

Deduzione del 20% per l'acquisto di case da locare – I modelli di dichiarazione

8 Maggio 2015

Disponibili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) i nuovi modelli di dichiarazione 2015 e le relative istruzioni (730 e Unico PF), che contengono, tra l'altro, le modalità applicative della deduzione IRPEF del 20% per l'acquisto di case da destinare alla locazione (cd. "legge Scellier").

Come noto, l'art. 21 del DL 133/2014 (cd. "Decreto Sblocca-Italia"), convertito, con modificazioni, nella legge 164/2014 ha introdotto agevolazioni fiscali, sotto forma di deduzioni IRPEF^[1], a favore di contribuenti, persone fisiche, che, dal 1° gennaio 2014, acquistano case in classe energetica elevata (A o B) per destinarle alla locazione a canoni inferiori a quelli di mercato.

Il beneficio spetta a condizione che, **una volta acquistati**, gli **immobili** siano **destinati, entro i 6 mesi successivi, alla locazione a canoni ridotti** per almeno 8 anni continuativi^[2].

In particolare, vengono riconosciute le seguenti agevolazioni:

- **deduzione del 20%** in favore dei soggetti IRPEF, persone fisiche non esercenti attività d'impresa, che, nel quadriennio 2014-2017:
 - **acquistano abitazioni** ad alta performance energetica di **nuova costruzione, rimaste invendute alla data del 12 novembre 2014**^[3],
 - **acquistano abitazioni** che, prima della vendita, siano state **oggetto di** interventi **restauro e risanamento conservativo**, di cui all'art.3, co.1 lett.c, del D.P.R. 380/2001, ovvero di **ristrutturazione edilizia**, di cui all'art.3, co.1, lett.d, del D.P.R. 380/2001;
 - **affidano in appalto** la **costruzione** dell'**abitazione** su un'area già posseduta, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori.
- **deduzione** dall'**IRPEF** degli **interessi passivi** relativi ai **mutui** stipulati per **l'acquisto delle unità** abitative oggetto dell'agevolazione.

In merito, le modalità attuative dei suddetti benefici, sono state demandate ad uno

specifico Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze, in corso di emanazione.

Tuttavia, i benefici fiscali sono comunque in vigore come è previsto nei modelli di dichiarazione 2015 (730 ed Unico PF), relativi alle imposte sui redditi per il periodo d'imposta 2014, diramati dall'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il beneficio viene riconosciuto:

- **modello 730/2015**, nel **Quadro E** (Oneri e spese), **Rigo E32** - *Spese per acquisto o costruzione di abitazioni date in locazione*
- **modello Unico PF/2015**, nel **Quadro RP** (Oneri e spese), **Rigo RP32** - *Spese per acquisto o costruzione di abitazioni date in locazione*

In particolare, nelle Istruzioni ai suddetti Modelli, l'Agenzia delle Entrate sembrerebbe discostarsi, rispetto al dettato normativo dell'art. 21 del DL 133/2014, con un orientamento più restrittivo, relativamente ai seguenti profili:

- *qualifica del soggetto cedente dell'unità immobiliare in caso di ristrutturazione.*

Al riguardo, l'amministrazione finanziaria precisa che l'agevolazione riguarda l'acquisto di abitazioni oggetto di interventi di recupero incisivo "**cedute da imprese di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie**".

In sostanza, utilizzando il concetto di *imprese di ristrutturazione per i soggetti cedenti* l'Agenzia sembra riprendere la formulazione originaria dell'art. 21, nel testo previgente alla conversione in legge.

Infatti, con la definitiva entrata in vigore della legge 164/2014 è venuto meno il vincolo di cessione da parte delle imprese ristrutturatrici esecutrici dell'intervento, con la conseguenza che l'agevolazione può essere riconosciuta per tutte le cessioni di immobili ristrutturati, da chiunque effettuate (ad es. imprese ristrutturatrici, società immobiliari e privati).

Sul punto, l'ANCE ritiene che nessuna condizione venga apposta nell'ipotesi di cessioni oggetto di un intervento di recupero incisivo prima della vendita, a differenza di quanto previsto in caso di acquisto di abitazioni di nuova costruzione "invendute", per le quali il cedente deve essere la medesima impresa costruttrice[\[4\]](#);

- *misura della deduzione relativa agli interessi passivi.*

Sotto tale profilo, nelle Istruzioni Unico PF/2015 l'Agencia delle Entrate specifica che per i mutui stipulati per l'acquisto delle abitazioni da destinare alla locazione, i relativi interessi passivi sono deducibili nella misura del 20% degli importi pagati nell'anno.

Anche in tal caso, tale orientamento sembrerebbe discostarsi dal dettato normativo dell'art. 21 del DL 133/2014 che non pone nessun limite espresso relativamente all'ammontare degli interessi deducibili, ammettendone la deducibilità integrale nella misura del 100%.

Inoltre, nelle medesime Istruzioni non viene chiarito se nel limite massimo di spesa di 300.000 euro dell'agevolazione, vadano considerati anche gli importi pagati annualmente a titolo di interessi passivi sul mutuo.

In sostanza, resta da chiarire (auspicabilmente nel D.M. attuativo) se il limite di spesa debba essere considerato "al netto o al lordo" degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto delle abitazioni da locare.

Probabilmente, lo scostamento è dovuto al fatto che le Istruzioni ai Modelli di dichiarazioni dei redditi non tengono conto delle modifiche apportate al Provvedimento in sede di conversione in legge.

È evidente la necessità che a breve pervengano i chiarimenti da parte dell'Agencia delle Entrate, anche a seguito dell'emanazione del Decreto attuativo e che questi possano definitivamente chiarire le modalità applicative dei benefici fiscali.

[1] Sul punto, si evidenzia che trattandosi di deduzioni fiscali, queste operano 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.

[2] Inoltre, in sede di conversione in legge del D.L. 133/2014, è stata ammessa, all'atto d'acquisto o durante la locazione, la possibilità di cedere l'usufrutto dell'abitazione a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno 10 anni nel settore dell'alloggio sociale^[2], a condizione che venga mantenuta la locazione a canone ridotto e che il corrispettivo annuale di usufrutto non sia superiore al medesimo canone di locazione.

[3] Data di entrata in vigore della legge di conversione 164/2014. Sul punto, cfr. ANCE ["D.L. Sblocca Italia" convertito nella legge 164/2014: Benefici per l'acquisto](#)

[di case da locare”- ID N. 18424 del 24 novembre 2014 e “Decreto Sblocca Italia” - In Gazzetta Ufficiale la legge di conversione n.164/2014” - ID N. 18262 del 12 novembre 2014.](#)

[4] Sul punto, cfr. ANCE *“D.L. Sblocca Italia” convertito nella legge 164/2014: Benefici per l’acquisto di case da locare”* - ID N. 18424 del 24 novembre 2014.