

Dott. Marco Baccani
Dott. Salvatore Fiorenza
Dott. Ferdinando Ramponi
Dott. Massimo Rho

Dott. Federico Baccani
Dott. Filippo Ramponi
Dott. Stefano Ramponi
Dott. Gianni Spagarino
Dott.ssa Cristina Torri

20121 Milano
Piazza Cavour, 3
Tel. (+39) 02 764214.1
Fax (+39) 02 764214.61

C.F./P.IVA 04420200968
studiobaccani@stbac.net
www.baccanieassociati.it

Ai Gentili Clienti
Loro sedi

Milano, 25 Novembre 2014

CIRCOLARE N. 3/2014

PREMESSA

Il DL 12.9.2014 n. 133 (c.d. “Sblocca Italia”), entrato in vigore il 13.9.2014, è stato convertito, con modificazioni, nella L. 11.11.2014 n. 164, in vigore dal 12.11.2014.

Di seguito si segnalano le principali novità:

- 1** **Novità in materia di normativa edilizia** (pag. 2)

- 2** **Contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili (c.d. “rent to buy”) - disciplina** (pag. 4)

- 3** **Accordo di riduzione del canone di locazione – esenzione da imposte di registro e di bollo** (pag. 7)

- 4** **Liberalizzazione delle locazioni di immobili ad uso non abitativo** (pag. 8)

- 5** **Investimenti in abitazioni da concedere in locazione - deduzione del 20% del prezzo di acquisto o delle spese di costruzione** (pag. 10)

1 NOVITÀ IN MATERIA DI NORMATIVA EDILIZIA

Al fine di semplificare le procedure edilizie, l'art. 17 del DL 133/2014, conv. L. 164/2014, apporta numerose modifiche al Testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001).

1.1 DEFINIZIONE DI “MANUTENZIONE STRAORDINARIA”

Una delle modifiche di maggiore importanza riguarda la definizione di “interventi di manutenzione straordinaria”.

In particolare, modificando l'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 380/2001, sono definite tali le opere e le modifiche necessarie per:

- rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici;
- realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria vengono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere che implicano la modifica delle superfici e, conseguentemente, dei volumi delle singole unità immobiliari, purché, lo si ribadisce, non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

1.2 INTERVENTI DI CONSERVAZIONE

Un'altra novità riguarda l'introduzione di una nuova tipologia di interventi definiti “di conservazione”, previsti per gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.

In tal caso, l'amministrazione comunale può, in alternativa all'esproprio, prevedere la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, che siano rispondenti al pubblico interesse.

In attesa dell'attuazione del piano, il proprietario:

- può intervenire con interventi di carattere conservativo;
- non può demolire e ricostruire l'immobile a meno che l'intervento sia giustificato da oggettive e improrogabili esigenze di sicurezza statica o igienico-sanitarie.

1.3 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA E COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI (CIL)

Modificando l'art. 6 del DPR 380/2001, viene stabilito che, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e le altre norme di settore (es. quelle sulla sicurezza, antincendio, ecc.), rientrano nell'attività edilizia libera, i cui interventi sono eseguiti senza alcun titolo

abilitativo, gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW che rientrano fra gli interventi di manutenzione ordinaria.

Inoltre, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo, previa comunicazione dell'inizio dei lavori (CIL), anche telematicamente, da parte dell'interessato all'amministrazione comunale:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio;
- le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, sempre che non riguardino le parti strutturali;
- le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Per gli interventi sopra elencati, l'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la CIL asseverata da un tecnico abilitato. Inoltre:

- la comunicazione dovrà contenere anche i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori;
- il tecnico abilitato dovrà attestare, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio.

È punita con la sanzione di 1.000,00 euro:

- l'omessa presentazione della CIL di cui sopra;
- l'omessa comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori.

Tuttavia, la sanzione è ridotta di due terzi, se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

1.4 VARIANTI AI PERMESSI DI COSTRUIRE

Le varianti ai permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

Con questa disposizione viene ampliata la casistica delle varianti non essenziali attuabili in corso d'opera e da comunicare nella fase di fine lavori. Tale possibilità, si legge nella Relazione illustrativa al DL 133/2014, evita la sospensione dei lavori in attesa di un provvedimento che dovrebbe altrimenti essere rilasciato dall'amministrazione per la conformità delle varianti realizzate alle disposizioni di piano.

