

IRPEF

Patrimonio immobiliare. In «Gazzetta» il decreto delle Infrastrutture che dà attuazione allo sgravio per chi compra appartamenti invenduti

Bonus a chi acquista per affittare

Sconti Irpef del 20% sul prezzo fino a 300mila euro e sugli interessi passivi

Angelo Busani

Il regolamento di attuazione della norma che concede la deduzione Irpef del 20% sul prezzo di acquisto degli appartamenti destinati alla locazione è stato pubblicato nella «Gazzetta Ufficiale» n. 282 del 3 dicembre 2015 (si tratta del decreto del ministero delle Infrastrutture 8 settembre 2015).

La norma (l'articolo 21, D.L. 133/2014, convertito con legge 164/2014) concede all'acquirente persona fisica (non esercente attività commerciale) una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo di acquisto (effettuato tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017) di unità immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione o oggetto di interventi di restauro o di ristrutturazione che:

- fossero «invendute» alla data del 12 novembre 2014;
- abbiano conseguito il re-

quisito dell'agibilità tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 mediante il rilascio dell'apposita certificazione da parte del Comune o per intervenuta formazione del silenzio assenso di cui all'articolo 25 del Dpr 380/2001.

La definizione

Per unità immobiliari «invendute» si intende che deve trattarsi di abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali, sempre alla data del 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comun-

IL REQUISITO

Oggetto dell'agevolazione le nuove costruzioni o le unità soggette a restauro invendute al 12 novembre 2014

«vendute» si intende che deve trattarsi di abitazioni che fossero già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali, sempre alla data del 12 novembre 2014, fosse stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comun-

sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari in questione. La deduzione è ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

I beneficiari

Nel regolamento attuativo viene specificato che la deduzione spetta «ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà»: in sostanza, in caso di acquisto per quota di proprietà (ad esempio: l'acquisto di due fratelli, rispettivamente per il 70 e per il 30 per cento cadauno), a ciascun proprietario spetta una detrazione commisurata alla rispettiva quota (e, quindi, nell'esempio, una de-

In sintesi

01 | LA NORMA

Publicato in «Gazzetta Ufficiale» n. 282 del 3 dicembre (decreto 8 settembre che regola la deduzione Irpef del 20% sul prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione.

02 | LE CONDIZIONI

Le unità immobiliari devono essere invendute alla data del 12 novembre 2014; devono aver conseguito il requisito dell'agibilità tra 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

03 | LA DEDUZIONE

Il 20% di deduzione può essere calcolato sulla parte del prezzo non eccedente i 300mila euro nonché sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto degli immobili in questione.

trazione rapportata a massimo 210mila euro per il primo fratello; e a massimo 90mila euro per il secondo fratello.

La medesima deduzione qui commentata spetta anche per le spese sostenute dal contribuente per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori (si deve trattare di costruzione di unità immobiliari che devono essere completate entro il 31 dicembre per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio riferito alla data del 12 novembre 2014).

Sempre entro il limite di 300mila euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto della realizzazione di un'unità immobiliare da destinare alla locazione.

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

DECRETO 8 settembre 2015.

Modalità di attuazione e procedure di verifica ai sensi dell'articolo 21, comma 6, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, in materia di deduzione per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di unità immobiliari da destinare alla locazione.

IL CAPO DEL DIPARTIMENTO
PER LE INFRASTRUTTURE I SISTEMI
INFORMATIVI E STATISTICI
DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI

IL DIRETTORE GENERALE DELLE FINANZE
DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Visto il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164 recante «Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive»;

Visto, in particolare, l'art. 21 del citato decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 rubricato «Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione»;

Visto, altresì, il comma 6 del predetto art. 21 del citato decreto-legge n. 133 del 2014, a tenore del quale con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze sono definite le ulteriori modalità attuative delle disposizioni recate dal medesimo art. 21;

Ravvisata la necessità di fornire ai contribuenti un'informazione completa sui soggetti legittimati, sui titoli abilitanti, sui termini previsti e sugli adempimenti amministrativi necessari per usufruire della deduzione prevista;

Decreta:

Art. 1.

