



Ai gentili clienti
Loro sedi

DL Sblocca Italia:

le nuove agevolazioni sull'acquisto degli immobili

(Art. 21 DL n. 133 del 12.09.2014, legge di conversione n. 164 del 11.11.2014)

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che con il **DL "sblocca Italia"** (n. 133 del 12.09.2014) il legislatore ha **introdotto un'agevolazione a favore di coloro che decidono di investire in un immobile per cederlo in locazione a canone concordato**. Il bonus, secondo quanto previsto dall'articolo 21, è **pari al 20% del costo dell'immobile** (inteso come prezzo d'acquisto o di costruzione) e **va ripartito in 8 quote annuali di pari importo**. Ai contribuenti che possiedono i requisiti per accedere a tale agevolazione **verrà riconosciuto il beneficio sotto forma di deduzione**, pertanto **questa sarà tanto maggiore quanto più sarà elevato il reddito del contribuente**. Come ulteriore agevolazione si ricorda che **ai redditi derivanti dalla locazione può applicarsi la cedolare secca, che nella particolare ipotesi di tassazione a canone concordato prevede l'applicazione di un'aliquota d'imposta notevolmente ridotta**. Con la presente trattazione analizziamo la **disciplina dell'agevolazione**, ricordando che **la stessa può spettare anche in riferimento a più immobili, nel rispetto del limite massimo di 300.000 euro**. Si deve peraltro ricordare che **le disposizioni che sono state introdotte dal DL n.133/2014 sono state parzialmente modificate dalla legge di conversione n. 164 del 11.11.2014** che ha previsto l'introduzione degli interessi del mutuo per l'acquisto nelle spese agevolate. Viene introdotta, inoltre, una **limitazione all'ambito di applicazione** particolarmente rilevante, **anche se applicabile solo a partire dall'entrata in vigore della legge di conversione**: l'immobile acquistato deve **risultare invenduto alla data del 12.11.2014**.

Premessa

L'articolo 21 del **DL n. 133 del 12.09.2014** ha introdotto una **specifica agevolazione a favore di coloro che decidono di investire negli immobili abitativi**. Si tratta, in particolare, di una **deduzione commisurata al prezzo di acquisto o costruzione dell'immobile, riconosciuta qualora il proprietario lo ceda in locazione a canone concordato**.

Per beneficiare dell'agevolazione, si ricorda, è **necessario cedere in locazione l'immobile entro sei mesi dall'acquisto o dall'ultimazione dei lavori, per almeno 8 anni, mentre in riferimento alle limitazioni dell'agevolazione si deve precisare che il limite di 300.000 euro, previsto dall'articolo 21, si riferisce al volume complessivo totale degli immobili acquistati/costruiti, e non alla deduzione spettante al contribuente**.

Con la presente trattazione analizziamo la disciplina dell'istituto, con particolare riguardo alle **condizioni per accedervi ed alle sue modalità di calcolo** alla luce delle modifiche apportate dalla legge di conversione n. 164 del 11.11.2014.

La disciplina

L'articolo 21, comma 1, del DL n. 133/2014 stabilisce che per gli **acquisti, effettuati dal 01.01.2014 al 31.12.2017**, di unità **immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione (12.11.2014) od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo è riconosciuta all'acquirente (persona fisica non esercente attività commerciale), una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% 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 medesime**.

OSSERVA

Al momento non è chiaro se gli interessi debbano essere **computati per intero nell'anno** di stipula del mutuo o **annualmente con l'addebito da parte della banca**.

In riferimento agli **interventi di ristrutturazione**, invece, bisogna tenere in considerazione le seguenti ipotesi:

- **riorganizzazione distributiva** degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle dimensioni;
- **trasformazione dei locali accessori** in locali residenziali;
- **costruzione di servizi igienici** in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- **modifiche agli elementi strutturali**, con variazione delle quote d'imposta dei solai;

- **mutamento di destinazione d'uso di edifici**, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- interventi di **ampliamento delle superfici**.