1.5 MUTAMENTO D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

Con il nuovo art. 23-ter del DPR 380/2001, viene disciplinata la variazione d'uso urbanisticamente rilevante. In particolare, è stabilito che, salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali vigenti:

- costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria (anche se non accompagnata da opere edilizie) tale da comportare l'assegnazione di una diversa categoria funzionale tra residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale, commerciale e rurale;
- la destinazione d'uso viene identificata in relazione ai metri quadrati prevalenti di superficie utile destinati allo specifico uso;
- il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito.

1.6 PERMESSO DI COSTRUIRE “CONVENZIONATO”

Infine, viene introdotto il “Permesso di costruire convenzionato” che dovrebbe essere rilasciato con modalità semplificate sulla base di una convenzione stipulata con il Comune e che dovrà specificare gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio.

2 CONTRATTI DI GODIMENTO IN FUNZIONE DELLA SUCCESSIVA ALIENAZIONE DI IMMOBILI (C.D. “RENT TO BUY”) - DISCIPLINA

L'art. 23 del DL 133/2014, conv. L. 164/2014, contiene la disciplina dei “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili”, cioè delle operazioni di c.d. “rent to buy”. Con tale espressione si indicano, ad esempio, i contratti di locazione con patto di futura vendita, ovvero i contratti che consentono l'iniziale attribuzione dell'immobile in godimento, con impegno futuro all'acquisto.

Operazioni di tal genere hanno avuto ampia diffusione negli ultimi anni, a causa della crisi del mercato immobiliare. Per questo motivo, il legislatore ha voluto disciplinarli come figura contrattuale tipica, fornendone una disciplina civilistica, in modo da rendere più agevole e “sicura” la stipula di operazioni di “rent to buy”.

Entrata in vigore

La nuova disciplina è entrata in vigore il 13.9.2014.

2.1 NUOVO CONTRATTO TIPICO

La nuova fattispecie tipica viene definita come il contratto, diverso dalla locazione finanziaria, che prevede l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto.

La nuova tipologia contrattuale coniuga quindi in un'unica fattispecie caratteri propri della locazione e della compravendita.

2.2 AMBITO OGGETTIVO E SOGGETTIVO

La nuova tipologia contrattuale trova applicazione:

- con riferimento ad ogni tipologia di immobile (fabbricati abitativi, fabbricati strumentali, terreni, ecc.);
- indipendentemente dalle parti contrattuali (persone fisiche, imprese, soggetti che agiscono nell'esercizio di arti o professioni, ecc.).

2.3 MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI ACQUISTARE

In sede di conversione è stata aggiunta una disposizione in base alla quale le parti stabiliscono in sede contrattuale la quota dei canoni imputata al corrispettivo che il concedente deve restituire in caso di mancato esercizio del diritto di acquistare la proprietà dell'immobile entro il termine stabilito.

Pertanto, ove il conduttore non eserciti il diritto di acquistare, egli può avere diritto a vedersi restituire una quota dei canoni pagati (atteso che i canoni contenevano una "quota" corrisposta a titolo di corrispettivo per la futura vendita). In tale ipotesi, la quota da restituire viene determinata a priori dalle parti del contratto.

2.4 RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

Il contratto si risolve in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di un numero minimo di canoni che deve essere determinato dalle parti contrattuali, comunque in misura non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo.

2.5 TRASCRIZIONE

La nuova disciplina prevede che il contratto di "rent to buy" sia trascritto come un contratto preliminare.

Ciò comporta la necessità che il contratto sia redatto in forma pubblica (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

La trascrizione del "rent to buy" consente di estendere ad esso:

- l'effetto "prenotativo" tipico della trascrizione del contratto preliminare (in virtù del quale, ove il contratto definitivo sia trascritto, la trascrizione del preliminare prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare medesimo); peraltro, per il "rent to buy", i termini di durata massima dell'effetto "prenotativo" sono aumentati a tutta la durata del contratto di locazione (ma per un periodo non superiore a 10 anni);
- la disciplina della cancellazione della trascrizione;
- il privilegio speciale sull'immobile oggetto di contratto, a garanzia dei crediti del futuro acquirente, in caso di inadempimento del venditore;
- l'iscrizione di ipoteca sul bene oggetto del contratto.

2.6 APPLICAZIONE DELLE NORME SULL'USUFRUTTO IN COSTANZA DELLA "LOCAZIONE"

Durante la fase di "godimento" dell'immobile, trovano applicazione (in luogo delle norme sulla locazione immobiliare), le norme civilistiche sull'usufrutto (in quanto compatibili), in relazione:

- alla redazione dell'inventario (art. 1002 c.c.);
- alla garanzia (artt. 1002 e 1003 c.c.);
- alla suddivisione delle spese (artt. 1004 - 1007 c.c.);
- alle pretese di terzi (artt. 1012 e 1013 c.c.).

