

Leasing prima casa e detrazione IRPEF 19%: chi possiede già un altro immobile

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 5 Febbraio 2016

vediamo il caso di chi possiede altro immobile a destinazione abitativa: è consentita o no la detraibilità del 19% ai fini IRPEF dei canoni di leasing pagati per l'acquisizione dell'abitazione principale?

Il possesso, anche di quota parziale a titolo di proprietà, di un altro immobile a destinazione abitativa darà luogo all'indetraibilità del 19 per cento dei canoni di leasing pagati per l'acquisizione dell'abitazione principale. Ciò anche laddove il locatario dovesse essere in possesso delle condizioni per fruire dell'agevolazione previste per la prima casa con l'applicazione dell'imposta di registro a carico della società (di leasing) acquirente nella misura dell'1,5 per cento. La soluzione restrittiva è fondata su un'interpretazione letterale della legge di



Stabilità del 2016, che ha previsto specifici benefici fiscali qualora la disponibilità della prima casa sia ottenuta per il tramite di un contratto di leasing. La disposizione in commento prevede che se il trasferimento del fabbricato è effettuato nei confronti di banche o società di leasing, e l'oggetto è costituito da case di abitazione non di lusso (non aventi categoria catastale A1, A8 e A9), acquisite in locazione finanziaria da utilizzatori nei confronti dei quali ricorrono le condizioni per fruire dell'agevolazione prevista per l'acquisto della prima casa, l'imposta di registro è dovuta nella misura dell'1,5 per cento anziché del 9 per cento. In linea di principio in alcuni casi il possesso di un'altra abitazione (da parte dell'utilizzatore) non contrasta con la possibilità di applicare l'imposta di registro nella anzidetta misura "ridotta". Il locatario dovrà dichiarare nel contratto di locazione finanziaria di non essere titolare, nemmeno per quote e sull'intero territorio nazionale, di altri immobili già oggetto di precedente agevolazione. Inoltre il locatario non deve possedere nello stesso Comune dove si trova l'immobile agevolato oggetto del contratto di leasing un altro immobile. Ad esempio se Tizio possiede un immobile a Milano, ma l'acquisto è stato effettuato senza alcuna agevolazione avendo in precedenza

assolto l'imposta di registro nella misura ordinaria, e il leasing della prima casa riguarda un immobile ubicato a Roma, sarà possibile per la società di leasing fruire delle relative agevolazioni. In buona sostanza con riferimento alla predetta fattispecie il possesso di un altro fabbricato residenziale non impedisce di fruire dell'agevolazione. Viceversa se l'immobile posseduto a Milano fosse stato già oggetto di una precedente agevolazione, anche l'immobile ubicato a Roma non avrebbe potuto fruire di alcun vantaggio fiscale (salvo il caso in cui l'immobile agevolato venga venduto entro un anno). Al fine di fruire dei vantaggi fiscali previsti per le imposte sui redditi le condizioni indicate dalla disposizione in rassegna sono parzialmente diverse. Il contribuente/locatario potrà fruire di una detrazione pari al 19 per cento dei canoni di locazione finanziaria qualora all'atto della stipula del contratto abbia un'età inferiore a 35 anni e laddove il reddito complessivo non abbia superato 55.000 euro. Tuttavia la medesima disposizione prevede anche che il locatario non debba essere titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. Tornando all'esempio precedente la società di leasing potrà fruire dell'applicazione della minore imposta di registro pari all'1,5 per cento anche se il locatario è proprietario (in un altro Comune) di un immobile non agevolato (in precedenza). Tuttavia non potrà fruire di alcuna detrazione Irpef relativa ai canoni di locazione pagati nel periodo di imposta. Ciò in quanto la disposizione in commento subordina la possibilità di detrazione dei predetti canoni, in luogo degli interessi passivi (per gli immobili acquistati), al mancato possesso dei diritti di proprietà di altro immobile. Nel caso in esame il possesso di un altro immobile a Milano impedisce di beneficiare della detrazione ai fini dell'Irpef relativa ai canoni di locazione della prima casa ubicata a Roma. Le due agevolazioni, ai fini dell'imposta di registro e dell'Irpef, operano su piani ben distinti. Pertanto l'applicazione dell'una non vuole significare l'automatica applicazione anche dell'altra.

Ti può interessare anche: [L'acquisto della prima casa in leasing: i rischi connessi all'operazione](#)

5 febbraio 2016 Nicola Forte