Definizione di unità immobiliari invendute

1. Ai fini del presente decreto, sono definite invendute le unità immobiliari che, alla data del 12 novembre 2014, erano già interamente o parzialmente costruite ovvero quelle per le quali alla medesima data era stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato, nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione quali la convenzione tra Comune e soggetto attuatore dell'intervento, ovvero gli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale.

Art. 2.

Deduzioni spettanti

1. Alle persone fisiche, non esercenti attività commerciale, di cui all'art. 21, comma 1, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, che acquistano, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione invendute, come definite ai sensi dell'art. 1 del presente decreto, o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma 1, lettere *d*) e *c*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, è riconosciuta una deduzione dal reddito complessivo ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) pari al 20% del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto notarile di compravendita, nel limite massimo complessivo di euro 300.000,00 comprensivo di IVA.

2. Ai soggetti di cui al comma 1 spetta, altresì, la deduzione dal reddito complessivo degli interessi passivi sui mutui contratti per l'acquisto della medesima unità immobiliare nella misura del 20% degli stessi.

3. Le deduzioni di cui ai commi 1 e 2 sono riconosciute per l'acquisto di unità abitative per le quali è stato rilasciato il certificato di agibilità o si sia formato il silenzio assenso di cui all'art. 25 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017.

4. Le deduzioni di cui al presente articolo spettano ai soggetti titolari del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in relazione alla quota di proprietà.

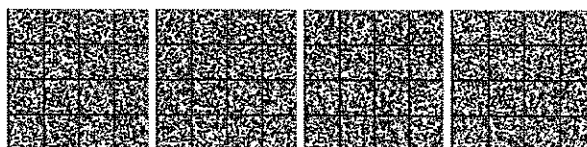
5. Le deduzioni di cui ai commi 1 e 2 spettano al proprietario dell'unità immobiliare anche nell'ipotesi in cui quest'ultima sia concessa in usufrutto a soggetti giuridici pubblici o privati operanti da almeno dieci anni nel settore dell'alloggio sociale, come definito dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 146 del 24 giugno 2008, nel rispetto delle condizioni stabilite dal successivo art. 4. Il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non può essere di importo superiore a quello dei canoni di locazione calcolati con le modalità stabilite dal medesimo art. 4.

6. Ai sensi dell'art. 21, comma 5, del citato decreto-legge n. 133 del 2014, la deduzione di cui al comma 1 è ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione. Eventuali interruzioni del periodo di locazione per motivi non imputabili al locatore, purché ciascuna inferiore ad un anno, non determinano la decadenza del diritto alla deduzione.

Art. 3.

Costruzione su aree edificabili

1. Ai soggetti di cui all'art. 2, comma 1, è riconosciuta la deduzione dal reddito complessivo ivi prevista delle spese sostenute, dipendenti da contratti di appalto, per la costruzione di un'unità immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente



stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione le predette spese sono attestate dall'impresa che esegue i lavori attraverso fattura.

2. La deduzione di cui al comma 1 è riconosciuta per la costruzione di unità immobiliari, da ultimare entro il 31 dicembre 2017, per le quali è stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio comunque denominato anteriormente alla data del 12 novembre 2014.

3. La deduzione di cui al comma 1 è riconosciuta per le spese attestate nel periodo ricompreso tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017 ed è ripartita in otto quote annuali di pari importo a partire dal periodo di imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione.

Art. 4.

Requisiti per l'accesso alle deduzioni

1. Ai sensi dell'art. 21, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, la spettanza delle deduzioni di cui ai precedenti articoli 2 e 3 è subordinata alle seguenti condizioni:

a) l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo;

b) l'unità immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

c) l'unità immobiliare non sia ubicata nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; USI AGRICOLI

d) l'unità immobiliare consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B, ai sensi dell'allegato 4 delle Linee Guida nazionali per la classificazione energetica degli edifici di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 158 del 10 luglio 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente;

e) il canone di locazione non sia superiore a quello indicato nella convenzione di cui all'art. 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero non sia superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350;

f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario;

g) accertata esecuzione di opere edilizie conformi a quelle assentite o comunicate.