2.7 INADEMPIMENTO E FALLIMENTO

Viene prevista una specifica disciplina per il caso di inadempimento o fallimento di una delle parti.

In particolare, viene disposto che:

- in caso di risoluzione per inadempimento del concedente, lo stesso deve restituire la parte dei canoni imputata al corrispettivo, maggiorata degli interessi legali;
- in caso di risoluzione per inadempimento del conduttore, il concedente ha diritto alla restituzione dell'immobile ed acquisisce interamente i canoni a titolo di indennità, se non è stato diversamente convenuto nel contratto;
- in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'art. 67 co. 3 lett. c) della legge fallimentare, a norma del quale non sono soggetti all'azione revocatoria gli atti trascritti ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. (tra i quali rientra il "rent to buy"), i cui effetti non siano cessati per effetto dell'esaurimento della durata massima dell'effetto prenotativo, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire

l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data della dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio;

- in caso di fallimento del conduttore, si applica l'art. 72 della legge fallimentare, relativo alla disciplina dei rapporti pendenti.

Se il curatore fallimentare si scioglie dal contratto, si applicano le suddette disposizioni previste in caso di risoluzione per inadempimento.

2.8 PROFILI FISCALI

Il DL 133/2014 non disciplina i profili fiscali del "rent to buy".

In relazione ai contratti di "rent to buy" aventi ad oggetto alloggi sociali, è stata invece espressamente prevista l'estensione della disciplina recata dall'art. 8 del DL 28.3.2014 n. 47, conv. L. 23.5.2014 n. 80.

3 ACCORDO DI RIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE – ESENZIONE DA IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

L'art. 19 del DL 133/2014, conv. L. 164/2014, allo scopo di evitare ulteriori aggravii impositivi a carico delle parti del contratto di locazione che decidano di ridurre il canone pattuito in contratto, prevede che la registrazione dell'accordo di riduzione del canone di locazione sia esente dalle imposte di registro e di bollo.

3.1 AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

L'operatività dell'esenzione è limitata agli accordi che:

- contengano esclusivamente la riduzione del canone di locazione;
- riguardino contratti di locazione "in essere" al momento dell'accordo.

3.2 AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La norma si applica alle parti dei contratti di locazione sopra individuati (può trattarsi di privati cittadini, imprese, soggetti che esercitano arti o professioni, ecc.).

3.3 REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'accordo di riduzione del canone deve essere obbligatoriamente registrato solo ove sia stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata (ris. Agenzia delle Entrate 28.6.2010 n. 60).

Negli altri casi, la registrazione, pur non obbligatoria, viene talvolta volontariamente operata dai contribuenti, allo scopo di fornire una prova della nuova pattuizione, di modo da poter ottenere la

riduzione della base imponibile dell'imposta di registro dovuta sui canoni di locazione (riduzione che opera dall'annualità successiva a quella in cui è stata concordata la riduzione).

3.4 TRATTATIVA PER LA RIDUZIONE DEL CANONE

In sede di conversione è stato stabilito che le parti del contratto di locazione possono avvalersi, nella definizione degli accordi di riduzione del canone (anche nell'ambito di iniziative intraprese da agenzie e istituti per le locazioni), dell'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori, sia in relazione ai contratti a canone libero (4+4) che a quelli a canone concordato (3+2). In base alla nuova norma, inoltre, il conduttore, con propria comunicazione, può avanzare richiesta motivata di riduzione del canone contrattuale.

Aliquota IMU ridotta

Nel caso in cui la trattativa si concluda con la determinazione di un canone ridotto, i Comuni possono deliberare un'aliquota ridotta dell'IMU.

Entrata in vigore

La nuova disciplina, in quanto introdotta in sede di conversione in legge del decreto, è entrata in vigore il 12.11.2014.

3.5 ESENZIONE DA IMPOSTE INDIRETTE

A partire dal 13.9.2014 (data di entrata in vigore del DL 133/2014), la registrazione (volontaria o in termine fisso) degli accordi di riduzione del canone di locazione, che non contengano altre pattuizioni e che riguardino contratti "in essere", avviene senza pagamento né dell'imposta di registro né dell'imposta di bollo.

