

- Incentivi per le case da locare -

Art.21, D.L. 12 settembre 2014, n.133
“Decreto Sblocca-Italia”

Ottobre 2014

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
CARATTERISTICHE GENERALI DELL' AGEVOLAZIONE	4
<i>TAV.1: Caratteristiche generali dell'agevolazione</i>	<i>5</i>
CARATTERISTICHE DELL' ABITAZIONE	6
<i>TAV.2: Caratteristiche dell'abitazione</i>	<i>6</i>
CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	7
<i>TAV.3: Condizioni del Contratto di locazione</i>	<i>8</i>
CUMULABILITÀ	9
ASPETTI FISCALI DA CHIARIRE: LA POSIZIONE DELL' ANCE.....	10
<i>Aspetti fiscali da disciplinare con Decreto</i>	<i>10</i>
<i>Aspetti fiscali da chiarire con Circolare Ministeriale</i>	<i>12</i>

PREMESSA

L'art.21 del D.L. 133/2014 (cd. “*decreto Sblocca-Italia*”) introduce un’agevolazione fiscale a favore di contribuenti, persone fisiche, che acquistano case in classe energetica elevata per destinarle alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato.

L’incentivo, auspicato dall’ANCE, ricalca il beneficio introdotto in Francia dalla cosiddetta “*Legge Scellier*”, i cui effetti anticongiunturali hanno consentito un rilancio significativo delle transazioni immobiliari.

Per quanto riguarda gli effetti sulla finanza pubblica dell’incentivo introdotto, la *Relazione Tecnica del Provvedimento* stima un **minor gettito complessivo di 325,4 milioni di euro** per il **periodo 2015-2025**, a copertura del quale verranno utilizzate prevalentemente risorse derivanti dal “*Fondo per interventi strutturali di politica economica*” di cui all’art.10, co.5, D.L. 282/2004, convertito con modificazioni nella Legge 307/2004.

ANNO	ONERE (MILIONI €)	COPERTURA
2015	10,1	Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica
2016	19,2	
2017	31,6	✓ per 1,6 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica ✓ per 30 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.2, co.3, del DL 451/98
2018	47,7	✓ per 27,7 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica ✓ per 20 mil. € - Riduzione spesa di cui all'art.2, co.3, del DL 451/98
2019	45,5	Riduzione spesa di cui all'art.10, co.5, del DL 282/04- Fondo per interventi strutturali di politica economica
2020	43,0	
2021	43,0	
2022	43,6	
2023	24,9	
2024	13,9	
2025	2,9	
TOTALE	325,4	

Va considerato, in ogni caso, che la stessa *Relazione tecnica d'accompagnamento del Disegno di Legge di conversione del Provvedimento* (Atto 2629 A/C) non considera in alcun modo gli **effetti positivi sul gettito** generati dalla disposizione, in termini di aumento di fatturato e di livelli occupazionali.

CARATTERISTICHE GENERALI DELL'AGEVOLAZIONE

L'agevolazione è riconosciuta ai **soggetti Irpef, persone fisiche non esercenti attività d'impresa**, che, **nel quadriennio 2014-2017**, acquistano immobili residenziali, di **nuova costruzione** o oggetto di **interventi di ristrutturazione edilizia** (di cui all'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001), **da destinare, entro i 6 mesi successivi** alla compravendita, alla **locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni**.

Nello specifico, si tratta di una **deduzione dall'Irpef pari al 20% del prezzo dell'immobile, nel limite massimo di 300.000 euro**. La deduzione massima sarà, quindi, pari a 60.000 euro e dovrà essere **ripartita in 8 quote annuali di pari importo** (7.500 euro l'anno) **dal periodo d'imposta** in cui è **concluso il contratto di locazione**.

In linea generale, trattandosi di una deduzione, l'agevolazione opera a riduzione del reddito complessivo imponibile ad Irpef, a differenza di quanto accade per le detrazioni che, invece, abbattano l'imposta dovuta. Pertanto, la fruizione dell'incentivo prescinde dalla capienza fiscale, ossia dall'ammontare dell'Irpef dovuta dal contribuente.

