

CHIARIMENTI SULLA DEDUZIONE DELLE SPESE SOSTENUTE PER L'ACQUISTO / COSTRUZIONE DI IMMOBILI DESTINATI ALLA LOCAZIONE A CANONE "CONCORDATO".

Come è noto, in base all'art. 21, DL n. 133/2014 è riconosciuta una specifica deduzione dal reddito complessivo a favore delle persone fisiche (privati) che nel periodo 1.1.2014 – 31.12.2017 acquistano / costruiscono unità immobiliari da destinare alla locazione.

L'Agenzia delle Entrate nella Circolare 2.3.2016, n. 3/E, come chiarisce in modo esaustivo SEAC (<http://www.seac.it>), è intervenuta fornendo una serie di chiarimenti.

L'agevolazione spetta per le spese sostenute dall'1.1.2014 al 31.12.2017 in relazione all'acquisto ovvero alla costruzione di unità immobiliari a destinazione residenziale (di nuova costruzione, invendute, oggetto di ristrutturazione / restauro / risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c) e d), DPR n. 380/2001; cedute dall'impresa / cooperativa edilizia costruttrice o che ha effettuato i predetti interventi.

Per usufruire dell'agevolazione, l'unità immobiliare deve essere:

- a destinazione residenziale "non di lusso" (sono agevolati gli immobili di categoria catastale A, ad eccezione di A/1, A/8 e A/9);
- non essere ubicata nelle zone omogenee classificate E di cui al DM n. 1444/68, ossia in parti del territorio destinate ad usi agricoli; conseguire prestazioni energetiche di classe A o B nazionale ovvero in base alla relativa normativa regionale;
- essere destinata, entro 6 mesi dall'acquisto / termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno 8 anni, purché tale periodo abbia carattere continuativo. Il termine di 6 mesi, come specificato dall'art. 6 del citato DM.
- decorre per le unità immobiliari:
 - di nuova costruzione ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione / restauro / risanamento, dalla data dell'acquisto;
 - costruite su aree edificabili già possedute, dalla data di rilascio del certificato di agibilità o di formazione del silenzio – assenso ex art. 25, DPR n. 380/2001;
- acquistate prima del 3.12.2015, da tale data.

In merito al rispetto del requisito della durata minima della locazione, nella Circolare n. 3/E in esame l'Agenzia delle Entrate riconosce la deduzione anche in caso di un contratto a canone concordato ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98, la cui durata è stabilita in anni "sei più due" ex art. 2, comma 5.

In particolare, l'Agenzia evidenzia che il requisito della durata minima del contratto di locazione (8 anni) è rispettato, non solo nel caso in cui il periodo di efficacia del

contratto sia espressamente fissato dalle parti, ma anche nel caso in cui “sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a 8 anni”.

Una diversa conclusione che “tenesse conto solo della durata iniziale del contratto e non anche del periodo di proroga previsto non troverebbe riscontro né nel decreto, né nelle relative norme di attuazione”. Si rammenta che in base alla lett. a) del comma 4 del citato art. 21, la deduzione 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 1 anno dalla data della risoluzione del precedente contratto.

Sul punto il comma 6 dell’art. 2 del citato DM ribadisce che “eventuali interruzioni del periodo di locazione per motivi non imputabili al locatore, purché ciascuna inferiore ad un anno, non determinano la decadenza del diritto alla detrazione”. L’art. 4 del citato DM richiede che sia accertata l’esecuzione sull’immobile di opere edilizie conformi a quelle assentite / comunicate.

Il canone di locazione non deve essere 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;

-ovvero, al minore importo tra quello previsto: • dai contratti a “canone concordato” tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori maggiormente rappresentative ex art. 2, comma 3, Legge n. 431/98; • dai contratti a “canone speciale”, per i quali lo stesso non deve superare il 5% del valore convenzionale dell’alloggio locato ex art. 3, comma 114, Legge n. 350/2003.

Tra locatore e locatario non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado.

Come disposto dall’art. 7 del citato DM: • le unità immobiliari realizzate in base alla convenzione ex art. 35, Legge n. 865/71 (case popolari ed economiche) sono equiparate alle unità immobiliari individuate dalla convenzione-tipo di cui al citato art. 18, DPR n. 380/2001;

in assenza di immobili realizzati nell’ambito urbano di cui al citato art. 3, comma 114, Legge n. 350/2003 a “canone speciale”, il canone è determinato in base ai parametri definiti ai fini dei contratti a canone concordato; nei Comuni in cui non sono stati definiti i contratti a canone concordato, il canone è determinato in base a quanto disposto dall’accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in un’altra Regione.

La deduzione è fissata in misura pari al 20%: • del prezzo di acquisto dell’immobile risultante dall’atto di compravendita; oppure dell’ammontare complessivo delle spese di costruzione attestate dall’impresa che ha eseguito i lavori; fino ad un ammontare massimo complessivo di spesa di € 300.000, comprensivo di IVA.

L’Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 3/E ribadisce che la deduzione in caso di acquisto in comproprietà è riconosciuta pro-quota; e spetta una sola volta per ogni singolo immobile.

Inoltre, ai sensi dell'art. 21, comma 3, DL n. 133/2014, la deduzione può essere fruita anche in caso di acquisto / costruzione di più unità immobiliari da destinare alla locazione, fermo restando il limite massimo complessivo di spesa pari a € 300.000. Sul punto, l'Agenzia nella citata Circolare n. 3/E evidenzia che il limite di € 300.000 costituisce l'ammontare massimo di spesa complessiva su cui calcolare la deduzione, per l'intero periodo dell'agevolazione (2014 - 2017), sia con riferimento all'immobile che al contribuente. La deduzione va ripartita in 8 quote annuali di pari importo ed è riconosciuta a decorrere dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione, non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le medesime spese.

L'agevolazione spetta anche con riferimento agli interessi passivi dipendenti da mutuo per l'acquisto dell'unità immobiliare.

L'Agenzia nella Circolare n. 3/E in esame evidenzia che assumono rilevanza gli interessi passivi pagati nell'anno. Ciò "è coerente con il principio per cui l'onere rileva nel periodo di imposta in cui è stata sostenuta la spesa". Per beneficiare della deduzione, il contribuente deve quindi essere in possesso (e conservare) le quietanze di pagamento degli interessi passivi.

Con riguardo al limite di deducibilità degli interessi passivi, l'Agenzia nella citata Circolare n. 3/E, dopo aver confermato che non sono previsti limiti di spesa "né dalla norma primaria né dal decreto attuativo", evidenzia tuttavia che, per evitare "che la deduzione degli interessi risulti avulsa dal contesto della norma agevolativa - nonché dai principi generali previsti per gli oneri deducibili che sono sempre ancorati ad un limite massimo di spesa ammissibile".

Considerato il "nesso (rapporto)" tra il prezzo dell'abitazione e il mutuo contratto per l'acquisto della stessa; la deduzione degli interessi va limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore ad € 300.000.

L'Agenzia precisa, infine, che la deduzione riferita agli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare può essere fruita per l'intera durata del mutuo (e non limitatamente al periodo temporale di 8 anni, come previsto per la deduzione del costo di acquisto / costruzione dell'abitazione).

Rosa Maria Ghirardini
Vice segretaria nazionale APPC