4 LIBERALIZZAZIONE DELLE LOCAZIONI DI IMMOBILI AD USO NON ABITATIVO

Per effetto dell'art. 18 del DL 133/2014, conv. L. 164/2014, viene ampliata la libertà delle parti nella regolamentazione di alcuni contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo.

Entrata in vigore

Poiché l'art. 18 del DL 133/2014 è stato sostituito in sede di conversione in legge, la disciplina da esso introdotta è entrata in vigore il 12.11.2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione).

4.1 AMBITO OGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La novità concerne i contratti di locazione:

- di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, anche se adibiti ad attività alberghiera;

- purché non riferiti a locali qualificati di interesse storico a seguito di provvedimento regionale o comunale;
- per i quali sia previsto un canone annuo superiore a 250.000,00 euro;
- che siano provati per iscritto.

4.2 AMBITO SOGGETTIVO DI APPLICAZIONE

La norma concerne tutte le parti dei contratti di locazione sopra individuati, che possono, quindi, essere sia privati cittadini, che imprese, che soggetti che esercitano arti o professioni, ecc.

4.3 LIBERTÀ DI DECIDERE LE CONDIZIONI CONTRATTUALI

In relazione ai contratti sopra delineati, viene prevista la possibilità, per le parti, di derogare alla disciplina dettata dalla L. 27.7.78 n. 392, regolando in autonomia i termini e le condizioni contrattuali.

Ne deriva, ad esempio, la possibilità, per le parti, di disporre liberamente in materia di:

- durata del contratto e di rinnovo del medesimo;
- variazione in aumento del canone.

4.4 DECORRENZA

La disciplina recata dall'art. 18 del DL 133/2014, come sostituito, in sede di conversione, dalla L. 164/2014, è entrata in vigore il 12.11.2014.

Inoltre, in sede di conversione del DL 133/2014, la L. 164/2014 ha introdotto una specifica norma di decorrenza, in base alla quale:

- le disposizioni in esame, in materia di “grandi locazioni” di immobili strumentali, non si applicano ai contratti in corso alla data del 12.11.2014;
- ai giudizi in corso alla data del 12.11.2014 continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.

Tali previsioni sono volte ad evitare che clausole contrattuali nulle, ex art. 79 della L. 392/78 (in quanto deroganti alla disciplina legale contenuta in tale legge), contenute in contratti stipulati prima dell'entrata in vigore delle nuove norme ed in corso al 12.11.2014, possano essere “sanate” alla luce della nuova disciplina.

Pertanto, in conclusione:

- per i contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, stipulati dal 12.11.2014, in presenza delle suddette condizioni (tra le quali, ad esempio, il canone annuo superiore a 250.000,00 euro), è possibile, per le parti, derogare alla disciplina legale dei contratti di locazione commerciale;

- le clausole dei contratti di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, stipulati fino alla data dell'11.11.2014, ancorché "in corso" alla data del 12.11.2014, sono nulle se derogano alla disciplina legale dettata dalla L. 392/78, quale che sia il canone previsto dal contratto: a tali contratti, infatti, si applica la disciplina previgente;
- ai giudizi in corso alla data del 12.11.2014 continuano ad applicarsi le disposizioni previgenti.

5 INVESTIMENTI IN ABITAZIONI DA CONCEDERE IN LOCAZIONE DEDUZIONE DEL 20% DEL PREZZO DI ACQUISTO O DELLE SPESE DI COSTRUZIONE

Con l'art. 21 del DL 133/2014, conv. L. 164/2014, sono state introdotte disposizioni volte ad incentivare

l'investimento dei privati in abitazioni:

- di nuova costruzione o che siano state oggetto di interventi di recupero edilizio;
- dotate di elevate prestazioni energetiche;
- da destinare alla locazione.

5.1 AMBITO APPLICATIVO

Viene infatti prevista una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% delle spese sostenute per:

- l'acquisto di unità immobiliari residenziali di nuova costruzione, invendute alla data del 12.11.2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione);
- l'acquisto di unità immobiliari residenziali oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo;
- gli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari di cui sopra;
- le prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di unità immobiliari residenziali su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già stati riconosciuti diritti edificatori.

5.2 SOGGETTO BENEFICIARIO

Possono beneficiare della deduzione del 20% le persone fisiche non esercenti attività commerciale.

5.3 DURATA DELL'AGEVOLAZIONE

Sono agevolati gli acquisti di unità immobiliari residenziali effettuati dall'1.1.2014 al 31.12.2017.

