

L'incentivo fiscale previsto dal dl 133 è vantaggioso per canoni vicini a quelli calmierati

# Bonus al test di convenienza

Pagina a cura  
DI VALERIO STROPPA

**B**onus «compra e affitta» con valutazioni di convenienza caso per caso. L'incentivo fiscale introdotto dall'articolo 21 del dl n. 133/2014 per chi acquista (o ristruttura) e concede in locazione un immobile abitativo a canone concordato ha un duplice obiettivo. Da un lato rimettere in moto il mercato del mattone, dall'altro consentire l'accesso alla casa anche alle fasce più deboli. Ma l'opzione per il particolare regime tributario previsto dal decreto Sblocca Italia si rende favorevole per i contribuenti solo laddove i canoni di mercato siano particolarmente vicini a quelli calmierati. Circostanza non infrequente a causa della crisi, che ha aumentato notevolmente il «magazzino» delle case a disposizione. Qualora invece lo spread tra i due canoni sia significativo (almeno del 35-40%), il regime ordinario resta di norma più conveniente. Vediamo perché.

**Il bonus.** L'agevolazione opera a favore degli investimenti effettuati da privati (persone fisiche) in abitazioni di nuova costruzione o ristrutturate. L'immobile da destinare alla locazione deve conseguire elevate prestazioni energetiche, con certifica-

zione di classe A o B. L'incentivo consiste in una deduzione dal reddito complessivo pari al 20% del prezzo pagato, nel limite massimo complessivo di spesa di 300 mila euro. Poiché lo sgravio è fruibile in otto anni, il tetto alla deduzione è pari a 60 mila euro, ossia 7.500 euro all'anno.

**Il risparmio fiscale.** Si ipotizzi l'acquisto di un appartamento di 75 metri quadrati situato in una grande città italiana: prezzo pagato 260 mila euro. In questo caso il bonus «compra e affitta» consentirebbe al contribuente di dedurre dal proprio imponibile 52 mila euro in otto anni, vale a dire 6.500 euro annui in ciascuna dichiarazione dei redditi. Il beneficio è tanto maggiore quanto più alto è l'imponibile personale (e quindi l'aliquota marginale Irpef). Ipotizzando un soggetto con reddito compreso tra 55 mila e 75 mila euro (Irpef al 41%), ciò si tradurrebbe in un risparmio d'imposta di 2.665 euro.

**Il confronto.** Per valutare la convenienza ad adottare o meno il regime agevolato entra in gioco a questo punto la tassazione del canone di locazione percepito. Se si tratta di libero mercato, la cedolare secca interviene al 21%. In caso di canone concordato, l'aliquota è ridotta al 10% (misura prevista dal dl n. 47/2014 fino all'anno 2017).

Nel primo caso, assumendo un canone di 800 euro al mese, si avrebbe un'imposta di 2.016 euro. Se il canone calmierato fosse pari a 600 euro mensili, la cedolare «light» peserebbe per 720 euro. È evidente come in questo scenario, a parità di altre oneri (Imu, Tasi, spese condominiali, ipoteticamente pari a 2.000 euro), per il proprietario sarebbe più conveniente scegliere il nuovo bonus: l'affitto «netto» risulterebbe infatti pari a 7.145 euro (7.200 di canoni - 720 di cedolare + 2.665 di Irpef risparmiata in forza della deduzione - 2.000 di oneri), contro i 5.584 del regime ordinario (9.600 di canoni liberi - 2.016 di cedolare - 2.000 di oneri). La situazione cambia laddove però il proprietario riesca ad affittare sul libero mercato l'immobile a 1.000 euro mensili. Circostanza che si verifica in molti casi per esempio a Roma o Milano. In questo caso il reddito netto del proprietario sarebbe pari a 7.480 euro (12.000 di canoni liberi - 2.520 di cedolare - 2.000 di oneri), rendendosi quindi più appetibile dello sgravio fiscale introdotto dal dl Sblocca Italia.

**Il bonus «raddoppia».** Il dl precisa che è possibile fruire della deduzione anche in caso di acquisto o ristrutturazione di più unità immobiliari da destinare alla locazione a canone concordato.

Tale facoltà è riconosciuta, naturalmente, fermo restando il limite di spesa di 300 mila euro. Nelle zone dove i prezzi del mattone sono più contenuti, pertanto, a disposizione del contribuente c'è anche la possibilità di esercitare il regime speciale per due o più immobili. Con un apposito dm Economia-Infrastrutture saranno definite le ulteriori disposizioni attuative dell'agevolazione.

L'esperienza francese. Nel mettere a punto tale intervento il governo si è ispirato all'esperienza registrata in Francia dal 2009 con la legge Scellier e successivamente, a partire dal 1° gennaio 2013, dalla legge Duflot. Tali provvedimenti hanno messo a disposizione dei contribuenti transalpini la possibilità di dedurre parte dei costi di acquisto di immobili dedicati al social housing.

