

Incentivi all'acquisto di case da locare (cd. "Scellier") – in G.U. Decreto attuativo

4 Dicembre 2015

Riconosciuta l'applicabilità della deduzione per l'acquisto di case da locare (cd. "Scellier"), non solo alle abitazioni già ultimate alla data del 12 novembre 2014, ma anche per quelle per le quali alla stessa data era stato già rilasciato il titolo abilitativo alla costruzione.

Lo prevede, accogliendo le istanze dell'ANCE, il **Decreto interministeriale 8 settembre 2015** (infrastrutture e finanze), pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n.282 del 3 dicembre 2015, in attuazione dell'art.21 del D.L. 133/2014 (cd. "Decreto Sblocca-Italia"), convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n.164^[1].

Con l'adozione delle modalità attuative si completa, così, la disciplina dell'incentivo consistente nella **deduzione IRPEF**, riconosciuta ai **contribuenti**, persone fisiche, che, dal **1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, acquistano abitazioni** di nuova costruzione, invendute alla data del 12 novembre 2014, ovvero ristrutturate, in classe energetica A o B, **da destinare**, nei successivi 6 mesi, alla **locazione** a canoni "agevolati" **per almeno 8 anni**.

La deduzione è commisurata al **20% del prezzo dell'immobile**, da assumere entro il **limite massimo di 300.000 euro** e va ripartita in 8 anni.

A questa, inoltre, si aggiunge anche la **deduzione IRPEF** degli **interessi passivi** relativi ai **mutui** stipulati per l'acquisto delle unità abitative da locare.

In particolare, il D.M. 8 settembre 2015 **specifica** le **condizioni di applicabilità** del **beneficio cd. "Scellier"** relativamente ai seguenti **aspetti**:

- **definizione di abitazioni invendute**

A tal riguardo, l'art.1 del D.M. 8 settembre 2015 stabilisce che **si considerano invendute le abitazioni** che, alla **data del 12 novembre 2014**, erano già costruite in tutto o in parte, ovvero *«quelle per le quali alla medesima data era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato, nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, ovvero gli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale»*.

In sostanza, **in accoglimento delle istanze dell'ANCE**, l'**applicabilità** del **beneficio** viene **riconosciuta** anche per l'**acquisto** delle **unità abitative per le quali**, alla data del **12 novembre 2014**, sia stato **già rilasciato il titolo abilitativo ai lavori, o sottoscritta la convenzione con il Comune**.

Viene, pertanto, chiarita l'interpretazione dell'art.21 del D.L. 133/2014 che, come noto, con incerta formulazione, si riferisce alle abitazioni *"invendute alla data del 12 novembre 2014"*.

Grazie all'azione dell'ANCE è stata, quindi, scongiurata la limitazione del beneficio all'acquisto delle sole abitazioni già ultimate alla predetta data, che avrebbe sicuramente compromesso del tutto l'effetto propulsivo dell'incentivo;

- **deduzioni spettanti per l'acquisto dell'alloggio e per gli interessi passivi sui mutui**

Come noto, l'agevolazione consiste sia in una deduzione dall'IRPEF pari al 20% del prezzo d'acquisto dell'immobile, nel limite massimo di 300.000 euro, sia in una deduzione IRPEF degli interessi passivi relativi ai mutui stipulati per l'acquisto delle medesime unità abitative (art.21, co.1, del "*Decreto Sblocca-Italia*").

DEDUZIONE DEL 20% PER L'ACQUISTO SINO AD UN MASSIMO DI 300.000 EURO

Nel definire la misura della deduzione spettante all'acquirente dell'abitazione da locare, il "*Decreto Sblocca-Italia*" 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.

Sotto tale profilo, l'art.2 co.1, del D.M. 8 settembre 2015 **specifica** che il **limite massimo dei 300.000 euro include** anche l'IVA.

Anche per quel che riguarda tale aspetto, l'**Amministrazione ha accolto quanto sostenuto dall'ANCE**, tenuto conto che l'**IVA costituisce un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile e che, come tale, contribuisce a determinare la spesa complessiva**[\[2\]](#).

DEDUZIONE DEL 20% SUGLI INTERESSI PASSIVI DEI MUTUI

Al riguardo, l'art.2, co.2, del D.M. 8 settembre 2015 chiarisce le modalità applicative della deduzione applicata sugli interessi passivi relativi ai mutui contratti per l'acquisto dell'alloggio da destinare alla locazione.

In particolare, il Provvedimento specifica che la **deduzione degli interessi passivi**:

- opera nella **misura** del **20%** dei **medesimi interessi**, senza ulteriori limitazioni.

Pertanto, gli **interessi passivi** relativi ai **mutui stipulati** per l'**acquisto dell'abitazione sono deducibili** nella **misura** del **20%** degli **importi pagati** nell'anno,

- **è ulteriore** rispetto **a quella** spettante per l'**acquisto dell'abitazione**.

Ciò si pone in linea con quanto sostenuto dall'ANCE, tenuto conto che, in base alla formulazione letterale della disposizione, le due diverse forme di deduzione (l'una operante sugli interessi passivi, l'altra sul prezzo d'acquisto) operano in via autonoma e vanno considerate separatamente.

