



Lunedì 17/11/2014

Il bonus IRPEF "compra e affitta"

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'articolo 21 del DI 133/2014 definitivamente convertito con la legge n. 164/2014, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale l'11 novembre 2014, Supplemento ordinario n. 85 prevede una deduzione IRPEF in favore delle persone fisiche non esercenti attività commerciali che acquistano o ristrutturano un immobile per poi affittarlo a canone concordato per un periodo minimo di 8 anni. La deduzione dall'imponibile IRPEF 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.

Gli obiettivi dell'incentivo, nelle intenzioni del Governo, sono quelli di stimolare il "mercato del mattone" in crisi da diversi anni, incrementare l'offerta delle locazioni abitative a canone contenuto a vantaggio delle fasce sociali più in difficoltà, innalzare le performance energetiche del patrimonio immobiliare.

La deduzione IRPEF deve essere suddivisa in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta in cui avviene la stipula del contratto di locazione.

Trattandosi di deduzione dal reddito imponibile, il risparmio effettivo sarà strettamente legato all'aliquota marginale del beneficiario.

Il bonus "compra e affitta" non è cumulabile con altre eventuali agevolazioni fiscali previste per le medesime spese, ed è accessibile a condizione che:

- entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'immobile sia concesso in locazione per una durata minima di 8 anni, in modo continuativo. La deduzione non si perde però nel caso in cui, per motivi non imputabili al locatore, il contratto sia risolto prima degli 8 anni ed entro un anno ne venga stipulato un altro analogo
- l'immobile abbia destinazione residenziale e non sia classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici)
- l'immobile non sia ubicato nelle zone destinate a usi agricoli (classe E)
- l'immobile consegua elevate prestazioni energetiche (certificazione di classe A o B)
- tra locatore e conduttore non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado (figlio o genitore)
- il canone di locazione non sia superiore a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia "convenzionata" (articolo 18 del Dpr 380/2001) o al minore importo tra il canone "concordato" sulla base degli accordi definiti in sede territoriale (articolo 2, comma 3, legge 431/1998) e quello "speciale" previsto per i comuni ad alta tensione abitativa (articolo 3, comma 114, legge 350/2003).

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; andr  pero' mantenuto il vincolo alla locazione e il corrispettivo dell'usufrutto non potr  superare l'importo dei canoni calmierati previsti dalla legge.

La deduzione spetta anche se l'immobile acquistato viene ceduto in usufrutto a soggetti pubblici o privati, operanti da almeno 10 anni nel settore del social housing, a condizione che sia mantenuto il vincolo alla locazione. In tale caso, il corrispettivo di usufrutto, su base annua, non deve eccedere l'importo dei canoni di locazione calmierati previsti dalla legge.