



Ordine dei Consulenti del Lavoro di Napoli
Rubrica "Dentro la Notizia"

Redazione a cura della Commissione Comunicazione del CPO di Napoli

137/2014
Ottobre/12/2014 (*)
Napoli 23 Ottobre 2014

Il Decreto Legge n° 133 del 2014, pubblicato sulla G.U. n° 212 del 12 Settembre 2014 - 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 - prevede per l'acquisto di unità abitative nuove, da destinare alla locazione, una particolare agevolazione fiscale che si sostanzia in una specifica deduzione dal reddito di parte del prezzo pagato per l'acquisto degli immobili.

Considerata l'urgenza di emanare disposizioni per la semplificazione burocratica, il **rilancio dei settori dell'edilizia e immobiliare**, il **sostegno alle produzioni nazionali** attraverso misure di attrazione degli investimenti esteri e di promozione del *Made in Italy*, il 12 Settembre 2014 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 212 il **decreto legge n° 133/2014** (*id*: **decreto Sblocca Italia**).

Il provvedimento, in fase di conversione in legge, introduce, al Capo V, alcune misure per il rilancio dell'edilizia ed in particolare, **l'art. 21 prevede apposite misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni destinate alla locazione.**

Il provvedimento in esame tenta di compulsare il mercato dell'edilizia e ad agevolare le imprese del settore che a causa della crisi economica risultano quanto mai "appesantite" dalla consistenza di "immobili merce" relativi a costruzioni realizzate ed ultimate da tempo, ma giacenti invendute presso i cantieri nazionali.

Ed infatti, l'articolo 21 del D.L. n° 133/2014 introduce la previsione di una **deduzione dal reddito del 20% delle spese sostenute 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, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato i predetti interventi.

L'A agevolazione è concessa **a favore di acquirenti, persone fisiche** non esercenti attività commerciale e spetta **nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.**

La deduzione 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 attestatae dall'impresa che esegue i lavori.

La deduzione, spetta a **condizione che l'unità immobiliare acquistata o costruita 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.

La deduzione spetta, inoltre, a condizione che:

- l'unità immobiliare **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**, (*id*: usi agricoli del Comune) ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- 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;
- **il canone di locazione non sia superiore** a quello definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della **legge 9 dicembre 1998, n. 431** (*id*: **contratti a canone concordato**);
- **non sussistano rapporti di parentela entro il 1° grado** tra locatore e locatario.

All'acquirente **spetta una deduzione dal reddito complessivo**:

- Pari al **20% del prezzo liquidato** risultante dall'atto di compravendita fino ad un **importo massimo di euro 300.000** oppure delle spese di costruzione attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori;
- Da ripartire in **8 quote annuali di pari importo**, con utilizzo a partire dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione.

E' evidente che **il risparmio fiscale**, trattandosi di una deduzione dal reddito complessivo, si sostanzia ed **è proporzionato all'aliquota Irpef marginale applicabile al reddito dell'acquirente/contribuente** e, pertanto, risulta essere strettamente correlata all'ampiezza del reddito.

Si consideri, altresì, che **al beneficio anzidetto, potrà aggiungersi quello derivante dai minori tributi** dovuti sul reddito derivante dalla locazione, a canone concordato, per i quali, come noto, è previsto il pagamento di un'imposta unica **pari al 10%** (*id*: **cedolare secca**), alternativa alla tassazione ordinaria, ovvero in sostituzione delle imposte Irpef, di Registro e di Bollo.

Ad maiora

IL PRESIDENTE
Edmondo Duraccio

(*) Rubrica riservata agli iscritti nell'Albo dei Consulenti del Lavoro della Provincia di Napoli. E' fatto, pertanto, divieto di riproduzione anche parziale. Diritti legalmente riservati agli Autori

ED/FC/PDN