

BONUS PER CHI AFFITTA

Da chi si può comprare

Le abitazioni oggetto della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione di abitazioni da dare in locazione per 8 anni, introdotta dall'articolo 21, Dl 133/2014, devono essere obbligatoriamente costruite "da imprese di costruzione e da cooperative edilizie", come indicato nelle istruzioni delle dichiarazioni relative all'anno 2015, considerando che queste condizioni sono state eliminate dall'originario articolo 21, dalla legge di conversione 164/2014, a decorrere dal 12 novembre 2014?

→ Il comma 1 dell'articolo 21 del Dl 133/2014, nella formulazione modificata in fase di conversione in legge, riconosce l'incentivo per l'acquisto di abitazioni di nuova costruzione, in classe energetica A o B, invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione ovvero oggetto, prima della vendita, di interventi di recupero incisivo, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c e d, del Dpr 380/2001. In merito, si evidenzia che, rispetto all'originaria formulazione dell'articolo 21, nella quale venivano individuati quali soggetti cedenti le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, le cooperative edilizie o le imprese esecutrici degli interventi di recupero incisivo, l'attuale norma non pone alcun vincolo alla qualifica del soggetto cedente. Sul tema, neanche il Dm attuativo dell'8 settembre 2015 ha imposto una specifica qualifica in capo al cedente, cosicché si può ritenere che il beneficio è riconosciuto a prescindere dal soggetto cedente l'unità immobiliare. Le istruzioni alle dichiarazioni dei redditi per l'anno 2016 sono conformi a tale orientamento.

Quale contratto d'affitto usare

Ai fini della deduzione del 20% del costo di acquisto o di costruzione di abitazioni da dare in locazione per 8 anni, introdotta dall'articolo 21, Dl 133/2014, la destinazione alla locazione per 8 anni è rispettata con un contratto a canone

"libero" stipulato solo per 4 anni, ma rinnovabile, come previsto dalla norma sulle locazioni, per altri 4 anni, sempre nel rispetto dei canoni massimi previsti dall'articolo 21, comma 4, lettera e), decreto legge 12 settembre 2014, n. 133?

→ Con Circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, al punto 1.13, si è ritenuto che, nel caso di stipula di un contratto di locazione a canone concordato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, la cui durata è stabilita in anni "sei più due" ai sensi di quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 2, che consente "alla prima scadenza" di prorogare il contratto "di diritto", si possa considerare rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto. Tale requisito si intende infatti rispettato non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni. Quindi, in analogia con quanto detto, si può ritenere che l'ambito di applicazione della norma in esame (articolo 21 del decreto), riguarda tutti i contratti di locazione che abbiano una durata di anni otto, ricomprendendo anche le ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per effetto di proroghe, previste per legge o concordate tra le parti. Rimane fermo il rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dall'agevolazione in commento.