Art. 5.

Divieto di ripetibilità delle deduzioni

1. Le deduzioni di cui agli articoli 2 e 3 sono riconosciute una sola volta per ogni singolo immobile.

2. Le deduzioni di cui al presente decreto non sono cumulabili con le altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese.

Art. 6.

Decorrenza del termine per la conclusione del contratto di locazione

1. Il periodo di sei mesi di cui all'art. 21, comma 4, lettera a) del decreto-legge n. 133 del 2014 decorre, per le unità immobiliari di cui all'art. 2, comma 1, dalla data dell'acquisto, ovvero, per le unità immobiliari di cui all'art. 3, comma 1, dalla data del rilascio del certificato di agibilità, ovvero dalla data in cui si è formato il silenzio assenso ex art. 25 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

2. Per gli immobili acquistati prima della pubblicazione del presente decreto nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana il periodo di cui al comma 1 decorre dalla medesima data di pubblicazione. **6 MESI**

Art. 7.

Canone di locazione applicabile

1. La quantificazione del canone è calcolata sulla base di quanto disposto dall'art. 4, comma 1, lettera e), del presente decreto.

2. Per i fini di cui al presente decreto, le unità immobiliari realizzate sulla base della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, nei piani di zona o nei piani assimilati, comunque denominati, sono equiparate alle unità immobiliari realizzate sulla base della convenzione di cui all'art. 18 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.

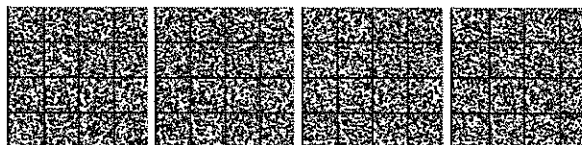
3. In assenza di immobili realizzati nell'ambito urbano ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, il canone è calcolato in base ai parametri definiti dall'accordo territoriale vigente, sottoscritto dalle organizzazioni di categoria ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (canone concordato).

4. Nei comuni in cui non siano stati definiti accordi ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, si fa riferimento per la determinazione del canone, ai sensi del decreto interministeriale (MIT-MEF) del 14 luglio 2004 pubblicato nella *G.U.* 12 novembre 2004, n. 266, all'Accordo vigente nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.

Art. 8.

Trasferimento dell'abitazione nel periodo di locazione obbligatoria

1. In caso di trasferimento dell'unità immobiliare locata, per vendita o per successione ereditaria, la deduzione fiscale spettante si trasferisce per la parte residua al nuovo soggetto proprietario purché in possesso dei requisiti di cui all'art. 2 fermo restando in capo ad esso il rispetto delle condizioni di spettanza previste dall'art. 21, comma 4, del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.



L. 28/11/14 n. 164 - art. 4

Locato entro 6 mesi dall'acquisto o termine lavori

2. Nel caso di cessione di usufrutto a titolo oneroso, di cui al comma 4-bis dell'art. 21 del citato decreto-legge n. 133 del 2014, effettuata contestualmente all'atto di acquisto dell'unità immobiliare, il corrispettivo di usufrutto dovrà essere espressamente indicato nel medesimo atto di acquisto. Il corrispettivo di usufrutto deve essere calcolato su base annua, non deve essere superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalità stabilite dal comma 4, lettera e), dell'art. 21 del suddetto decreto-legge.

3. La cessione in usufrutto non può essere effettuata a soggetti diversi da quelli previsti dall'art. 21, comma 4-bis, del suddetto decreto-legge n. 133 del 2014. Qualora la cessione in usufrutto fosse disposta in favore di persone fisiche «*mortis causa*» il soggetto beneficiante è tenuto al rispetto delle condizioni di cui all'art. 4.

Il presente decreto sarà pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica italiana.

Roma, 8 settembre 2015

*Il Capo del Dipartimento per le infrastrutture,
i sistemi informativi e statistici
del Ministero delle infrastrutture
e dei trasporti*
SIGNORINI

*Il direttore generale delle finanze
del Ministero dell'economia
e delle finanze*
LAPECORELLA

Registrato alla Corte dei conti il 6 novembre 2015
Ufficio controllo atti Ministero delle infrastrutture e dei trasporti
e del Ministero dell'ambiente della tutela del territorio e del mare,
registro n. 1, foglio n. 3354

15A08993

MINISTERO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

DECRETO 18 novembre 2015.

