

STUDIO SPERANZA-MARCHESANO

Dottori Commercialisti – Revisori Legali

Corso Svizzera 185/B (con ingresso pedonale da via Nole 55)- 10149 – Torino

Tel. 011-76.80.792 - Fax 011-198.37.957/ 011- 48.22.24

BONUS IMMOBILI DESTINATI alla LOCAZIONE

- **Premessa**

Il D.L. 133/2014 (cd. «**Sblocca Italia**») – ancora in corso di conversione in legge - ha introdotto, per gli acquisti di unità immobiliari fatti dall' **1.1.2014 al 31.12.2017** ed effettuati da **persone fisiche private**, una specifica deduzione per gli acquisti di immobili destinati alla locazione a **canone «concordato»**.

- **Immobili Agevolabili**

Il bonus/beneficio spetta per:

- l'acquisto di unità immobiliari di **nuova costruzione** o oggetto di **ristrutturazione** ex art. 3, co. 1, lett. d), D.P.R. 380/2001, cedute dalla stessa impresa costruttrice/ristrutturatrice e da cooperative edilizie o da quelle che hanno effettuato il predetto intervento;
 - le **prestazioni di servizi** dipendenti da un **contratto d'appalto** per la **costruzione** di unità immobiliari su aree edificabili possedute prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori.
- gli **immobili**, oggetto di compravendita e di locazione, devono:
- rispettare talune **caratteristiche** oggettive (destinazione residenziale, prestazioni energetiche di classe A o B, ecc.),
 - essere **destinati**, entro 6 mesi dall'acquisto/ultimazione dei lavori, **alla locazione per almeno 8 anni**.

La deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro **entro 1 anno** dalla data della risoluzione del precedente contratto.

Ai fini del contratto di locazione, è previsto che non debbano sussistere rapporti di **parentela entro il primo** grado tra locatore e locatario e che il canone non deve essere superiore a quello «**concordato**».

- **Ammontare del Bonus**

Il bonus è pari al **20% del prezzo** di:

- acquisto (risultante dall'atto di compravendita);
 - delle spese di costruzione (come attestate dall'impresa che ha eseguito i lavori)
- fino ad un ammontare massimo complessivo di spesa di **300.000 euro**, e va ripartito in **otto quote annuali** di pari importo, a decorrere dall'anno in cui è stipulato il contratto di locazione.

L'agevolazione, configurandosi come **deduzione dal reddito**, potrebbe interessare coloro che vogliono investire e conseguire un **risparmio fiscale**.

Con un apposito D.M. saranno definite le ulteriori disposizioni attuative dell'agevolazione in esame.