Il beneficio si applica per le **abitazioni in classe energetica A o B**, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, da cooperative edilizie o da qualsiasi altra impresa che effettua la costruzione o la ristrutturazione dell'immobile (cd. "*impresa costruttrice*"¹ o "*impresa ristrutturatrice*"²).

La medesima **agevolazione** spetta **anche al contribuente**, persona fisica non esercente attività commerciale, che **affida in appalto la costruzione dell'abitazione su un'area già posseduta**, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori.

In questo caso, fermo restando il rispetto della classe energetica A o B, che dovrà possedere l'unità residenziale realizzata e la destinazione della stessa alla locazione a canoni ridotti per almeno 8 anni, la **deduzione Irpef è pari al 20% delle spese sostenute per la costruzione, così come attestate dall'impresa che esegue i lavori**.

In presenza di tutte le condizioni prescritte, l'**agevolazione** può essere fruita anche per l'acquisto, o costruzione, di **più unità abitative da destinare alla locazione**, fermo restando l'**importo massimo di spesa complessiva pari a 300.000 euro** (deduzione massima consentita pari a 60.000 euro, da ripartire sempre in 8 anni).

La **deduzione**, inoltre, **non** può essere **cumulata con ulteriori agevolazioni fiscali** previste da altre disposizioni di legge **per le medesime spese** (ad esempio, non è cumulabile con la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti).

Le **modalità attuative** della disposizione saranno definite da uno **specifico Decreto attuativo** del **Ministero delle infrastrutture e dei trasporti** e del **Ministero dell'economia e delle finanze**.

¹ Ai fini di un corretto inquadramento, si ricorda la nozione di "*impresa costruttrice*", così come ribadita, da ultimo, dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n.22/E del 28 giugno 2013 (cfr. anche le C.M. n.18/E del 29 maggio 2013 e n.27/E del 4 agosto 2006). In particolare, sono considerate "*imprese costruttrici*":

- le imprese che realizzano direttamente i fabbricati con organizzazione e mezzi propri;
- le imprese che si avvalgono di imprese terze per l'esecuzione dei lavori.

² Ai medesimi fini, si considerano "*imprese ristrutturatrici*" anche quelle che affidano in appalto l'esecuzione dei lavori (C.M. 22/E/2013, C.M. 18/E/2013 e C.M. 27/E/2006).

TAV.1: Caratteristiche generali dell'agevolazione

Periodo agevolato	quadriennio 2014-2017	
Oggetto	ACQUISTO	Costruzione in appalto
	✓ abitazione di nuova costruzione, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto ✓ abitazione "ristrutturata" ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d, DPR 380/01, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dall'acquisto	✓ abitazione, di Classe energetica A o B da locare a canoni ridotti, entro 6 mesi dal termine della costruzione
Beneficiario agevolazione	ACQUISTO	Costruzione in appalto
	persona fisica non esercente attività commerciale	persona fisica non esercente attività commerciale: ✓ che già possiede l'area edificabile ✓ a cui sono già riconosciuti i diritti edificatori sull'area
Impresa cedente (o appaltatrice)	• impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare • cooperativa edilizia • impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice"	
Agevolazione	ACQUISTO	Costruzione in appalto
	deduzione IRPEF: ✓ 20% del <u>prezzo di vendita</u> (entro una spesa massima di 300.000 euro) <u>Deduzione Max: 60.000 euro</u> da ripartire <u>in 8 anni (7.500 euro l'anno)</u>	deduzione IRPEF: ✓ 20% del <u>costo di costruzione</u> (entro un massimo di 300.000 euro) <u>attestato dall'impresa che realizza i lavori</u> <u>Deduzione Max: 60.000 euro</u> da ripartire <u>in 8 anni (7.500 euro l'anno)</u>

