Incentivi all'acquisto di case da locare – Nuove indicazioni delle Entrate

22 Aprile 2016
Soggetti che possono cedere le abitazioni agevolate e tipologia di contratti di locazioni da stipulare: questi i temi affrontati dall'Agenzia delle Entrate in **risposta ad ulteriori quesiti posti dalla Stampa specializzata** in merito ai benefici fiscali sulla casa.

I chiarimenti si aggiungono alle indicazioni già formalizzate nella recente C.M. 3/E del 2 marzo 2016[1], in tema di incentivi all'acquisto di abitazioni da locare a canoni calmierati (cd. "*agevolazione Scellier*", introdotta dall'art.21 del DL 133/2014, convertito nella legge 164/2014 e integrata, nelle modalità operative, dal DM 8 settembre 2015[2]).

Come noto l'agevolazione, operante dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, è riconosciuta per l'**acquisto** di **abitazioni** nuove o 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.

E', inoltre, prevista la deducibilità, in misura pari al 20%, degli interessi passivi relativi ai mutui accesi per l'acquisto della medesima abitazione.

In particolare, l'Agenzia precisa ora che:

· **l'agevolazione è riconosciuta a prescindere dal soggetto cedente**, diversamente da quanto originariamente previsto dal testo dell'art.21 del DL 133/2014 (prima delle modifiche apportate dalla legge di conversione 164/2014) e dalle istruzioni al 730/2015 e all'UNICO/2015, che richiamavano quest'ultimo.

Conformemente a quanto sostenuto dall'ANCE[3], infatti, l'Amministrazione precisa che, rispetto all'originaria formulazione dell'art.21, l'attuale norma non pone alcun vincolo alla qualifica del soggetto cedente, per cui il beneficio deve riconoscersi, nel rispetto di tutte le altre condizioni, a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare.

Tuttavia, a parere dell'ANCE, è necessario distinguere tra cessione di abitazione di nuova costruzione e cessione di abitazione incisivamente ristrutturata.

Nel primo caso (nuova costruzione), infatti, la condizione posta dalla norma, secondo la quale l'abitazione per cui è ammessa la fruizione del beneficio deve essere "invenduta" al 12 novembre 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione 164/2014), circoscrive di fatto l'ambito applicativo del beneficio alle abitazioni costruite per lasuccessiva vendita, e quindi oggetto tipico dell'attività imprenditoriale di costruzione e vendita. Per questo, si ritiene che il soggetto cedente vada individuato nell' "impresa costruttrice" [4] del medesimo immobile.

Al contrario, si ritiene che la precisazione dell'Agenzia valga pienamente nell'ipotesi di cessione di abitazione che, prima della vendita, sia oggetto di un intervento di recupero incisivo, laddove nessuna condizione venga apposta in relazione al soggetto cedente;

· **il contratto di locazione**, da stipulare entro i 6 mesi successivi all'acquisto dell'abitazione agevolata, **può essere di qualsiasi tipologia**, **purché sia rispettata la durata minima di 8 anni e l'importo massimo del canone**, determinato ai sensi della norma agevolativa.

Difatti, il rinvio operato dalla norma ai "*canoni concordati*" *(di cui all'art.2, co.3, della legge 431/1998)*, a quelli "*convenzionati*" *(ai sensi dell'art.18 del D.P.R. 380/2001)* e ai "*canoni speciali*" *(di cui all'art.3, co.114, della legge 350/2003)*, è da intendersi riferito solo all'importo massimo di canone pattuibile e non anche alle tipologie contrattuali da stipulare.

Per quanto riguarda la durata minima degli 8 anni, l'Agenzia conferma quanto già precisato nella CM 3/E/2016, secondo la quale tale periodo può essere raggiunto anche per effetto di proroghe previste per legge, o concordate fra le parti (es. contratto di durata di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni, etc.)[5].

Per completezza, si riportano, infine, le altre indicazioni ufficializzate dall'Amministrazione nella citata CM 3/E/2016:

– in caso di acquisto in comproprietà, l'importo dei 300.000 euro deve essere suddiviso in ragione della quota di proprietà di ciascuno[6];

– è possibile acquistare anche diverse unità immobiliari, in comproprietà o meno, fermo restando il predetto limite massimo di 300.000 euro, che opera «*sia con riferimento all'abitazione, che al contribuente*»;

– la deducibilità degli interessi passivi, relativi a mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione, opera sugli interessi "pagati" (e non su quelli maturati) nell'anno: per l'attestazione della spesa sostenuta rilevano le relative quietanze di pagamento;

– il limite di deducibilità degli interessi passivi deve essere correlato ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione, trattandosi di due misure tese ad agevolare l'acquisto del medesimo bene.

Di conseguenza, la deduzione per interessi deve essere limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300.000 euro;

– la deducibilità degli interessi passivi opera per l'intera durata del mutuo, e non è correlata alla durata minima di otto anni, relativa al contratto di locazione.

---

[1] *Cfr. ANCE "Benefici fiscali per recupero edilizio ed acquisto di case da locare – Le novità della C.M. 3/E/2016" – ID n. 23912 del 3 marzo 2016.*

[2] *Cfr. ANCE "Incentivi all'acquisto di case da locare (cd. Scellier) – in G.U. Decreto attuativo" – ID n.22954 del 4 dicembre 2015.*

[3] *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.*

[4]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.

[5] In ogni caso, resta ferma la decadenza dal beneficio in caso di interruzione anticipata del periodo di locazione per motivi imputabili al locatore, o nel caso in cui il contratto si risolva su richiesta del conduttore e l'unità immobiliare risulti non locata per un periodo superiore ad un anno (*cfr*. art.21, co. 4, lett.*a*, del D.L. 133/2014, e art. 2, co.6, del D.M. 8 settembre 2016).

[6] Ad esempio, in caso di tre comproprietari in parti uguali, con prezzo di acquisto pari a 300.000 euro, la quota deducibile a carico di ciascuno sarà pari a 100.000 euro – *cfr*. anche art.2, co.4, D.M. 8 settembre 2015.

24495-risposta ad ulteriori quesiti posti dalla Stampa .pdfApri