di costruzione su un limite massimo di 300.000 euro suddivisa in 8 quote annuali

Limite di deducibilità

La deduzione spetta nella misura del 20% del prezzo di acquisto, comprensivo di IVA, dell'unità abitativa come risulta dall'atto notarile, su un importo massimo di spesa di euro 300.000.

La deduzione spetta nella misura del 20% delle spese di costruzione dell'unità abitativa sostenute tra il 01.01.2014 e il 31.12.2017, attestate dalla fattura dell'impresa esecutrice dei lavori, sempre nel limite massimo di euro 300.000.

Il limite di spesa si riferisce all'importo massimo di spesa deducibile per immobile e per contribuente in tutto il periodo di vigenza dell'agevolazione⁴ e **va verificato considerando** sia le spese sostenute per l'acquisto che quelle sostenute per la costruzione di unità residenziali destinate alla locazione.

Deduzione in caso di trasferimento dell'immobile

In caso di trasferimento dell'immobile per vendita, donazione o successione ereditaria, delle quote residue di **deduzione** beneficerà **il nuovo proprietario** a decorrere dal periodo d'imposta nel quale avviene il trasferimento dell'immobile. Diversamente da quanto avviene per la detrazione per spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, **non è possibile derogare** a tale disposizione neanche in caso di accordo tra le parti.

Deduzione per gli interessi passivi sui mutui per l'acquisto della medesima unità abitativa

In aggiunta alla suddetta deduzione spetta anche una deduzione IRPEF del 20% sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto o la costruzione delle stesse abitazioni destinate alla locazione. La deduzione spetta limitatamente alla quota di interessi riferita ad un mutuo di valore non superiore al minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile e il limite di euro 300.000.

La quota di interessi deducibile deve essere suddivisa tra gli intestatari del mutuo, ciascuno per la propria quota parte. La deduzione degli interessi può essere fruita per l'intera durata del mutuo secondo il principio di cassa, considerando il periodo d'imposta di sostenimento della spesa (la deduzione non va rateizzata in otto quote).

Cumulo con altre detrazioni

La deduzione non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese. Chi fruisce della deduzione in oggetto non può quindi fruire anche della detrazione d'imposta per recupero del patrimonio edilizio del 50% per l'acquisto di un'unità immobiliari site in un edificio completamente ristrutturato da imprese di costruzione o cooperative edilizie.

⁴ L'Agenzia delle Entrate con la circolare 7 del 4/4/2017 ha chiarito che: "Il limite di spesa di euro 300.000 si riferisce all'importo massimo di spesa deducibile per immobile e per contribuente in tutto il periodo di vigenza dell'agevolazione. Pertanto, per le spese sostenute, anche se relative a diversi immobili, il contribuente non potrà portarsi in deduzione complessivamente più di euro 300.000. Per ogni immobile non si potranno portare in deduzione più di euro 300.000 da suddividersi tra gli aventi diritto in base alla quota di possesso".