CARATTERISTICHE DELL'ABITAZIONE

La disposizione prevede che l'incentivo spetta a **condizione che l'unità immobiliare:**

- ✓ sia di **nuova costruzione**, **ovvero** sia stata **oggetto di interventi di "ristrutturazione edilizia"** (di cui all'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001), **ovvero** sia **fatta costruire** (tramite affidamento in appalto) direttamente **dal contribuente su aree da questi già possedute**, o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori, prima dell'inizio dei lavori,
- ✓ sia a **destinazione residenziale**, catastalmente **classificata** (o classificabile) nelle **categorie abitative del Gruppo A**, ad **eccezione** delle categorie **A/1-abitazioni di tipo signorile**, **A/8-abitazioni in ville** e **A/9-castelli, palazzi di pregio artistico e storico**,
- ✓ **non** sia **ubicata** nelle **zone omogenee E** -*"parti del territorio destinate ad usi agricoli"*, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444,
- ✓ consegua **prestazioni energetiche certificate** in **classe A o B**, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente,
- ✓ venga **ceduta** da **impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare**, o da cooperative edilizie, **o dall'impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice"**, intendendosi per tale qualsiasi impresa che ha affidato ad altri operatori economici (parzialmente o totalmente) la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione agevolata³,
- ✓ sia **acquistata**, o fatta costruire su aree già possedute, nel quadriennio compreso **tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017**.

6

TAV.2: Caratteristiche dell'abitazione

Tipologia:	▪ Immobile residenziale di nuova costruzione ▪ Immobile residenziale ristrutturato (oggetto di interventi di "ristrutturazione edilizia" – art.3, co.1, lett.d, D.P.R. 380/2001)
Classificazione catastale:	Immobile residenziale del Gruppo A, eccetto: • A/1 = Abitazione di tipo signorile • A/8 = Abitazione in villa • A/9 = Castello, palazzo di eminenti pregi artistici o storici
Prestazioni energetiche:	Classe energetica A o B , ai sensi Allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici (DM 26 giugno 2009), ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente
Ubicazione:	NO Zone Omogenee E (DM 1444/68) = <i>"parti del territorio destinate ad usi agricoli"</i>

³ Tale definizione può mutarsi da quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate, con le C.M. n.22/E/2013, n.18/E/2013 e n.27/E/2006, in tema di disciplina IVA delle cessioni immobiliari (cfr. anche precedenti note 1 e 2 del presente documento).

CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La disciplina annovera, tra le condizioni necessarie e vincolanti all'applicabilità dell'incentivo, la destinazione dell'abitazione acquistata alla locazione a canoni ridotti.

A tal fine, il medesimo art.21 impone una serie di requisiti, sia di carattere temporale, connessi al termine a disposizione dell'acquirente per procedere alla stipula del contratto d'affitto nonché alla durata di quest'ultimo, sia di natura "quantitativa" legati all'importo massimo del canone pattuibile.

In particolare, l'art.21, al co.4, lett.a), e) ed f), prevede che:

- l'abitazione sia destinata, entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione (art.21, co.4, lett.a),
- la locazione abbia durata pari almeno ad 8 anni e sia di carattere continuativo (art.21, co.4, lett.a).

Per quanto riguarda la "continuatività" del rapporto locativo, la medesima norma fa salvo il diritto a mantenere l'incentivo nelle ipotesi in cui il contratto si dovesse risolvere prima del decorso degli 8 anni per cause non imputabili al locatore ed a condizione che venga stipulato un altro contratto entro 1 anno dalla risoluzione della precedente locazione;

- il canone di locazione non sia superiore a quello (art.21, co.4, lett.e):
 - ✓ definito ai sensi dell'art.2, co.3, della legge 431/1998 (cd. "canone concordato")⁴,
 - ✓ indicato nella convenzione di cui all'art.18 del D.P.R. 380/2001 (cd. "canone convenzionato")⁵,

