
Sblocca Italia: l'agevolazione fiscale per l'acquisto e l'affitto di casa

Data Articolo: 25 Novembre 2014

Autore Articolo: Alessandra Caparello

In vigore l'**agevolazione fiscale** per chi acquista un **immobile**, dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, e lo affitta a canone concordato. Vediamo di cosa si tratta.

È diventato legge il **decreto Sblocca Italia** (D.L. 133/2014 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". Tra le tante novità per il settore immobiliare troviamo il **bonus fiscale per chi acquista e affitta**, per almeno 8 anni a canone concordato, un immobile.

L'agevolazione fiscale

Lo Sblocca Italia prevede un'agevolazione fiscale riconosciuta per chi acquista, dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, unità immobiliari a destinazione residenziale, con il vincolo di concederle in locazione a particolari condizioni. L'agevolazione consiste in una deduzione dal reddito complessivo pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro. 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

A godere della nuova agevolazione sono le persone fisiche non esercenti un'attività commerciale in seguito a:

- acquisto di immobile di nuova costruzione od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato gli interventi;
- costruzione di un immobile su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori (in questo caso la deduzione deve essere calcolata sulle spese sostenute per le prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto, come attestate dall'impresa che esegue i lavori).

Si può fruire dell'agevolazione anche in riferimento a più immobili, purché si rispettino le condizioni previste dalla legge e il limite di spesa complessivo non superi 300.000 euro.

Le caratteristiche dell'immobile

L'immobile da acquistare o di nuova costruzione per cui si ha diritto all'agevolazione deve avere specifiche caratteristiche:

- deve essere a destinazione residenziale;
- non è classificato o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;
- non è ubicato nelle zone omogenee classificate E, ai sensi del Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- consegue 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 Ministeriale 26 giugno 2009, ovvero ai sensi della normativa regionale, laddove vigente.

Vincolo locazione a canone concordato

Per ottenere la deduzione introdotta dallo Sblocca Italia è necessario che, entro 6 mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'immobile sia concesso in locazione per almeno otto anni continuativi.

Il canone di locazione in tal caso non deve essere superiore:

- a quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia convenzionata;
- al minore importo tra il canone concordato sulla base degli accordi definiti in sede territoriale e quello speciale previsto per i comuni ad alta tensione abitativa.

Inoltre tra locatore e locatario non devono sussistere rapporti di parentela entro il primo grado.

Il diritto alla deduzione non viene meno anche se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima che decorrano gli 8 anni previsti dalla legge e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data di risoluzione del precedente contratto.

Alessandra Caparello