

NOVITA' SBLOCCA ITALIA : bonus "compra e affitta"

L'articolo 21 del Decreto Legge 133/2014 (convertito con la legge n. 164/2014), prevede una deduzione IRPEF in favore delle persone fisiche (non imprenditori) che acquistano o ristrutturano un immobile per poi affittarlo a canone concordato per un periodo minimo di 8 anni.

La deduzione dall'imponibile IRPEF è pari al 20% delle spese di acquisto o dei costi sostenuti per la ristrutturazione dell'immobile sostenute tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017, con un tetto di spesa massimo di 300 mila euro.

Gli obiettivi dell'incentivo, nelle intenzioni del Governo, sono quelli di:

- **incentivare il mercato immobiliare**
- **incrementare l'offerta delle locazioni abitative a canone contenuto** a vantaggio delle fasce sociali più in difficoltà
- **migliorare le prestazioni energetiche** del patrimonio immobiliare.

La **deduzione IRPEF** deve essere suddivisa in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta in cui avviene la stipula del contratto di locazione.

Trattandosi di deduzione dal reddito imponibile, il risparmio effettivo sarà strettamente legato all'aliquota marginale del beneficiario.

Il **bonus "compra e affitta"** non è cumulabile con altre eventuali agevolazioni fiscali previste per le medesime spese, ed **è accessibile a condizione che:**

- **entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'immobile sia concesso in locazione per una durata minima di 8 anni, in modo continuativo.** La deduzione non si perde però nel caso in cui, per motivi non imputabili al locatore, il contratto sia risolto prima degli 8 anni ed entro un anno ne venga stipulato un altro analogo
- **l'immobile abbia destinazione residenziale** e non sia classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici)
- **l'immobile non sia ubicato nelle zone destinate a usi agricoli** (classe E)
- **l'immobile consegua elevate prestazioni energetiche** (certificazione di classe A o B)
- **tra locatore e conduttore non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado** (figlio o genitore)
- **il canone di locazione non sia superiore a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia "convenzionata"** (articolo 18 del Dpr 380/2001) o al minore importo tra il canone "concordato" sulla base degli accordi definiti in sede territoriale (articolo 2, comma 3, legge 431/1998) e quello "speciale" previsto per i comuni ad alta tensione abitativa (articolo 3, comma 114, legge 350/2003).

La deduzione spetta anche se l'immobile acquistato viene ceduto in usufrutto a soggetti pubblici o privati, operanti da almeno 10 anni nel settore del social housing, a condizione che sia mantenuto il vincolo alla locazione. In tale caso, il corrispettivo di usufrutto, su base annua, non deve eccedere l'importo dei canoni di locazione calmierati previsti dalla legge.