7

⁴ Legge 9 dicembre 1998, n.431

Art. 2 - Modalità di stipula e di rinnovo dei contratti di locazione

(omissis)

3. In alternativa a quanto previsto dal comma 1, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto, anche in relazione a quanto previsto dall'articolo 5, comma 1, nel rispetto comunque di quanto previsto dal comma 5 del presente articolo, ed altre condizioni contrattuali sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative. Al fine di promuovere i predetti accordi, i comuni, anche in forma associata, provvedono a convocare le predette organizzazioni entro sessanta giorni dalla emanazione del decreto di cui al comma 2 dell'articolo 4. I medesimi accordi sono depositati, a cura delle organizzazioni firmatarie, presso ogni comune dell'area territoriale interessata.

(omissis)

⁵ D.P.R. 6 giugno 2001, n.380

Art. 18 - Convenzione-tipo

1. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi di edilizia abitativa di cui all'articolo 17, comma 1, la regione approva una convenzione-tipo, con la quale sono stabiliti i criteri nonché i parametri, definiti con meccanismi tabellari per classi di comuni, ai quali debbono uniformarsi le convenzioni comunali nonché gli atti di obbligo in ordine essenzialmente a:

- a) l'indicazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi;
- b) la determinazione dei prezzi di cessione degli alloggi, sulla base del costo delle aree, così come definito dal comma successivo, della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonché delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e degli oneri di preammortamento e di finanziamento;
- c) la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi fissati per la cessione degli alloggi;
- d) la durata di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

- ✓ stabilito ai sensi dell'art.3, co.114, della legge 350/2003 (cd. "*canone speciale*")⁶.
- non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario (rapporto genitori/figli) (art.21, co.4, lett.f).

TAV.3: Condizioni del Contratto di locazione

<i>Termine di stipula</i>	Entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione
<i>Durata</i>	Almeno 8 anni continuativi
<i>Risoluzione anticipata</i>	▪ per causa imputabile al locatore = DECADENZA ▪ per causa imputabile al locatario = NO DECADENZA se entro 1 anno locatore stipula altro contratto di locazione
<i>Importo del canone</i>	NON SUPERIORE A: ✓ "<i>canone concordato</i>", ai sensi dell'art.2, co.3, legge 431/98 ✓ "<i>canone convenzionato</i>", secondo la convenzione di cui all'art.18, DPR 380/01 ✓ "<i>canone speciale</i>" di cui all'art.3, co.114, legge 350/03
<i>Rapporti di parentela fra le parti</i>	NON DI 1° GRADO (no genitore/figlio)

2. La regione stabilisce criteri e parametri per la determinazione del costo delle aree, in misura tale che la sua incidenza non superi il 20 per cento del costo di costruzione come definito ai sensi dell'articolo 16.
3. Il titolare del permesso può chiedere che il costo delle aree, ai fini della convenzione, sia determinato in misura pari al valore definito in occasione di trasferimenti di proprietà avvenuti nel quinquennio anteriore alla data della convenzione.
4. I prezzi di cessione ed i canoni di locazione determinati nelle convenzioni ai sensi del primo comma sono suscettibili di periodiche variazioni, con frequenza non inferiore al biennio, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la stipula delle convenzioni medesime.
5. Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

⁶ Legge 24 dicembre 2003, n.350

Art.3 - Disposizioni in materia di oneri sociali e di personale e per il funzionamento di amministrazioni ed enti pubblici

(omissis)

114. Le unità abitative realizzate o recuperate in attuazione delle disposizioni del comma 110, la cui superficie complessiva non può essere superiore a 100 metri quadrati, saranno vincolate alla locazione a canone speciale per la durata prevista della convenzione di cui al comma 112, e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni con successivi rinnovi biennali. I rinnovi possono essere esclusi solo in presenza di gravi inadempienze da parte del conduttore ovvero qualora vengano meno i requisiti reddituali di cui al comma 113. La misura del canone annuo non deve eccedere il 5 per cento del valore convenzionale dell'alloggio locato.