Pertanto, si ritiene che nel limite massimo di spesa di 300.000 euro dell'agevolazione, non vadano considerati anche gli importi pagati annualmente a titolo di interessi passivi sul mutuo (il limite deve essere considerato "al netto" degli interessi passivi sui mutui per l'acquisto delle abitazioni da locare);

- **riconoscimento delle agevolazioni in caso di comproprietà**

Sotto tale profilo, l'art. 2, co.4, del D.M. 8 settembre 2015 chiarisce che i **benefici "Scellier"** (deduzione per l'acquisto dell'alloggio e per gli interessi passivi relativi ai mutui) **spettano «in relazione alla quota di proprietà»**.

Pertanto, in caso di comproprietà, le agevolazioni vengono suddivise in proporzione alla quota di proprietà di ciascuno;

- **costruzione dell'alloggio su aree edificabili già possedute**

Come noto, la deduzione IRPEF del 20% nel limite massimo di 300.000 euro spetta anche nell'ipotesi in cui la **costruzione dell'abitazione** venga **affidata in appalto** su un'**area già posseduta**, o sulla quale siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori.

A tal riguardo, l'art.3 co.2, del D.M. 8 settembre 2015 chiarisce che il beneficio opera per la costruzione delle unità immobiliari, da ultimare entro il 31 dicembre 2017, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo prima del 12 novembre 2014;

- **decorrenza dei termini per la conclusione del contratto di locazione**

Sotto tale profilo, l'art.6, co.2 del D.M. attuativo precisa che per le **abitazioni acquistate prima dell'adozione** del citato **Provvedimento**, i **sei mesi** per la stipula del contratto di **locazione decorrono dal 3 dicembre 2015**[\[3\]](#) (*regime transitorio*).

In linea generale, **per tutti gli acquisti successivi**, i **sei mesi** per la conclusione della **locazione decorrono** dalla **data di acquisto dell'abitazione**, **ovvero**, in caso di **costruzione in appalto** dell'alloggio, dalla **data di rilascio** del certificato di **agibilità** (o quella in cui si è formato il silenzio/assenso di cui all'art.25 del D.P.R. 380/2001 - *regime ordinario*);

- **determinazione del canone di locazione massimo**

L'art.7 del D.M. attuativo fornisce chiarimenti su come deve essere calcolato il canone di locazione dell'unità immobiliare al fine di poter rientrare nei requisiti previsti dalla legge per usufruire delle deduzioni fiscali (v. art. 4 del medesimo D.M.).

Per quantificare il canone di locazione i criteri sono:

1. *Immobili in regime di edilizia convenzionata*: se l'unità immobiliare è stata realizzata sulla base di convenzione stipulata ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/1971 ovvero dell'articolo 18 del DPR n. 380/2001 il canone non deve essere superiore a quello che risulterebbe applicabile utilizzando i criteri di calcolo fissati nella suddetta convenzione;

2. *Immobili realizzati in regime di edilizia libera*: la norma non è chiara in quanto sembrerebbe che il canone vada determinato con riferimento al minor importo tra il canone concordato (definito ai sensi dell'art.2, co. 3, Legge n. 431/1998) e quello speciale definito secondo l'art.3 co.114, della Legge n.350/2003. Solo in caso non sia possibile utilizzare il differenziale tra i due importi perché in ambito urbano non risultano alloggi realizzati ai sensi dell'art.3, co.114, L. 350/2003 si farà riferimento all'Accordo territoriale vigente stipulato tra le organizzazioni dei proprietari/inquilini.

Inoltre, nell'ipotesi in cui, nel Comune non siano stati definiti gli accordi territoriali per la definizione dei canoni concordati, si può far riferimento all'accordo vigente nel Comune demograficamente omogeneo e più vicino a quello in cui è situata l'abitazione agevolata;

- **trasferimento dell'agevolazione**

L'art.8 del Provvedimento stabilisce, inoltre, che in caso di **trasferimento** (vendita o successione) dell'**abitazione** destinata alla locazione, la **deduzione residua si trasmette al nuovo proprietario**, fermo restando il rispetto di tutte le condizioni di applicabilità della disciplina del beneficio.

[1] Cfr. ANCE *“Decreto Sblocca Italia - In Gazzetta Ufficiale la legge di conversione n.164/2014”* - [ID n.18262](#) del 12 novembre 2014 e *“D.L. Sblocca Italia convertito nella legge 164/2014: Benefici per l'acquisto di case da locare”* - [ID n.18424](#) del 24 novembre 2014.

[2] Peraltro, una tale interpretazione si pone in linea con quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. n.24/E del 10 giugno 2004 in tema di detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili integralmente ristrutturati, per molti aspetti analoga alla deduzione *“Scellier”* (cd. *“36%, ora “50%”* fino al 31 dicembre 2015 ed in fase di proroga anche per il 2016 ad opera del DdL di Stabilità 2016).

^[3] Data di pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del D.M. 8 settembre 2015.

22954-Decreto interministeriale 8 settembre 2015 .pdf[Apri](#)