

### CIRCOLARE N. 44/2014

Torino, 8 ottobre 2014

#### Oggetto: **BONUS IMMOBILI, COSA È E COSA FARE**

Con l'approvazione del Decreto definito "Sblocca Italia" (il D.L. n.133 del 12.09.14) – in vigore dal 13 settembre 2014 – viene introdotta un'agevolazione connessa all'acquisto/costruzione di immobili residenziali destinati alla locazione a canone concordato.

Oggetto dell'agevolazione sono gli acquisti/costruzione di unità immobiliari, effettuati, tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017, da persone fisiche.

L'agevolazione consiste in una deduzione dal reddito complessivo pari al 20%:

- del prezzo di acquisto dell'immobile come risultante dall'atto ovvero,
- delle spese di costruzione/ristrutturazione come attestate dall'impresa che effettua i lavori.

L'ammontare massimo della spesa ammissibile è pari ad euro 300.000 con, quindi, un limite massimo dell'agevolazione che può arrivare fino a 60.000 euro.

L'importo dell'agevolazione va suddivisa in 8 quote annuali di pari importo a partire dall'anno in cui viene stipulato il contratto di locazione.

#### Requisito oggettivo

L'immobile acquistato deve presentare le seguenti caratteristiche:

- deve essere nuovo oppure oggetto di ristrutturazione ai sensi dell'art.3, co.1, lett.d) d.P.R. n.380/01 (testo unico dell'edilizia);
- deve essere a destinazione residenziale e cioè rientrare nella categoria catastale A con la esclusione delle categorie A/1, A/8 e A/9 (restano ovviamente esclusi anche gli A/10 cioè gli uffici in quanto non a destinazione residenziale);
- deve avere una classe di consumo energetico ricompresa nelle fasce A o B;
- non dovrà essere localizzato nelle zone omogenee classificate E (ovvero zone destinate all'uso agricolo);
- dovrà essere destinato, entro 6 mesi dall'acquisto o ultimazione, alla locazione a canone concordato per un periodo di almeno 8 anni.

#### Requisiti soggettivi

L'acquisto o la costruzione dell'immobile deve avvenire ad opera di privati, i soggetti venditori devono essere imprese costruttrici, cooperative edilizie o aziende che si sono occupate della ristrutturazione.

In caso di costruzione dell'unità immobiliare il committente deve possedere l'area edificabile già prima dell'inizio dei lavori.

#### Tipologia di spesa ammissibile

Le spese per le quali spetta l'agevolazione sono quelle:

- relative all'acquisto/ristrutturazione dell'unità immobiliare;
- sostenute nell'ambito del contratto di appalto per la costruzione.

La spesa può riguardare, sempre nel limite dei 300.000,00 euro, anche l'acquisto o la costruzione di più unità immobiliari.

---

### Contratto di locazione

Come detto l'immobile deve essere destinato, entro 6 mesi dall'acquisto o ultimazione, alla locazione per almeno 8 anni.

Il contratto di locazione è però soggetto a determinate limitazioni:

- tra il locatore ed il locatario non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado;
- il canone non deve essere superiore a quello stabilito per i contratti a canone concordato, ovvero per i contratti a canone speciale.

La norma stabilisce, inoltre, che la deduzione non viene meno nel caso in cui nel corso degli 8 anni, per motivi non imputabili al locatore, il contratto venga risolto e si proceda, entro un anno, alla stipula di un nuovo contratto.

Con appositi decreti ministeriali saranno definite le disposizioni attuative della agevolazione.

Si ricorda inoltre che oltre al beneficio proprio dell'agevolazione in commento il locatore potrebbe beneficiare anche di risparmi in termini di Irpef dovuta sulle locazioni, mentre non sarà possibile cumulare l'agevolazione in oggetto con altre previste dalla normativa sulle medesime spese.

Lo studio rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

STUDIO SAVIO E ASSOCIATI