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 ATTIVITA' PRODUTTIVE

Art. 21

Misure per l'incentivazione degli investimenti in abitazioni in locazione

1. Per l'acquisto, effettuato dal 1º gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, di unita' immobiliari a destinazione residenziale, di nuova costruzione, invendute alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto od oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia o di restauro e di risanamento conservativo di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d) e c), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e' riconosciuta all'acquirente, persona fisica non esercente attivita' commerciale, una deduzione dal reddito complessivo pari al 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile risultante dall'atto di compravendita, nel limite massimo complessivo di spesa di 300.000 euro, nonche' degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unita' immobiliari medesime La deduzione di cui al comma 1 spetta, nella medesima misura e nel medesimo limite massimo complessivo, anche per le spese sostenute dal contribuente persona fisica non esercente attivita' commerciale per prestazioni di servizi, dipendenti da contratti d'appalto, per la costruzione di un'unita' immobiliare a destinazione residenziale su aree edificabili gia' possedute dal contribuente stesso prima dell'inizio dei lavori o sulle quali sono gia' riconosciuti diritti edificatori. Ai fini della deduzione le predette spese di costruzione sono attestate dall'impresa che esegue i lavori. Fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unita' immobiliari da destinare alla locazione. La deduzione, spetta a condizione che:

a) l'unita' immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purche' tale periodo abbia carattere continuativo; il diritto alla deduzione, tuttavia, 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 un anno dalla data della suddetta risoluzione del precedente contratto;

b) l'unita' immobiliare medesima sia a destinazione residenziale, e non sia classificata o classificabile nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

c) l'unita' 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'unita' 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'articolo 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'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e quello stabilito ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350;

f) non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado tra locatore e locatario. 4-bis. Le persone fisiche non esercenti attivita' commerciale possono cedere in usufrutto, anche contestualmente all'atto di acquisto e anche prima della scadenza del periodo minimo di locazione di otto anni, le unita' immobiliari acquistate con le agevolazioni fiscali di cui al presente articolo, 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, a condizione che venga mantenuto il vincolo alla locazione alle medesime condizioni stabilite dal comma 4, lettera e), e che il corrispettivo di usufrutto, calcolato su base annua, non sia superiore all'importo dei canoni di locazione calcolati con le modalita' stabilite dal medesimo comma 4, lettera e) La deduzione e' ripartita in otto quote annuali di pari importo, a partire dal periodo d'imposta nel quale avviene la stipula del contratto di locazione e non e' cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese. Le ulteriori modalita' attuative del presente articolo sono definite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e del Ministero dell'economia e delle finanze. All'onere derivante dal presente articolo, pari a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016,a 31,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 47,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni di euro per l'anno 2025, si provvede, rispettivamente:

a) quanto a 10,1 milioni di euro per l'anno 2015, a 19,2 milioni di euro per l'anno 2016, a 1,6 milioni di euro per l'anno 2017, a 27,7 milioni di euro per l'anno 2018, a 45,5 milioni di euro per l'anno 2019, a 43,0 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021, a 43,6 milioni di euro per l'anno 2022, a 24,9 milioni di euro per l'anno 2023, e a 13,9 milioni di euro per l'anno 2024 e a 2,9 milioni per l'anno 2025 mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282,

convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, relativa al Fondo per interventi strutturali di politica economica;

b) quanto a 30 milioni di euro per l'anno 2017 e quanto a 20 milioni per l'anno 2018, mediante riduzione dell'autorizzazione di spesa di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto-legge 28 dicembre 1998, n.451, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1999, n. 40, e successive modificazioni."

Versione in vigore dal 12 novembre 2014, tuttora in vigore · versione 2

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	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 attivita' produttive
Estremi	Decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133
Capo	V — Misure per il rilancio dell'edilizia
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 12 settembre 2014

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 28 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/misure-urgenti-per-l-apertura-dei-cantieri-la-realizzazione-delle/art-21-misure-per-l-incentivazione-degli-investimenti-in-abitazioni-in

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it