Dichiarazione dell'esistenza del carattere di eccezionalità degli eventi calamitosi verificatisi nelle province di Venezia.

IL MINISTRO DELLE POLITICHE AGRICOLE ALIMENTARI E FORESTALI

Visto il decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 102, concernente, tra l'altro, gli interventi del fondo di solidarietà nazionale a sostegno delle imprese agricole danneggiate da calamità naturali e da eventi climatici avversi;

Visto il decreto legislativo 18 aprile 2008, n. 82, di adeguamento della normativa del Fondo di solidarietà nazionale, di cui al decreto legislativo n. 102/2004, per la conformità agli Orientamenti comunitari per gli aiuti di Stato nel settore agricolo e forestale 2007-2013 (2006/C 319/01) e al regolamento (CE) 1857/2006, della Commissione, del 15 dicembre 2006;

Visti gli articoli 5, 6, 7 e 8 del medesimo decreto legislativo n. 102/04, nel testo modificato dal decreto legisla-

tivo n. 82/2008, che disciplinano gli interventi di soccorso, compensativi dei danni, nelle aree e per i rischi non assicurabili con polizze agevolate, assistite dal contributo dello Stato;

Visto, in particolare, l'art. 6 che individua le procedure e le modalità per l'attivazione degli interventi di soccorso su richiesta della Regione o Provincia Autonoma interessata, demandando a questo Ministero la dichiarazione del carattere di eccezionalità degli eventi avversi, la individuazione dei territori danneggiati e le provvidenze concedibili, nonché la ripartizione periodica delle risorse finanziarie del Fondo di solidarietà nazionale per consentire alle regioni la erogazione degli aiuti;

Visto il Regolamento (UE) della Commissione del 25 giugno 2014, n. 702/2014, che dichiara compatibili con il mercato interno, in applicazione degli articoli 107 e 108 del trattato sul funzionamento dell'Unione europea, alcune categorie di aiuti nei settori agricolo e forestale e nelle zone rurali e che abroga il Regolamento della Commissione (CE) n. 1857/2006;

Esaminato in particolare l'art. 25 del suddetto Reg. n. 702/2014, riguardante gli aiuti destinati a indennizzare i danni causati da avversità atmosferiche assimilabili a calamità naturali;

Visto il decreto ministeriale 29 dicembre 2014, registrato alla Corte dei Conti in data 11 marzo 2015, Reg. n. Provv. n. 623, e pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 82 del 9 aprile 2015, riguardante le disposizioni di cui al decreto legislativo 102/04 attuabili alla luce della nuova normativa in materia di aiuti di Stato al settore agricolo e forestale, nonché il relativo decreto direttoriale applicativo 24 luglio 2015, pubblicato nel sito internet del Ministero;

Vista la ricezione del numero di aiuto comunicato in esenzione alla Commissione europea ai sensi del regolamento (UE) n. 702/2014, relativamente al decreto ministeriale 29 dicembre 2014 e decreto direttoriale applicativo 24 luglio 2015 sopraccitati, rubricata al n. SA.42104(2015/XA);

Esaminata la proposta della Regione Veneto di dichiaratoria degli eventi avversi di seguito indicati, per l'applicazione nei territori danneggiati delle provvidenze del fondo di solidarietà nazionale;

Tromba d'aria dell'8 luglio 2015 nella provincia di Venezia;

Dato atto alla Regione Veneto di aver effettuato i necessari accertamenti dai quali risulta che gli eventi di cui alla presente richiesta di dichiaratoria hanno assunto il carattere di eccezionalità di cui all'art. 1, comma 2 del decreto legislativo n. 102/04 e s.m.i.;

Ritenuto di accogliere la proposta della Regione Veneto di attivazione degli interventi compensativi del Fondo di solidarietà nazionale nelle aree colpite per i danni alle strutture aziendali;

