
Ultimi chiarimenti in tema di detrazioni IRPEF

di [Roberta De Marchi](#)

Publicato il 11 Giugno 2012

alcuni chiarimenti sulle agevolazioni prima casa: le detrazioni sul mutuo ipotecario; le agevolazioni per gli immobili storici ed altre tematiche affrontate in vista di UNICO 2012

La circolare n.19/E del 1° giugno 2012 ha fornito, fra l'altro, interessanti di chiarimenti su varie questioni interpretative riguardanti l'Unico 2012.

Analizziamo alcune delle risposte che maggiormente possono interessare i contribuenti.

ALTRE QUESTIONI

Mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione principale – Deposito presso il notaio

L'art. 15, c. 1, lett. b, del TUIR prevede la detrazione dall'IRPEF lorda di un importo pari al 19% per gli interessi passivi, e relativi oneri accessori, pagati in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto stesso, per un importo non superiore a 4.000 euro.

L'Amministrazione Finanziaria, con circolare n. 95/E del 12 maggio 2000, richiamata anche nella circolare n. 15/E del 20 aprile 2005, ha chiarito che tra gli oneri accessori connessi con l'operazione di finanziamento che danno diritto alla detrazione sono compresi l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo e le spese che il notaio sostiene per conto del cliente quali, ad esempio, l'iscrizione e la cancellazione dell'ipoteca. Non sono, invece, detraibili le spese notarili sostenute con riferimento al contratto di compravendita dell'immobile.

Con risoluzione n. 128/E del 23 settembre 2005 è stato precisato che gli oneri accessori agli interessi passivi sono detraibili nel limite del 19% secondo il principio di cassa e che, pertanto, la detrazione riferita a tali oneri deve essere fruita nell'anno in cui gli stessi sono sostenuti.

Per quanto concerne il pagamento dell'onorario del notaio, con circolare n. 24/E del 10 giugno 2004 è stato chiarito che *“per avere piena prova del pagamento della parcella del notaio si deve far riferimento, in linea generale, alla data del documento di certificazione del compenso”*, rimanendo inteso che, ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 633 del 1972, per le prestazioni di servizi deve essere emesso all'atto del pagamento del corrispettivo.

Nell'ipotesi in cui il notaio abbia ricevuto somme in deposito, si applica l'art. 3 del D.M. 31 ottobre 1974, emanato in attuazione dell'art. 73, c. 1, lett. c, del DPR n. 633 del 1972, secondo cui *“per le somme ricevute in deposito, globalmente ed indistintamente, sia a titolo di corrispettivo che a titolo di spese da sostenere in nome e per conto dei clienti, gli esercenti la professione notarile, quella forense, nonché quella di commercialista, devono emettere la fattura, relativa al pagamento dei corrispettivi, entro sessanta giorni dalla data di costituzione del deposito”*.

La richiamata disposizione ha finalità di semplificazione e consente ai professionisti che non possano determinare, al momento in cui è costituito il deposito, l'importo riferibile alle spese da sostenere in nome e per conto del committente e quello riferibile all'onorario, di emettere la fattura non oltre il termine di sessanta giorni dalla data di costituzione del predetto deposito per la parte riferibile al pagamento dei corrispettivi.

Pertanto, qualora il contribuente abbia costituito il deposito presso il notaio in un dato anno e il notaio depositario abbia emesso fattura per la somma imputata ad onorario nell'anno successivo in base all'art. 3 del DM 31 ottobre 1974, si ritiene che il relativo onere sia detraibile dall'imposta dovuta per l'anno di costituzione del deposito in applicazione del principio di cassa di cui all'art. 15, comma 1, del TUIR. Del resto, il termine di sessanta giorni previsto dall'articolo 3 del D.M. 31 ottobre 1974 consente comunque al contribuente di conoscere, nei tempi utili per la liquidazione della dichiarazione dei redditi, la parte della somma versata a titolo di deposito che costituisce onere detraibile ai sensi dell'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR.

Il contribuente è tenuto a conservare ed esibire, su richiesta degli Uffici, la documentazione attestante data e importo del deposito e la fattura emessa dal notaio, con annotazione degli estremi del deposito cui si riferisce.