(omissis)

CUMULABILITÀ

Ai sensi del co.5, dell'art.21, la deduzione non può essere cumulata *“con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese”*.

Ciò implica che l'incentivo in esame non può applicarsi congiuntamente ad altri benefici fiscali connessi all'acquisto di fabbricati abitativi.

In questo senso, la disposizione non sembra essere cumulabile con la detrazione Irpef del 36%-50%, riconosciuta per l'acquisto di unità residenziali facenti parte di fabbricati integralmente ristrutturati dalle imprese cedenti.

Difatti, seppure la ratio delle 2 agevolazioni è differente (la detrazione Irpef incentiva il recupero edilizio di interi fabbricati, mentre la deduzione favorisce l'acquisto per la successiva locazione a canoni ridotti), entrambi i benefici vengono comunque applicati sulle *“medesime spese”*, ossia su una percentuale forfetaria del corrispettivo d'acquisto.

ASPETTI FISCALI DA CHIARIRE: LA POSIZIONE DELL'ANCE

La disciplina normativa lascia aperte diverse questioni applicative, alcune delle quali, a parere dell'ANCE, devono trovare soluzione nell'ambito dello specifico Decreto attuativo del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze, che l'art.21 prevede al fine di fornire le ulteriori modalità operative dell'incentivo.

Altri aspetti, invece, potrebbero trovare chiarimento in una pronuncia dell'Amministrazione Finanziaria che si auspica intervenga in tempi brevi.

Di seguito si riportano le principali questioni dubbie sollevate da una prima attenta lettura della norma, per le quali si propone una possibile soluzione che potrebbe trovare spazio nel Decreto attuativo, o nella Circolare ministeriale, a seconda che si tratti di temi che necessitano di una specifica disciplina normativa ovvero, più semplicemente, di un chiarimento relativo a specifici casi.

Aspetti fiscali da disciplinare con Decreto

1. Cosa s'intende per "prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita"?

Il co.1 dell'art.21, nel definire la misura della deduzione spettante all'acquirente dell'abitazione da locare, individua genericamente nel "prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita" l'importo sul quale applicare la percentuale del 20% che individua il beneficio, senza alcun ulteriore dettaglio su cosa comprenda tale definizione.

Secondo l'ANCE, essendo stata utilizzata dal Legislatore la stessa formula in uso all'art.16 bis, co.3 del D.P.R. 917/1986, in tema di detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati (cd. "36%, ora "50%" fino al 31 dicembre 2014), potrebbe essere mutuata anche in questo caso la precisazione fornita dall'Agenzia delle Entrate, nella C.M. n.24/E del 10 giugno 2004, secondo la quale il prezzo d'acquisto comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile e che, come tale, contribuisce a determinare la spesa complessiva.

2. Da quando decorrono i 6 mesi per la conclusione del contratto di locazione?

L'art.21, co.1 del D.L. 133/2014 fissa un termine di 6 mesi dall'acquisto, o dal termine dei lavori di costruzione, per destinare l'abitazione alla locazione secondo le condizioni indicate dal medesimo articolo.

Occorre, al riguardo, individuare una data certa dalla quale far decorrere il termine semestrale. Infatti, il proprietario/acquirente deve essere messo nelle condizioni oggettive di poter utilmente sottoscrivere un contratto di locazione. L'unità immobiliare deve quindi essere nel suo legittimo possesso e dotata di agibilità ai sensi del D.P.R. 380/2001.

In caso di acquisto il termine semestrale decorrerà dalla data del rogito notarile.

In caso di costruzione su aree già possedute dal contribuente, il suddetto termine decorrerà da quando è stato rilasciato il certificato di agibilità o si è formato il silenzio assenso (art. 24-25 D.P.R. 380/2001).

3. Come opera la condizione temporale dei 6 mesi, a disposizione per la stipula del contratto di locazione, per coloro che acquistano l'abitazione prima dell'emanazione del Decreto attuativo?

