

Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 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. *Gazzetta Ufficiale 03/12/2015, n. 282*

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 I, 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. I del presente decreto, o oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 3, comma I, 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 I 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;

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 I, dalla data dell'acquisto, ovvero, per le unità immobiliari di cui all'art. 3, comma I, 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 I decorre dalla medesima data di pubblicazione.

Art. 7

Canone di locazione applicabile

1. La quantificazione del canone è calcolata sulla base di quanto disposto dall'art. 4, comma I, 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.
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.