Oneri di intermediazione per l'acquisto dell'abitazione principale

La detrazione di cui all'art. 15, c. 1, lett. b-*bis*, del TUIR è concessa per i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare “*da adibire ad abitazione principale...*”. La nozione è quella rilevante ai fini IRPEF secondo cui per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. L'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro i termini previsti dalla precedente lettera b, riguardante la detrazione prevista per gli interessi passivi pagati per i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale, e quindi ordinariamente entro un anno dall'acquisto, salvi i diversi termini per le eccezioni ivi previste. Si ricorda, come peraltro già indicato in altri documenti di prassi (cfr. circolare n. 15/E del 20 aprile 2005, par. 4.3), che la dimora abituale può non coincidere con la residenza anagrafica. Quest'ultima costituisce, invece, presupposto per l'applicazione dell'agevolazione, c.d. prima casa, di cui all'articolo 1, nota II-*bis*, della Tariffa, parte prima, allegata al DPR 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico dell'imposta di registro). Ai fini della detrazione in esame la circostanza che la dimora abituale non coincide con la residenza anagrafica può essere oggetto di apposita dichiarazione resa ai sensi del DPR 445 del 2000; in caso di dichiarazione mendace si applicano le sanzioni penali di cui all'art. 76 del medesimo DPR.

Deduzione contributi previdenziali - Buoni lavoro (voucher)

Le prestazioni occasionali rese nell'ambito di lavori domestici in base all'art. 70 del D.lgs. n. 276 del 2003, pur non riferibili alla legge sul rapporto di lavoro domestico, sono comunque da ricomprendere tra quelle rese dagli addetti ai servizi domestici di cui all'art. 10, c. 2, del TUIR, attesa peraltro anche la comune finalità delle disposizioni in esame di far emergere prestazioni rese in forma irregolare (cfr. circolari n. 207/E del 2000 dell'Agenzia delle entrate e n. 44 del 2009 dell'INPS).

Ne consegue che, contributi previdenziali versati attraverso i “buoni lavoro” per gli addetti ai servizi domestici potranno essere dedotti dal reddito complessivo ai sensi di quanto statuito dall'articolo 10, comma 1 lett. e), e comma 2 del TUIR, per la quota rimasta a carico e comunque per un importo non superiore ad euro 1.549,37 (cfr. circolare 207/E del 16 novembre 2000, par. 1.5.1).

In relazione alla quota di onere contributivo imputabile al committente ovvero al prestatore, il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali, interpellato al riguardo, ha evidenziato i contributi previdenziali, pari al 13% del valore nominale del voucher, sono a totale carico del committente.

Inoltre, considerate le particolari procedure delineate dal D.lgs. n. 276 del 2003 e le disposizioni attuative adottate dall'INPS, detto importo può essere dedotto nel periodo di imposta in cui è effettuato il versamento per l'acquisto del buono lavoro (cartaceo o telematico), a condizione che la relativa prestazione di lavoro domestico, nonché la consegna del buono lavoro cartaceo o la comunicazione all'INPS per il buono lavoro telematico, siano comunque intervenute prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

Infine, per quanto concerne la documentazione attestante il sostenimento dell'onere, il committente dovrà conservare le ricevute di versamento relative all'acquisto dei buoni lavoro, copia dei buoni lavoro consegnati al prestatore (procedura con voucher cartaceo), documentazione attestante la comunicazione all'INPS dell'avvenuto utilizzo dei buoni lavoro (procedura con voucher telematico); inoltre, dovrà attestare con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000 che la documentazione è relativa esclusivamente a prestazioni di lavoro rese da addetti ai servizi domestici.

Immobili di interesse storico o artistico concessi in locazione – Determinazione degli accenti dovuti per l'anno 2012

Con effetto a partire dal periodo d'imposta 2012, il reddito dei fabbricati di interesse storico o artistico concessi in locazione è costituito dal maggiore importo risultante a seguito del confronto tra la rendita catastale effettiva dell'immobile rivalutata del 5%, rapportata al periodo e alla percentuale di possesso, e il canone di locazione ridotto del 35 per cento, rapportato alla percentuale di possesso.

Secondo quanto previsto dall'art. 4, c. 5-*septies*, del decreto-legge n. 16 del 2012, per calcolare correttamente l'ammontare degli acconti dovuti per l'anno 2012 ai fini dell'IRPEF e dell'addizionale comunale, è necessario determinare l'imposta per l'anno 2011 applicando la nuova disciplina introdotta dallo stesso decreto legge.