L'art.21, co.1 del D.L. 133/2014 incentiva gli acquisti di immobili residenziali, effettuati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017 e, al co.4, lett. a), la stessa disposizione fissa un termine di 6 mesi dall'acquisto per destinare l'abitazione alla locazione a canoni ridotti.

Tenuto conto che, a livello operativo, il successivo co.6 prevede l'emanazione di uno specifico Decreto attuativo, occorre introdurre una disposizione che, in via transitoria, fissi una diversa decorrenza del termine semestrale per i contribuenti che hanno proceduto all'acquisto dell'abitazione precedentemente all'emanazione del provvedimento attuativo.

Per questi soggetti, infatti, l'incertezza generata dall'assenza delle disposizioni operative potrebbe comportare il mancato rispetto del citato termine semestrale, compromettendo, così, la spettanza della deduzione.

In alcuni casi, poi, il rispetto del periodo semestrale per la locazione è pressoché impossibile da rispettare. E' il caso, ad esempio, degli acquisti eseguiti tra il 1° gennaio ed il 13 aprile 2014 che, seppur potenzialmente agevolati, sono di fatto esclusi dalla detassazione, perché alla data di entrata in vigore del D.L. 133/2014 (13 settembre 2014) erano già scaduti i 6 mesi a disposizione per procedere alla stipula del contratto di locazione.

Secondo l'ANCE, per tutti questi acquisti, al fine di poter consentire l'accesso al beneficio, è necessario individuare una diversa data certa dalla quale far decorrere i sei mesi.

In sostanza, nel Decreto, andrà precisato che, per tutti gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2014 all'entrata in vigore del medesimo Decreto attuativo, il termine dei 6 mesi per la locazione decorra da tale data.

Inoltre, fermo restando che l'acquisto sia intervenuto dal 1° gennaio 2014, la stessa decorrenza dovrebbe essere riconosciuta, su consenso delle parti, per adattare l'eventuale contratto di locazione già stipulato (prima dell'entrata in vigore del Decreto attuativo) alle condizioni previste dalla disposizione agevolativa circa l'ammontare massimo del canone pattuibile, nonché sulla durata della locazione.

4. Cosa accade se, durante il periodo di locazione obbligatoria, l'abitazione viene trasferita a titolo derivativo o "mortis causa"?

Tenuto conto che gli 8 anni, fissati dalla norma quale periodo minimo di locazione, costituisce un lasso temporale piuttosto esteso, può accadere che, prima del decorso di tale periodo, l'abitazione acquistata fruendo dell'agevolazione sia ceduta a terzi a titolo derivativo, oppure sia trasferita "mortis causa".

In queste ipotesi, è necessario che il Decreto attuativo regoli espressamente le conseguenze della cessione del bene sulla spettanza della deduzione e, più in particolare, se questa debba essere trasferita in capo all'acquirente dell'abitazione, che subentri nel contratto di locazione in corso, ovvero rimanga in capo all'originario beneficiario.

Secondo l'ANCE, la deduzione dovrebbe trasferirsi in capo all'acquirente, per le quote residue non utilizzate dal venditore.

Ciò, in quanto solo l'acquirente, che subentra anche nel contratto di locazione, può garantire la continuità della stessa per il periodo minimo di 8 anni.

Ovviamente, il trasferimento del beneficio opererà nei limiti delle quote di deduzione residue, non utilizzate dal venditore.

Lo stesso principio dovrebbe valere anche nel caso di trasferimento "mortis causa" dell'abitazione, relativamente al quale la parte residua di deduzione non goduta dal de cuius dovrebbe essere imputata agli eredi, in ragione della quota di proprietà loro spettante.

Aspetti fiscali da chiarire con Circolare Ministeriale

1. L'incentivo è riconosciuto nell'ipotesi di acquisto di diritto reale diverso dalla piena proprietà?

L'art.21 del D.L. 133/2014 riconosce l'agevolazione in esame "per l'acquisto" di unità immobiliari a destinazione residenziale, ammettendo certamente al beneficio coloro che acquistano il diritto di piena proprietà sul bene.