5.3.1 Acquisti di unità immobiliari di nuova costruzione

Con l'introduzione della nuova condizione necessaria per fruire dell'agevolazione secondo cui le unità immobiliari di nuova costruzione che vengono acquistate devono risultare "invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione", si crea un contrasto con la disposizione che prevede che sono agevolati gli acquisti effettuati dall'1.1.2014.

Infatti, se l'immobile deve avere la qualifica di invenduto alla data del 12.11.2014, appare chiaro che non potranno beneficiare del bonus fiscale gli acquisti di immobili nuovi effettuati nel periodo intercorrente dall'1.1.2014 al 12.11.2014, in quanto carenti della suddetta condizione. Potranno invece beneficiare del bonus gli acquisti operati a partire dal 13.11.2014.

5.3.2 Acquisti di unità immobiliari oggetto di interventi di recupero edilizio

Conseguentemente a quanto sopra detto, la data dell'1.1.2014 a partire dalla quale gli acquisti sono agevolati deve intendersi riferita alle sole compravendite di unità immobiliari residenziali che sono state oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo.

5.3.3 Costruzione in proprio delle unità immobiliari

La limitazione temporale dall'1.1.2014 al 31.12.2017 dovrebbe applicarsi anche in relazione alle spese sostenute per la costruzione in proprio delle unità immobiliari.

5.4 CONDIZIONI PER BENEFICIARE DELL'AGEVOLAZIONE

La deduzione del 20% spetta a condizione che:

- entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'unità immobiliare venga destinata alla locazione in via continuativa per almeno 8 anni; tuttavia, il diritto alla deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso degli 8 anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della risoluzione del precedente contratto;
- il locatore ed il locatario non siano parenti entro il primo grado (sono parenti di primo grado, ad esempio, il padre ed il figlio);
- il canone di locazione non sia superiore:
 - a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia "convenzionata";
 - ovvero al minore importo tra il canone cosiddetto "concordato" sulla base degli accordi definiti in sede locale ai sensi dell'art. 2 co. 3 della L. 9.12.98 n. 431 e quello definito in ambito comunale (c.d. "edilizia a canone speciale") ai sensi dell'art. 3 co. 114 della L. 24.12.2003 n. 350;
- l'unità immobiliare sia a destinazione residenziale e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (immobili di pregio);

- l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone destinate ad usi agricoli (zone E ai sensi del DM 3.4.68 n. 1444);
- l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B ai sensi dell'Allegato 4 del DM 26.6.2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente.

5.5 LIMITE MASSIMO DI SPESA

Per l'acquisto o la realizzazione delle suddette unità immobiliari destinate alla locazione, l'agevolazione spetta nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000,00 euro.

Il limite riguarda, quindi, complessivamente:

- il prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita;
- le spese sostenute per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione dell'unità immobiliare sull'area posseduta (in questo caso, le spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori).

La deduzione spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di ulteriori unità immobiliari destinate alla locazione, fermo restando il limite massimo complessivo di spesa pari a 300.000,00 euro.

Quindi, il limite massimo di spesa su cui calcolare la deduzione è di 300.000,00 euro, ma non sono previste limitazioni al numero delle unità immobiliari.

Interessi passivi

Nonostante la norma non lo dica espressamente, sembrerebbe che anche gli interessi passivi rientrino nel limite complessivo di 300.000,00 euro.

Sul punto, tuttavia, appaiono necessari chiarimenti ufficiali, anche con riferimento alle modalità di calcolo degli interessi passivi che possono godere dell'agevolazione.

5.6 CESSIONE IN USUFRUTTO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Viene prevista, inoltre, la possibilità di cedere in usufrutto le unità immobiliari acquistate con l'agevolazione fiscale in oggetto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale (ai sensi del DM 22.4.2008), a condizione che:

- venga mantenuto il vincolo alla locazione con il limite di canone di cui si è detto sopra;
- il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione determinati in base agli anzidetti criteri.

5.7 RIPARTIZIONE DELLA DEDUZIONE

La deduzione del 20% è ripartita in 8 quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

Di conseguenza, la deduzione massima dal reddito potrà essere di 60.000,00 euro complessivi (20% di 300.000,00 euro), pari a 7.500,00 euro all'anno.

5.8 INCUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI FISCALI

La deduzione in esame non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

5.9 DISPOSIZIONI ATTUATIVE

Con un DM saranno definite le ulteriori modalità attuative dell'agevolazione in esame.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e si riserva la facoltà di approfondire e/o integrare gli argomenti trattati in successive circolari.

Studio Baccani e Associati
Associazione Dottori Commercialisti