Il secondo comma dell'articolo 21 **amplia l'ambito di applicazione della deduzione anche alle "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"**. Al terzo comma, invece, **stabilisce che l'agevolazione si può applicare anche in riferimento a più di un immobile, fermo restando il limite complessivo di 300.000 euro**. Nei commi successivi, invece, vengono **definite le condizioni per accedere all'agevolazione, come esamineremo meglio nel proseguo della trattazione**.

Chi può accedervi?

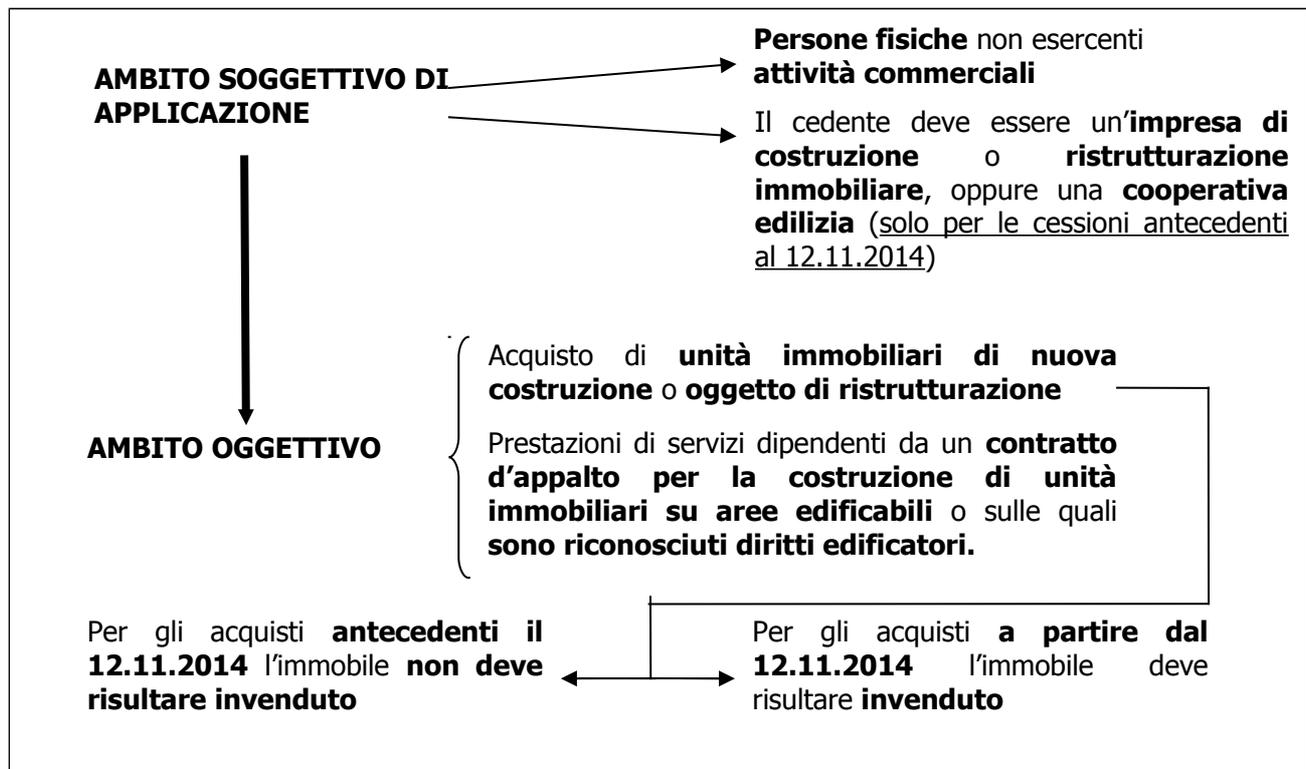
In riferimento all'ambito soggettivo di applicazione, **sono interessati dall'agevolazione** solamente le **persone fisiche non esercenti attività commerciali**. Ne rimangono esclusi, quindi, le persone giuridiche, nonché le persone fisiche che esercitano attività commerciali. **L'agevolazione collega il beneficio fiscale all'acquisto di unità immobiliari (una o più di una) a destinazione residenziale nel periodo dal 01.01.2014 al 31.12.2017**. Le spese per le quali spetta l'agevolazione sono le seguenti:

LE SPESE	
Periodo delle spese	DAL 01.01.2014 AL 31.12.2017.
Spese che possono essere dedotte	Acquisto di unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione. A partire dall'entrata in vigore della legge di conversione (12.11.2014) è necessario che gli immobili risultino invenduti (per il periodo antecedente alla conversione in legge non si applica questo ulteriore requisito).
	Prestazioni di servizi dipendenti da un contratto d'appalto per la costruzione di unità immobiliari su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

In riferimento ai **cedenti**, stante il rispetto delle condizioni che verranno successivamente indicate, si deve considerare (ai fini dell'applicazione dell'agevolazione) che **la legge di conversione ha cancellato ogni specifico riferimento alla qualifica del cedente, rendendo applicabile**

l'agevolazione agli acquisti di immobili a prescindere dalla natura del cedente (rileveranno, quindi, solo le caratteristiche dell'immobile e dell'acquirente). **In riferimento agli acquisti effettuati in data antecedente alla conversione in legge del decreto (12.11.2014), qualora non venga chiarito diversamente, si devono tenere in considerazione le seguenti ipotesi:**

CEDENTI/ACQUIRENTI		
Cedente	Acquirente	Agevolazione
Impresa di costruzioni	Persona fisica	Sì applica
Impresa di ristrutturazione		
Cooperativa edilizia		
Impresa che ha eseguito i lavori di costruzione o di ristrutturazione		
Impresa di ristrutturazione	Impresa immobiliare	No, non è soddisfatto il requisito soggettivo in capo all'acquirente
Impresa immobiliare che non ha eseguito i lavori di costruzione o ristrutturazione	Persona fisica	No, non è soddisfatto il requisito soggettivo in capo al cedente



OSSERVA

Bisogna precisare che **nell'ipotesi di contratto d'appalto per la costruzione di unità immobiliari le spese di costruzione dovranno essere attestate dall'impresa.**

Condizioni per accedere al beneficio

I contribuenti, qualora rientrino nell'ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione, possono accedere al beneficio fiscale alla condizione che **l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione, per un periodo minimo di 8 anni** (il termine deve essere inteso continuativo).

OSSERVA

Il diritto alla deduzione non viene meno se **il contratto di locazione si risolve** prima del decorso del suddetto periodo **per motivi non imputabili al locatore**. In tal caso, deve essere stipulato **un altro contratto entro un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto**.

Con specifico riferimento alla **locazione** è necessario che **non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario** e che **il canone di locazione non sia superiore a quello definito:**

- dalla convenzione-tipo ex art. 18, DPR n. 380/2001, stipulata al fine del **rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata;**
- al minore importo ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, ossia dai c.d. **contratti a "canone concordato" tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative;**
- dai **contratti a "canone speciale"**, per i quali lo stesso non deve superare il **5% del valore convenzionale dell'alloggio locato.**

Inoltre, **devono essere rispettate le seguenti condizioni:**

CONDIZIONI ULTERIORI

Le condizioni ulteriori ed aggiuntive ai requisiti della locazione	L'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale , e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9
	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
	L'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B nazionale, ovvero in base alla relativa normativa regionale

Entro **6 mesi** dall'acquisto l'immobile deve essere destinato **alla locazione**.

CONDIZIONI LOCAZIONE

La locazione deve avere durata **continuativa** di almeno **8 anni**.

Il locatario non deve essere **parente di primo grado** del locatore.

Condizioni contrattuali della locazione.