Va, quindi, specificato se siano o meno ammessi al beneficio coloro i quali acquistano sul bene diritti reali di godimento diversi dalla piena proprietà, ed in particolare nuda proprietà ed usufrutto.

Secondo l'ANCE, partendo dal principio generale contenuto dall'art.9, co.5, del D.P.R. 917/1986, secondo il quale "ai fini delle imposte sui redditi le disposizioni relative alle cessioni a titolo oneroso valgono anche per gli atti a titolo oneroso che importano costituzione o trasferimento di diritti reali di godimento", in linea teorica potrebbero fruire della deduzione tutti i titolari di diritti reali di godimento (nudo proprietario, usufruttuario, etc.).

In tal senso, si è espressa la prassi, ad esempio, in tema di detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati (cfr. C.M. n.24/E/ 2004 e C.M. n.1/E/2007), che si è consolidata su un orientamento estensivo del beneficio anche a favore del nudo proprietario e del titolare di un diritto reale di godimento sull'abitazione (uso, usufrutto, abitazione).

Tuttavia, con riferimento specifico alla deduzione di cui al citato art.21, occorre tener conto della circostanza che, per la fruizione del beneficio, l'acquirente è vincolato alla successiva locazione dell'immobile.

Ciò potrebbe, quindi, circoscrivere la possibilità di fruizione dell'agevolazione ai soli titolari di diritti reali di godimento sull'abitazione, che attribuiscono il potere di disporre del bene, anche mediante la locazione dello stesso a terzi.

Di conseguenza, dando rilevanza a tale assunto, l'agevolazione dovrebbe spettare esclusivamente ai titolari del diritto di proprietà e del diritto di usufrutto, con l'esclusione quindi dei titolari del diritto di nuda proprietà, uso ed abitazione⁷.

⁷ In tal ambito, si precisa che il:

- **nudo proprietario** gode di un diritto di proprietà limitato, poiché non accompagnato dal diritto reale di godimento del bene, che spetta all'usufruttuario;
- **titolare del diritto di uso** può godere della cosa solo in modo diretto, non potendola cedere o dare in locazione, ai sensi dell'art.1024, c.c.;

Difatti, nell'ambito dei diritti reali di godimento diversi dalla piena proprietà, solo il diritto di usufrutto attribuisce la facoltà di godimento di un bene molto prossima alla proprietà piena, potendo il titolare utilizzare il bene stesso per il proprio vantaggio e di percepirne tutti i frutti⁸, anche attraverso la locazione a terzi.

In questo caso, inoltre, ai fini del calcolo dell'incentivo, occorrerebbe tener conto del valore dell'usufrutto e non dell'intero corrispettivo d'acquisto (che comprende anche il valore della nuda proprietà), in analogia a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate per la detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati.

Ciò implica che, qualora nell'atto d'acquisto, sia specificato il corrispettivo riferibile al diritto di usufrutto (in maniera distinta da quello relativo alla nuda proprietà), la percentuale del 20% si applicherà su tale importo, ai fini della determinazione dell'ammontare deducibile.

Diversamente, qualora il valore dell'usufrutto non sia esattamente individuato, si ritengono applicabili i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella R.M. n.1/E/2007, in base ai quali il valore dell'usufrutto può essere determinato utilizzando i sistemi di calcolo previsti dagli artt.46 e 48 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131⁹, sulla base della spesa effettivamente sostenuta per l'acquisto del diritto.

2. Come opera l'incentivo nel caso di acquisto da parte di più comproprietari?

La norma riconosce la deduzione a tutti i soggetti, persone fisiche non esercenti attività commerciale, che acquistano un'abitazione da destinare alla locazione a canoni ridotti, con ciò ammettendo implicitamente la circostanza che, in caso di più acquirenti della medesima unità, l'agevolazione possa essere ripartita tra questi, sempre nel rispetto del limite massimo di corrispettivo, pari a 300.000 euro, da riferire complessivamente all'abitazione acquistata e non a ciascun comproprietario (l'importo massimo deducibile è, quindi, sempre pari a 60.000 euro, a prescindere dal numero dei soggetti acquirenti la medesima unità immobiliare).

