



Mercoledì 12/11/2014

Convertito in Legge il Decreto Sblocca-Italia: la deduzione IRPEF e altre novità fiscali

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Il 5 novembre 2014 è stato definitivamente convertito in legge il decreto "Sblocca-Italia" (D.L. n. 91/2014); per l'entrata in vigore bisogna ora attendere solo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

Il decreto prevede importanti novità fiscali nel settore immobiliare.

E' introdotta una deduzione IRPEF a favore delle persone fisiche che, al di fuori di un'attività d'impresa, acquistano o ristrutturano un immobile per poi affittarlo a canone concordato per un periodo minimo di 8 anni. La deduzione è pari al 20% delle spese di acquisto o dei costi sostenuti per la ristrutturazione dell'immobile sostenute tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017, con un tetto di spesa massimo di 300 mila euro.

La deduzione potrà essere recuperata in 8 quote annuali.

Vanno però rispettate alcune condizioni:

- l'unità immobiliare deve essere a destinazione residenziale non di lusso e avere prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- l'unità immobiliare non deve trovarsi in una zona agricola;
- il locatore e il locatario non devono essere parenti di primo grado.

E' anche previsto che i contribuenti possano cedere in usufrutto l'immobile a soggetti pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore del social housing, senza perdere il beneficio; andrà però mantenuto il vincolo alla locazione e il corrispettivo dell'usufrutto non potrà superare l'importo dei canoni calmierati previsti dalla legge.

Altre novità introdotte dal decreto riguardano:

- gli atti che dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione in corso, che saranno registrati in esenzione dalle imposte di registro e di bollo;
- la disciplina delle società di investimento immobiliare quotate (SIIQ);
- una nuova specifica disciplina normativa della forma contrattuale del rent to buy (contratti di godimento stipulati in funzione della successiva alienazione degli immobili); in questo caso però, il decreto trascura gli aspetti fiscali e si limita a regolare gli aspetti civilistici.