

Legge di Bilancio 2022: nuova detrazione fiscale per le locazioni stipulate dai giovani

di [Celeste Vivenzi](#)

Pubblicato il 17 Gennaio 2022

La **Legge di bilancio 2022** ha modificato il **bonus affitti** destinato ai **giovani tra i 20 e i 31 anni non compiuti** (gli studenti rappresentano la categoria più interessata alla novella) che **vanno a vivere da soli** prendendo una casa o una parte di essa in affitto come abitazione principale. Con il presente contributo facciamo **il punto della normativa** tenendo in considerazione le **ultime novità**.

Il bonus di cui trattiamo è quello che riconosce una detrazione d'imposta sulla locazione dell'abitazione dei giovani secondo i dettami di cui al comma 1-ter dell'art. 16 TUIR che, nella formulazione vigente, nello specifico riconosce una detrazione pari a 300 euro per i primi tre anni ai giovani:

- di età compresa fra 20 e 30 anni;
- con reddito complessivo non superiori 15.493,71 euro;
- che stipulano un contratto di locazione a canone concordato (legge n. 431/1998) per un'immobile da destinare a propria abitazione principale.

La nuova detrazione fiscale per le locazioni stipulate dai giovani

Come noto l'articolo 16, comma 1-ter, Tuir prevede per i giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 (**ora 31 anni non compiuti**) che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della legge n. 431/1998 una detrazione stabilita in misura forfetaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale (la detrazione spetta solo se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non è superiore ad euro 15.493,71).



In buona sostanza le novità introdotte dalla [Legge di Bilancio 2022](#) sono le seguenti:

1) Requisito anagrafico per fruire della detrazione

Viene elevato **dai 30 ai 31 anni non compiuti** il requisito anagrafico che consente di poter usufruire della detrazione (**pertanto il bonus spetta per i contratti stipulati dai giovani di età compresa tra i 20 e i 31 anni non compiuti**);

Nota: l'Agenzia delle Entrate ha chiarito nella circolare n. 7/E del 25 giugno 2021 che la detrazione compete per i primi tre anni dalla stipula del contratto (ora 4 anni) sempreché il conduttore si trovi nelle condizioni anagrafiche e reddituali richieste dalla norma come già indicato nella circolare n. 34/E/2008 (il rispetto dei requisiti richiesti deve essere verificato in ogni singolo periodo d'imposta per il quale si chiede di fruire dell'agevolazione).

Il requisito dell'età è soddisfatto se ricorre anche per una parte del periodo d'imposta (come chiarito nella circolare n. 34/E/2008 se il giovane ha compiuto 30 anni nel corso del 2017, ha diritto a fruire della detrazione, nel rispetto degli altri requisiti, solo per tale periodo d'imposta).

2) Adibizione dell'immobile oggetto della detrazione

L'abitazione oggetto del contratto di locazione deve essere diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge (**diversamente dalla normativa precedente l'immobile deve costituire residenza del locatario e non abitazione principale**).

Nota: come indicato nella [circolare n. 7/E/2021](#) ai fini del controllo il contribuente deve conservare:

- *contratto di locazione registrato;*
- *autocertificazione nella quale il giovane attesta che l'immobile è utilizzato come abitazione principale e che la stessa è diversa da quella dei genitori o di coloro cui è affidato*

3) Aumento dell'importo della detrazione spettante

Si eleva da 300 a 991,6 euro l'importo della detrazione ovvero, se superiore, al 20% dell'ammontare del canone ed entro il limite massimo di 2.000 euro di detrazione.

Nota: la detrazione fiscale deve essere ripartita in base ai cointestatari del contratto di locazione dell'abitazione principale e pertanto, nel caso in cui il contratto di locazione sia stipulato da più conduttori e solo uno abbia i requisiti di età previsti dalla norma, solo quest'ultimo potrà fruire della detrazione per la sua quota (circolare n. 34/E/2008, risposta 9.3).

4) Possibilità di usufruire della detrazione nel caso in cui il contratto di affitto riguardi una porzione dell'immobile

Viene estesa la detrazione al caso in cui il contratto abbia a oggetto anche una porzione dell'unità immobiliare;

5) Aumento del periodo di spettanza della detrazione

Viene aumentato **dai primi tre ai primi quattro anni** del contratto il periodo per cui è possibile beneficiare della detrazione.

Forse potrebbe interessarti anche:

[Bonus locazioni: la nuova detrazione delle locazioni stipulate dai giovani](#)

[Bonus locazioni nel Modello Redditi 2021](#)

[Bonus prima casa under 36: condizioni e casi particolari](#)

A cura di Celeste Vivenzi

Lunedì 17 gennaio 2022