

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2022

ACQUISTO O COSTRUZIONE DI ABITAZIONI DATE IN LOCAZIONE

01. NOZIONE

Alcune spese ed oneri, tassativamente elencati dalle norme legislative, possono avere un effetto positivo sulle imposte da versare poiché ne è permessa la deduzione dal reddito imponibile oppure la detraibilità dall'imposta dovuta.

Esiste una basilare differenza fra **spesa detraibile** ed **onere deducibile**.

RICORDA: per **deducibile** s'intende un onere che si porta in diminuzione dal **reddito complessivo**, successivamente si calcola l'imposta.

RICORDA ANCORA: per **detraibile** s'intende quando si porta in diminuzione **dall'imposta**, una percentuale della spesa sostenuta.

Va chiarito per rispondere a molte domande poste, **oneri e spese nella generalità dei casi, salvo rare eccezioni** (es.: affitto giovani agricoltori) **non danno diritto a rimborsi d'imposta**; se la percentuale da portare in diminuzione dall'imposta supera l'imposta stessa, semplicemente questa viene azzerata ma non si procede con alcun rimborso.

02. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	ACQUISTO O LA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI DATE IN LOCAZIONE (SPESE PER L')
Norma legislativa	Art. 21 DL 133/2014 e D. Intermin. 8 settembre 2015
Deducibile/Detraibile	Deducibile
Misura	20%
Rigo della Dichiarazione	RP 32
Rigo del Modello 730	E 32

DOCUMENTI DA CONSERVARE

<p>Spese di acquisto dell'immobile</p>	<p>Contratto di acquisto dell'immobile per verificare la classificazione catastale, i vincoli temporali previsti e l'importo (spesa sostenuta per l'acquisto) riportato sull'atto -Certificazione relativa alle spese connesse all'acquisto: imposte pagate in relazione all'acquisto, IVA, onorario per la stipula dell'atto.</p>
<p>Interessi passivi</p>	<p>Contratto di mutuo per verificare la data di stipula, l'importo del mutuo e che lo stesso sia stato concesso per l'acquisto dell'unità abitativa Quietanze di pagamento delle rate, o attestazione di pagamento rilasciata dalla banca, con specifica distinzione della quota interessi versata</p>
<p>Spese di costruzione</p>	<p>Fattura/e dell'impresa esecutrice dei lavori Attestati di edificabilità Certificato di abitabilità o documentazione equivalente</p>
<p>In tutti i casi</p>	<p>Contratto di locazione per verificare i vincoli temporali previsti per la stipula e gli altri requisiti richiesti, ossia:</p> <ul style="list-style-type: none"> -che si tratti di un contratto stipulato o rinnovato ai sensi della legge n. 431 del 1998 di durata non inferiore a otto anni (anche in virtù della proroga tacita); -che il canone di locazione non sia superiore a quello indicato dalla convenzione-tipo ex art. n. 18 del D.P.R. n. 380 del 2001, ovvero non sia superiore al minore importo tra il canone definito ai sensi dell'art 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998 (contratto a "canone concordato") e quello stabilito ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge n. 350 del 2003 (contratto a "canone speciale"). Tale requisito può risultare anche da una certificazione rilasciata da un soggetto a tal fine qualificato o da un'autocertificazione. -Certificazione, se non risulta dal contratto di locazione, attestante la classificazione energetica e la destinazione urbanistica -Autocertificazione attestante il verificarsi della condizione sul rapporto di parentela tra il locatore e il locatario.

Il diritto alla deduzione non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima di otto anni e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla data della risoluzione del precedente contratto.

In caso di vendita (o donazione) oppure acquisizione a seguito di successione ereditaria, **il nuovo proprietario** (acquirente o erede) beneficerà, nel rispetto dei requisiti di legge, delle quote residue di deduzione spettante a decorrere dal periodo d'imposta nel quale avviene il trasferimento dell'immobile.

Tale previsione, diversamente da quanto avviene per la detrazione per le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, **non è derogabile nemmeno in caso di accordo tra le parti.**

L'agevolazione riguarda:

l'acquisto, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale di nuova costruzione, invendute al 12 novembre 2014;

l'acquisto, dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, o di restauro e di risanamento conservativo;

la costruzione, da ultimarsi entro il 31 dicembre 2017, di unità immobiliari a destinazione residenziale su aree edificabili già possedute dal contribuente prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono già riconosciuti diritti edificatori e per le quali, prima del 12 novembre 2014, sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio, comunque denominato

Per fruire dell'agevolazione l'immobile deve essere destinato, **entro sei mesi dall'acquisto alla locazione per almeno otto anni.**

Se l'acquisto è avvenuto prima del 3 dicembre 2015, il periodo di sei mesi decorre da tale data.

La deduzione è pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile, nonché degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari.

Il **limite massimo complessivo** di spesa, anche nel caso di acquisto o costruzione di più immobili, è **pari a 300.000 euro comprensivi di IVA**. Tale importo è riferito all'immobile e al contribuente per tutto il periodo di vigenza dell'agevolazione.

Pertanto, per le spese sostenute, anche se relative a diversi immobili, il contribuente non potrà portare in deduzione complessivamente più di euro 300.000. Per ogni immobile la deduzione massima spettante è pari a euro 300.000 da suddividere tra gli aventi diritto in base alla quota di possesso.

La deduzione spetta anche per **gli interessi passivi pagati annualmente** sui mutui contratti per l'acquisto della medesima unità abitativa, limitatamente alla quota di essi riferita ad un mutuo di valore non superiore al minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile e il limite di euro 300.000. Pertanto, in caso di mutuo stipulato per un importo superiore al prezzo di acquisto dell'unità abitativa o comunque superiore a euro 300.000, la quota di interessi deducibile è data da:

Interessi Pagati x (minore tra prezzo di acquisto ed euro 300.000)

Importo del Mutuo

La quota di interessi deducibile dovrà poi essere suddivisa tra gli intestatari del mutuo, ciascuno per la propria quota parte.

La deduzione degli interessi può essere fruita per l'intera durata del mutuo

RICORDA: **La deduzione è ripartita in otto quote annuali** di pari importo a partire dall'anno nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e **non è cumulabile** con altre agevolazioni fiscali previste per le medesime spese.