

Conto che torna

a cura di
Raffaele Marcello*

A chi spetta la deduzione delle case date in locazione

A chi spetta la nuova deduzione sulle abitazioni da dare in locazione? (Giovanni Lubrano, Napoli)

L'articolo 21 del D.L. n.133/2014 prevede una deduzione dal reddito complessivo nel caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione di abitazioni da concedere successivamente in locazione.

Da un punto di vista soggettivo l'agevolazione spetta all'acquirente persona fisica, non esercente attività commerciale; pertanto non possono beneficiare della deduzione le persone giuridiche, gli imprenditori individuali che esercitano attività commerciali, mentre dovrà essere chiarito se i lavoratori autonomi possono rientrare nel campo dell'agevolazione.

L'agevolazione spetta per gli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute alla data di entrata in vigore della Legge n. 164/2014, di conversione al D.L. 133/2014 (12 novembre 2014) e cedute da imprese di costruzione e da cooperative edilizie; gli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conser-

vativo di cui all'art. 3, comma 1, lettere d) e c), del D.P.R. n. 380/2001; prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di una o più unità immobiliari a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.

La deduzione spettante è pari al 20% della somma tra: il prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita oppure, nel caso di costruzione, delle spese sostenute per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, attestate dall'impresa che esegue i lavori e gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari medesime.

Il limite massimo complessivo di spesa, anche nel caso di acquisto o costruzione di più immobili, è pari a 300.000 euro. Tale deduzione va ripartita in otto quote annuali di pari importo ed è riconosciuta a partire dall'anno nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

*Componente Cndcec
scrivere a r.marcello@marcellocommercialisti.it