Canone di locazione inferiore a quello previsto...

i) dalla convenzione-tipo ex art. 18, DPR n. 380/2001, stipulata al fine del **rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata.**

ii) al minore importo ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, ossia dai c.d. **contratti a "canone concordato" tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative.**

iii) dai **contratti a "canone speciale", per i quali lo stesso non deve superare il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato.**

Nell'ipotesi di **risoluzione del contratto per causa non imputabile** al locatore il contribuente **non perde il diritto alla deduzione se stipula entro 1 anno un nuovo contratto**

L'agevolazione

L'incentivo può essere fruito dai contribuenti sotto forma di deduzione dal reddito. Secondo quanto previsto dall'articolo 21 del DL n. 133/2014 convertito, la **misura della deduzione** è pari al **20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, oppure delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori. L'ammontare massimo di spesa è pari a 300.000 euro**, e la deduzione viene **concessa in otto quote annuali di pari importo**, con **utilizzo a decorrere dall'anno in cui è stato stipulato il contratto di locazione.**

OSSERVA

La deduzione **non è cumulabile con le altre agevolazioni d'imposta previste per le medesime spese.**

L'AGEVOLAZIONE

Deduzione	Pari al 20% del costo di acquisto o delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori (a cui si aggiungono gli interessi passivi del mutuo contratto per l'acquisto).
Massimale di deduzione	300.000 euro complessivi.
Rateazione	Il beneficio viene fruito in 8 rate annuali costanti.

ESEMPIO

Un contribuente con reddito compreso tra i **55.000 ed i 75.000** acquista nel 2014 un **appartamento di valore** (d'acquisto) **pari a 150.000 euro**. La deduzione complessiva spettante, in tal caso, è pari a:

→ DEDUZIONE COMPLESSIVA: $150.000 \times 20\% = 30.000$ euro

La deduzione annuale spettante è pari ad un ottavo di tale importo:

ESEMPIO	
2014	3.750 euro
2015	3.750 euro
2016	3.750 euro
2017	3.750 euro
2018	3.750 euro
2019	3.750 euro
2020	3.750 euro
2021	3.750 euro

Il risparmio d'imposta annuale (ipotizzando un'addizionale di 1,23% e il conseguimento di un reddito costante nel periodo interessato dall'agevolazione) è pari a $3.750 \times 42.3\% = \mathbf{1.586,25}$ euro.

Il risparmio d'imposta complessivo sarà pari a $1.586,25 \times 8 = \mathbf{12.690}$ euro.

Cedolare a canone ridotto

In riferimento alla **stipula del canone di locazione** bisogna ricordare che recentemente il legislatore ha ridotto l'aliquota applicabile ai contratti di locazione a canone concordato (una delle possibili condizioni per l'applicazione dell'agevolazione in commento) Come noto, infatti, i locatori hanno a disposizione **due regimi fiscali** per la **tassazione dei canoni di locazione**:

→ il regime ordinario che prevede la **tassazione delle somme IRPEF**, con una **deduzione a titolo di spese** (oramai irrisoria) **del 5%** ed un'ulteriore **riduzione del 30%** nell'ipotesi di **locazione a canone concordato**;

→ il regime della cedolare secca, che **non prevede alcuna riduzione dell'imponibile ma l'applicazione di un'aliquota sostitutiva** (dell'IRPEF e le relative addizionali, nonché dell'imposta di registro) **del 21%**, ridotta ulteriormente nell'ipotesi di canone concordato.

Nel dettaglio **la cedolare secca è dovuta** in misura pari al **21%**, se il **contratto** di locazione **non è concordato**, e quindi per i contratti del c.d. "**canale libero**" (**4+4**) nonché per i contratti soggetti alla **disciplina civilistica** degli **artt. 1571 ss. c.c.**, quali quelli aventi ad oggetto abitazioni censite in Catasto nelle categorie A/1, A/8 e A/9, ovvero locate esclusivamente per finalità turistiche.

La cedolare secca ammonta, invece, al **10%** per i soli **contratti concordati**, ovvero per i soli contratti stipulati ex art. 2 co. 3 e 8 della L. 431/98, relativi ad abitazioni ubicate nei Comuni di cui all'art. 1 co. 1 lett. a) e b) del DL 30.12.88 n. 551, conv. L. 21.2.89 n. 61, e negli altri Comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.

Si deve considerare, pertanto, che **il minor canone che può essere richiesto per effetto dell'applicazione del canone concordato** è parzialmente **compensato dalla notevole riduzione dell'aliquota d'imposta applicabile**.

