



Venerdì 03/10/2014

## La deduzione IRPEF per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Decreto Legge del 12.09.2014 n. 133 art. 19.

Il Decreto Sblocca Italia (Decreto Legge del 12.09.2014 n. 133) prevede una deduzione IRPEF per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale.

La deduzione dal reddito complessivo, per le persone fisiche non esercenti attività commerciale, è pari al 20% del costo sostenuto, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, e:

- in caso di acquisto:

- effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017,

- di unità immobiliari a destinazione residenziale,

- di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia,

- cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato i predetti interventi;

- in caso di 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 prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

In caso di acquisto la deduzione è il 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, in caso di prestazione di servizi è invece pari al 20% delle spese di costruzione attestate dall'impresa che esegue i lavori.

La deduzione è riconosciuta a condizione che:

- l'unità immobiliare, acquistata o costruita su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori, sia destinata entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno 8 anni continuativi. La deduzione non viene però 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 di risoluzione del precedente contratto;

- l'unità immobiliare 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 D.M. 2/4/68, n. 1444;

- l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B;

il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, co. 3, legge n. 431/1998, ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 D.P.R. n. 380/2001, ovvero a quello stabilito ai sensi dell'art. 3, co. 114, legge n. 350/2003;

- non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario.

La deduzione non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per le stesse spese e va ripartita in 8 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

Per le modalità attuative bisognerà comunque attendere uno specifico decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.