AmMESSO ciò, occorre chiarire se la ripartizione dell'agevolazione tra i diversi acquirenti debba necessariamente rispettare la percentuale di comproprietà facente capo ad ognuno di essi, ovvero se possa seguire anche criteri alternativi, quale, ad esempio, quello basato sulle spese da ciascuno effettivamente sostenute, prescindendo, quindi, dalla rispettiva quota di proprietà.

Anche su tale questione, si ritengono mutuabili le conclusioni cui è giunta l'Agenzia delle Entrate in merito alla detrazione Irpef del 36% (ora 50%, sino al 31 dicembre 2014) per l'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati, laddove è stato affermato che l'agevolazione "essendo riconosciuta su un importo forfetario commisurato al prezzo di acquisto, spetta agli acquirenti in relazione alla quota di proprietà" (cfr. C.M. 20/E/2011).

-
- **titolare del diritto di abitazione** ha il diritto di abitare l'immobile solo per i propri bisogni e della sua famiglia, non potendolo cedere o dare in locazione, ai sensi dell'art.1024, c.c.

⁸ Cfr. art.981 c.c.

⁹ D.P.R. 26 aprile 1986, n.131

Art.48 - Valore della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione.

«1. Per il trasferimento della proprietà gravata da diritto di usufrutto, uso o abitazione la base imponibile è costituita dalla differenza tra il valore della piena proprietà e quello dell'usufrutto, uso o abitazione. Il valore dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione è determinato a norma dell'art. 46, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse.».

Questa soluzione sembra adattabile anche all'incentivo in esame, poiché anch'esso calcolato su una percentuale forfetaria (20%) da applicare al corrispettivo d'acquisto dell'abitazione.

Ulteriore considerazione è poi connessa al vincolo di destinazione alla locazione dell'unità residenziale acquistata con la detassazione ed alla circostanza che, in caso di comproprietà, il canone di locazione (quale elemento positivo di reddito assoggettato ad Irpef o alla "cedolare secca") deve necessariamente imputarsi a ciascun soggetto in base alla rispettiva quota di proprietà (art.26, co.2, del TUIR-D.P.R. 917/1986). Per questo, deve ritenersi preferibile una ripartizione dell'agevolazione che segua il medesimo criterio di imputazione del reddito derivante dalla locazione dell'abitazione acquistata.

DECRETO LEGGE 12 settembre 2014 (Estratto)

Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive.

Pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.212 del 12 settembre 2014.

(omissis)

Art. 21

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

1. Per l'acquisto, effettuato dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato i predetti interventi è riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attività commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

2. La deduzione di cui al comma 1 spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo, anche per le 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. Ai fini della deduzione le predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori.

3. Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione.

4. La deduzione, spetta a condizione che:

a) 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 sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e sempreché tale periodo abbia carattere continuativo, il diritto alla deduzione, tuttavia, 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 un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;

b) l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al Decreto Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;

e) il canone di locazione non sia superiore a quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ovvero a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero a quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350;

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

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

6. Le ulteriori modalità attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze.

7. All'onere derivante dal presente articolo, pari a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 31,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 47,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni di euro per l'anno 2025, si provvede, rispettivamente:

a) quanto a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 1,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 27,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, e a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni per l'anno 2025 mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n.282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n.307, relativa al Fondo per interventi strutturali di politica economica;

b) quanto a 30 milioni di euro per l'anno 2017 e quanto a 20 milioni per l'anno 2018, mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto-legge 28 dicembre 1998, n.451, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1999, n. 40, e successive modificazioni.

(omissis)

Art. 45

Entrata in vigore

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.