L'agevolazione (da calcolare su un tetto massimo di 300 mila euro) è vincolata all'obbligo di affittare l'appartamento a un inquilino che la utilizza come prima casa per una durata massima di nove anni.

L'importo dello sgravio varia a seconda della zona in cui si trova l'immobile. Un'esperienza di successo che l'esecutivo, spiega la relazione tecnica allegata al dl n. 133/2014, ha deciso di importare anche in Italia.

© Riproduzione riservata



**Compra e affitta: come funziona il bonus fiscale**

<b>A chi spetta</b>	Alle persone fisiche non esercenti attività commerciale che acquistano un immobile nuovo (o ristrutturano uno già esistente) e lo concedono in locazione a canone concordato per un periodo minimo di otto anni
<b>Quando spetta</b>	Dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017
<b>In cosa consiste</b>	Il beneficio fiscale consiste in una deduzione dal reddito complessivo ai fini Irpef pari al 20% del prezzo di acquisto (o di ristrutturazione) dell'immobile, nel limite massimo di spesa di 300 mila euro
<b>L'importo</b>	L'ammontare massimo dello sgravio è perciò pari a 60 mila euro
<b>Quanto dura</b>	La deduzione è ripartita in otto quote annuali
<b>Come si usa</b>	La deduzione va fatta valere in dichiarazione dei redditi a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione
<b>Cumulabilità</b>	Il bonus non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese
<b>Le condizioni</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. L'immobile deve essere a destinazione residenziale, accatastato come casa non di lusso (escluse quindi le classi A/1, A/8 e A/9);</li><li>2. L'immobile non deve essere ubicato nelle zone omogenee classificate E dal dm n. 1444/1968 (ossia nelle aree destinate a usi agricoli);</li><li>3. L'immobile deve appartenere alla classe energetica A o B;</li><li>4. Non devono sussistere rapporti di parentela di primo grado tra locatore e locatario</li></ol>
<b>Decadenza</b>	Il venir meno di anche una sola delle condizioni (incluso l'affitto a canone concordato) comporta la decadenza dell'agevolazione fiscale

## Grandi locazioni, massima autonomia

Liberalizzato il mercato delle grandi locazioni non abitative. In tutti quei contratti che prevedono un canone annuo superiore a 150 mila euro l'autonomia privata sarà pressoché totale. Anche per l'affitto di alberghi. Le parti potranno regolare liberamente il rapporto, senza tenere più conto dei vincoli imposti dalla legge n. 392/1978. La legge sull'equo canone, infatti, mette una serie di paletti relativi ad elementi essenziali del contratto quali durata, ipotesi inderogabili di recesso del conduttore, limitazione alla possibilità di prevedere liberamente le modalità di revisione del canone, casi di prelazione. Una normativa che rende «meno appetibili gli investimenti nel mercato italiano rispetto ai mercati esteri», spiega il governo nella relazione tecnica allo Sblocca-Italia, «e costituiscono un freno allo sviluppo del mercato delle locazioni commerciali e degli immobili a uso turistico». D'ora in poi le parti potranno negoziare liberamente ogni aspetto del contratto.

**Riduzione canone senza tasse.** L'articolo 19 del d.l. n. 133/2014 prevede l'esenzione dalle imposte di registro e bollo per l'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di locazione. Un'eventualità sempre più ricorrente in un periodo di congiuntura negativa: molti proprietari preferiscono abbassare l'affitto dovuto dal proprio inquilino piuttosto che far scivolare quest'ultimo nella morosità. Da qui la scelta dell'ese-

cutivo di agevolare questi accordi, superando in questo modo gli aggravati tributarî vigenti finora. La risoluzione n. 60/E del 2010 dell'Agenzia delle entrate, infatti, ha chiarito che la registrazione degli atti di riduzione canone avrebbe dovuto scontare un registro di 67 euro e un'imposta di bollo pari a 16 euro per ogni foglio.

**Regime Siiq.** Lo Sblocca-Italia cerca di rendere più attraente la disciplina delle società di investimento immobiliari quotate, alle quali la legge n. 296/2006 ha riservato una specifica normativa fiscale. Nonostante le norme di favore, lo strumento giuridico non ha avuto la diffusione sperata. Oggi in Italia si contano soltanto due Siiq, contro le 26 del Regno Unito e le 43 della Francia. Le modifiche perseguono una maggiore flessibilità sia per l'accesso al regime speciale sia per la gestione societaria. In sostanza, le Siiq vengono equiparate ai fini tributari ai fondi immobiliari, «rendendo fiscalmente neutra l'opzione per uno dei due strumenti di investimento immobiliare», precisa l'esecutivo. Così come avviene all'estero, viene previsto che l'obbligo di distribuzione venga calcolato sull'utile civilistico, al netto degli ammortamenti sugli immobili concessi in locazione. Allo stesso tempo, arriva un nuovo regime di esenzione e di distribuzione delle plusvalenze realizzate sui cespiti (si veda *ItaliaOggi* del 9 settembre 2014).