Pertanto, secondo quanto puntualmente indicato nella C.M. n.19/E del 1° giugno 2012, il contribuente deve:

- ridurre il proprio reddito complessivo relativo all'anno 2011 - indicato nel rigo 11 del prospetto di liquidazione 730/3 del modello 730/2012 o nel rigo RN1, colonna 5, del modello UNICO PF 2012 - di un importo pari al reddito del fabbricato di interesse storico o artistico locato, corrispondente alla rendita determinata in base alla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, rapportata al periodo e alla percentuale di possesso;
- determinare il reddito del fabbricato in base alle disposizioni introdotte dal decreto-legge n. 16 del 2012 (confronto tra rendita catastale effettiva dell'immobile rivalutata del 5%, rapportata al periodo e alla percentuale di possesso, e canone di locazione ridotto del 35%, rapportato alla percentuale di possesso);
- sommare il risultato di tale operazione al reddito complessivo relativo all'anno 2011 come sopra ridotto.

Viene così individuato un reddito complessivo "virtuale", utile al solo fine di determinare correttamente l'ammontare degli acconti dovuti per l'anno 2012. Sulla base di tale reddito complessivo "virtuale", vanno quindi riliquidate le imposte dovute per l'anno 2011 al fine di ricalcolare gli acconti per l'anno 2012 secondo le regole ordinarie.

Il contribuente in possesso di un immobile di interesse storico o artistico che presenta il modello 730/2012 deve effettuare il ricalcolo degli acconti dovuti sulla base delle nuove disposizioni sopra illustrate e confrontarli con quelli evidenziati nel prospetto di liquidazione 730/3 rilasciato dal soggetto che ha prestato l'assistenza fiscale. Ove gli acconti ricalcolati in base alle nuove disposizioni siano di importo superiore rispetto a quello evidenziato nel prospetto 730/3, il contribuente deve provvedere a un versamento integrativo nei termini ordinari tramite il modello di pagamento F24, utilizzando gli appositi codici tributo.

Tenuto conto che la legge di conversione n. 44 del 2012 è entrata in vigore il 29 aprile 2012, al fine di consentire ai contribuenti un termine congruo per determinare correttamente gli acconti relativi all'IRPEF e all'addizionale comunale all'IRPEF, la differenza tra i seguenti importi:

1. acconti calcolati senza tener conto delle nuove disposizioni;
2. acconti determinati in base alle nuove norme in materia di immobili di interesse storico o artistico;

potrà essere versata entro il 30 novembre 2012, termine per effettuare il pagamento della seconda rata di acconto IRPEF, senza applicazione di sanzioni.

Sulla quota della differenza come sopra calcolata che, in assenza di tale differimento, dovrebbe essere versata con la prima rata di acconto, sono dovuti gli interessi nella misura del 4% annuo.

Addizionali regionale e comunale all'IRPEF – Applicazione delle soglie di esenzione in presenza di redditi assoggettati al regime della cedolare secca

L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con il regime dell'imposta sostitutiva siano esclusi dal reddito complessivo e, conseguentemente, non rilevino ai fini della progressività delle aliquote IRPEF. Tuttavia, secondo quanto previsto dal comma 7 dell'articolo 3 del decreto legislativo n. 23 del 2011, il nuovo regime di tassazione non rileva ai fini dei benefici fiscali collegati alla situazione reddituale del contribuente.

Come precisato nel paragrafo 5 della circolare n. 26/E del 1° giugno 2011, infatti, il reddito fondiario assoggettato a cedolare secca deve essere computato nel reddito complessivo del locatore per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni d'imposta previste dall'articolo 13 del TUIR, le detrazioni per canoni di locazioni di cui all'articolo 16 del TUIR e, in generale, per stabilire la spettanza o la misura di benefici fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali.

La soglia di esenzione commisurata al reddito prevista dalla Regione o dal Comune in relazione all'applicazione dell'addizionale regionale o dell'addizionale comunale all'IRPEF rientri tra i "benefici fiscali" considerati dalla disposizione recata dall'articolo 3, comma 7, del citato decreto legislativo n. 23 del 2011.

Pertanto, ai fini della verifica della soglia di esenzione, l'ammontare dell'imponibile relativo all'addizionale regionale o comunale (ovvero l'ammontare del reddito complessivo nel caso in cui la delibera colleghi a quest'ultimo l'esenzione) deve essere aumentato della base imponibile della cedolare secca.

11 giugno 2012

Roberta De Marchi