

5 Gennaio 2015

### **Locazioni: news per la deduzione del 20% del compra-affitta**

La nuova deduzione del 20% dedicata alle persone fisiche che hanno acquistato o acquisteranno dal 1° gennaio al 31 dicembre 2017 immobili di tipo abitativo nuovi e destinati alla locazione, viene limitata agli immobili che risultino inventati alla data del 12 novembre 2014, data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto.

Le linee guida dell'incentivo previste dall'art. 21 del dl 12 settembre 2014, n. 133 (c.d. Decreto «Sblocca - Italia»), durante la fase di conversione in legge hanno subito rilevanti modifiche, a partire dalle disposizioni iniziali che prevedevano solo che gli immobili venissero ceduti direttamente dalle imprese di costruzione o derivassero da ristrutturazione immobiliare.

Le delibere finali, infatti, ricomprendono tra le altre la clausola che gli immobili devono essere rimasti inventati alla data di entrata in vigore (12 novembre 2014) della Legge 164 di conversione, agevolando lo smaltimento dell'«inventato» dei costruttori. A far fede la data del rogito notarile essendo di nessun conto eventuali acconti versati.

Secondo quanto disposto dalla norma, è fondamentale che l'immobile, appaia tra le rimanenze di bilancio della ditta costruttrice, affinché spetti la deduzione. La persona fisica intenzionata all'acquisto e che non conosce la situazione degli immobili alla data suddetta, potrà essere messa a conoscenza del fatto che l'immobile sia un inventato attraverso una dichiarazione resa dal costruttore, consentendo così al potenziale acquirente di usufruire del bonus.

A tale limite, se ne aggiungono altri di non poco conto:

- o l'immobile non deve trovarsi in zone omogenee classificate E, ai sensi del decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968 (parti del territorio destinate a usi agricoli);
- o l'immobile non deve essere classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 ossia tra gli immobili di lusso, signorili o di pregio;

## DEDUZIONI DEL 20% PER CHI COMPRA NEL NUOVO

Scritto da Veirana Real Estate P.IVA 01394230096

Mercoledì 07 Gennaio 2015 18:36 -

---

o l'immobile deve conseguire prestazioni energetiche certificate in classe A o B ai sensi dell'allegato 4 delle Linee guida nazionali per la certificazione energetica (decreto del ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009) o della normativa regionale;

o il canone di locazione non deve essere superiore a quello indicato nelle convenzioni-tipo comunali ai fini del rilascio del permesso di costruire (art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), ovvero non superiore al minore importo tra il canone definito dagli appositi accordi effettuati in sede locale fra le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (art. 2, co. 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431) e quello stabilito per i contratti di locazione a canone speciale (art. 3, co. 114, della Legge 24 dicembre 2003, n. 350);

o tra locatore e locatario non devono esistere rapporti di parentela entro il primo grado (genitore - figlio);

o l'immobile, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, deve essere dato in locazione per almeno otto anni continuativi; tuttavia, il beneficio non si perde nel caso in cui la locazione si interrompa, per motivi non imputabili al locatore, ed entro un anno venga stipulato un nuovo contratto.

La deduzione introdotta con la legge Sblocca Italia spetta nella misura del 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile nel limite massimo di 300.000 euro.

Autore: Redazione Fiscal Focus

© 2011-2014 Informat srl. Tutti i diritti riservati. All rights reserved.

Via Alemanni 1 - 88040 Pianopoli (CZ) - P.IVA 03046150797

E-mail: [info@fiscal-focus.info](mailto:info@fiscal-focus.info)

Locazioni: news per la deduzione del 20% del compra-affitta - fiscal-fo...

<http://www.fiscal-focus.info/fisco/locazioni-news-per-la-deduzione-de...>

1 di 1 07/01/2015 17.58