

INCENTIVI PER INVESTIMENTI IN ABITAZIONI DA CONCEDERE IN LOCAZIONE

L'art. 21 del D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito con legge 11 novembre 2014 n. 164 (cd. decreto Sblocca Italia) prevede una serie di misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazione da concedere in locazione.

1. La deduzione dal reddito per acquisti entro il 31 dicembre 2017

Per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 **al 31 dicembre 2017**, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, **invendute alla data del 12 novembre 2014**, 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:

- di un importo pari al **20%** del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di €. 300.000,00,
- nonché degli interessi passivi dipendenti da **mutui contratti** per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

2. La deduzione per costruzioni

La deduzione di cui sub 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. Condizioni per la deduzione:

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 locato-

re, 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 (ossia in zona classificate agricole)

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 al 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 (edilizia convenzionata in base a convenzione tipo approvata dalla Regione), 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. Cessione dell'usufrutto

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 sopra illustrate (sub § 3) e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità sopra illustrate.

5. Ripartizione della deduzione

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. Disciplina operativa

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