
Dai in locazione l'immobile? Ecco la deduzione che ti spetta

Data Articolo: 09 Marzo 2015

Autore Articolo: Rita Martin

Dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017 è prevista una nuova **deduzione** a favore del soggetto privato che acquista **unità immobiliari abitative** da concedere poi in **locazione**. Ecco come beneficiare della deduzione, da indicare in dichiarazione.

L'art. 21 del D.L. 133/2014 – c.d. Decreto Sblocca Italia – ha previsto, per il triennio 2014/2017, una particolare **deduzione**, esclusivamente in favore di soggetti privati, in caso di acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, successivamente locati entro i sei mesi e per un periodo non inferiore a otto anni continuativi.

L'**immobile** deve essere compreso nella categoria catastale A (immobili abitativi), con esclusione degli immobili di lusso A/1-A/8-A/9 e A/10.

Inoltre, l'immobile:

- deve aver conseguito prestazioni energetiche di classe A o B;
- non deve essere costruito in parti del territorio destinate ad usi agricoli (zone omogenee E).

L'agevolazione consiste in una **deduzione pari al 20%**:

- del **prezzo di acquisto dell'immobile**, così come risultante dall'atto di compravendita, ovvero delle spese di costruzioni attestata alla fine dei lavori dall'impresa, per un importo massimo di euro 300.000,00;
- dell'importo relativo agli **interessi passivi sui mutui** contratti per l'immobile in oggetto.

L'importo è ripartito in **otto quote annuali di pari importo**, dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione; il soggetto che usufruisce di tale agevolazione non può usufruire di ulteriori detrazioni fiscali previste per le medesime spese (se trattasi di immobile ristrutturato, ad esempio, non potrà usufruire della detrazione di cui all'art. 16-bis del Tuir).

La spesa inoltre non è deducibile se sostenuta per familiari fiscalmente a carico.

Ai fini della deduzione è necessario presentare:

- copia dell'atto di compravendita, ovvero attestazione rilasciata dall'impresa costruttrice per le spese sostenute;
- copia del contratto di locazione, stipulato entro i 6 mesi successivi, ovvero autocertificazione che ne attesti l'impegno alla locazione;
- autocertificazione attestante il rispetto delle altre condizioni richieste (ad esempio la classe energetica).

Vediamo un **esempio**. Mario Rossi acquista, nel corso del 2014, due unità immobiliari, concesse contestualmente in locazione, per un importo totale di euro 425.000,00.

Mario Rossi potrà usufruire di una detrazione pari al 20% dell'importo massimo di euro 300.000,00 che andrà a suddividere in 8 rate annuali di pari importo nel modello 730/2015 ovvero nel modello UnicoPF 2015. Potrà quindi godere di una deduzione dal reddito complessivo di euro 7.500,00 annui $[(300.000,00 * 20\%) / 8]$.

Rita Martin – Centro Studi CGN