TASSAZIONE DELLE LOCAZIONI		
Regime ordinario	Canone libero	Tassazione ordinaria + deduzione del 5% a titolo di spese
	Canone concordato	Tassazione ordinaria + deduzione del 30% a titolo di spese
Cedolare secca	Canone libero	Aliquota sostitutiva del 21%
	Canone concordato	Aliquota sostitutiva del 10%

ESEMPIO

Un contribuente con reddito compreso tra i **55.000 ed i 75.000** acquista nel 2014 tre appartamenti con valore d'acquisto pari a 80.000 euro, 120.000 euro e 160.000 euro. La deduzione complessiva spettante, in tal caso, è pari a:

Valore complessivo: $80.000+120.000+160.000 = 360.000$ (**massimale di 300.000**)

DEDUZIONE COMPLESSIVA: $300.000*20\% = 60.000$ euro

La deduzione annuale spettante è pari ad un ottavo di tale importo:

ESEMPIO

2014	7.500 euro
2015	7.500 euro
2016	7.500 euro
2017	7.500 euro
2018	7.500 euro
2019	7.500 euro
2020	7.500 euro
2021	7.500 euro

Il risparmio d'imposta annuale (ipotizzando un'addizionale di 1,23% e il conseguimento di un reddito costante nel periodo interessato dall'agevolazione) è pari a $7.500 \times 42,3\% = \mathbf{3.189,75 \text{ euro}}$.

Il risparmio d'imposta complessivo sarà pari a $1.586,25 \times 8 = \mathbf{25.528 \text{ euro}}$.

In riferimento alla locazione dell'immobile il contribuente reputa più conveniente stipulare contratti a locazione a canone concordato. Ipotizzando che i tre contratti prevedono il pagamento di un canone concordato annuale di 4.000 euro, 5.000 euro e 6.000 euro il risparmio d'imposta rispetto alla tassazione ordinaria (a pari condizione di canone) sarà il seguente:

OPZIONE CEDOLARE SECCA / TASSAZIONE ORDINARIA

Tassazione ordinaria	Cedolare secca
Imponibile: 14.250 euro (95% dei canoni)	Imponibile: 15.000 euro
Aliquota: 42,3%	Aliquota: 10%
Imposta: 6.027,75 euro	Imposta: 1.500 euro
	Risparmio d'imposta: $6.027,75 - 1.500 = \mathbf{4.527,75 \text{ euro}}$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Ambito soggettivo	
Ammessi	Esclusi
Persone fisiche non esercenti attività commerciali	Persone fisiche esercenti attività commerciali
	Persone giuridiche.
Spese deducibili	
Periodo di acquisizione dell'immobile	Dal 01.01.2014 al 31.12.2017
	Acquisto di unità immobiliari di nuova costruzione o oggetto di ristrutturazione. A partire dall'entrata in vigore della legge di conversione (12.11.2014) è necessario che gli immobili risultino

	<p>invenduti (per il periodo antecedente alla conversione in legge non si applica questo ulteriore requisito).</p> <p>Prestazioni di servizi dipendenti da un contratto d'appalto per la costruzione di unità immobiliari su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.</p>
Condizioni	
Requisiti dell'abitazione	L'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale , e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 .
	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 .
	L'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B nazionale , ovvero in base alla relativa normativa regionale.
Requisiti della locazione	L'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione alla locazione per un periodo minimo di 8 anni (il termine deve essere inteso continuativo).
	Non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.
	il canone di locazione non sia superiore a quello definito i) dalla convenzione-tipo ex art. 18, DPR n. 380/2001, stipulata al fine del rilascio della licenza a costruire relativamente agli interventi di edilizia abitativa convenzionata ovvero ii) al minore importo ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, ossia dai c.d. contratti a "canone concordato" tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative, oppure infine ai iii) contratti a "canone speciale" , per i quali lo stesso non deve superare il 5% del valore convenzionale dell'alloggio locato .
Agevolazione	
Deduzione	Pari al 20% del costo di acquisto o delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori (a cui si aggiungono gli

	interessi passivi del mutuo contratto per l'acquisto).
Massimale di deduzione	300.000 euro complessivi.
Rateazione	Il beneficio viene fruito in 8 rate annuali costanti.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti