

Leasing prima casa e acquisto di nuovo immobile: la detrazione IRPEF del 19%

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 8 Febbraio 2016

L'acquisto del diritto di proprietà di un immobile (o di una quota) a destinazione abitativa, dopo aver stipulato un contratto di leasing relativo alla prima casa, farà perdere al locatario le detrazioni fiscali previste dalla legge di Stabilità.

L'acquisto del diritto di proprietà di un immobile (o di una quota) a destinazione abitativa, dopo aver stipulato un contratto di leasing relativo alla prima casa, farà perdere al locatario le detrazioni fiscali previste dalla legge di Stabilità del 2016 ai fini dell'Irpef. La conclusione si desume in base ad un'interpretazione letterale della disposizione in commento.

Preliminarmente il legislatore subordina la detrazione del 19 per cento dei canoni di locazione finanziaria corrisposti nell'anno alla sussistenza di due condizioni.

La prima riguarda l'età del locatario, che deve essere inferiore a 35 anni. La seconda riguarda il reddito complessivo che non deve aver superato l'importo di 55.000 euro. Se il contribuente ha raggiunto all'atto della stipula del contratto i 35 anni di età le detrazioni fiscali si dimezzano. L'importo massimo dei canoni di locazione detraibili sarà pari non più a 8.000 euro, ma a 4.000 euro. Invece il costo di riscatto sarà detraibile nella misura del 19 per cento entro il massimale di 10.000 euro (e non più 20.000 euro). La condizione del limite di reddito è fondamentale nel senso che mentre la mancata osservanza di quella relativa all'età può determinare una riduzione (del 50 per cento) delle detrazioni, il superamento del limite di 55.000 euro comporta la perdita del diritto a fruire delle detrazioni. I dubbi interpretativi riguardano l'individuazione del momento in cui le due condizioni devono essere osservate. La lettera della disposizione individua un chiaro riferimento "all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria ...". In pratica in coincidenza di tale momento il locatario deve avere un'età inferiore a 35 anni ed in questo caso potrà fruire delle detrazioni "rinforzate". Se in coincidenza di tale momento ha raggiunto i 35 anni i benefici, come ricordato, saranno dimezzati. La condizione costituita dal limite di



reddito deve essere verificata con riferimento al periodo di imposta (intero) in coincidenza del quale il contratto risulta stipulato. Ad esempio se la data è quella del 10 aprile del 2016, si dovrà fare riferimento al reddito prodotto nell'intero periodo di imposta (dal 1 gennaio al 31 dicembre) e non a quello prodotto in corrispondenza della frazione 1 gennaio 10 aprile (data di stipula del contratto). I dubbi più rilevanti riguardano l'ulteriore condizione prevista dal legislatore per fruire delle nuove detrazioni. In particolare, la disposizione subordina il beneficio alla circostanza che il locatario non sia titolare di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. Questa indicazione è successiva alle due condizioni relative all'età e al reddito di 55.000 euro. Subito dopo la previsione delle due condizioni la norma specifica che debbono essere riferite alla data di stipula del contratto. La terza condizione, cioè la mancanza della titolarità del diritto di proprietà di altro immobile abitativo, è posta successivamente e non viene fornita alcuna indicazione circa il momento in cui deve essere verificata. Sembra, quindi, che questa ulteriore condizione debba permanere per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria. Il successivo acquisto di un altro immobile di tipo abitativo farebbe perdere, da questo momento in avanti, il diritto a fruire della detrazione dei canoni di locazione finanziaria e del prezzo di riscatto. Ad esempio se il contratto di leasing è stato stipulato il 16 aprile 2016 e il locatario acquista un altro immobile nell'anno 2023, da questo momento in poi perderà il diritto a fruire delle nuove detrazioni. Le detrazioni applicate negli anni precedenti, allorquando sono state osservate tutte le condizioni previste dalla disposizione in commento, sono confermate. Il Fisco non potrà quindi rettificare le dichiarazioni dei redditi già presentate. In buona sostanza la perdita del diritto non "travolge" gli "sconti" fiscali applicati negli anni precedenti.

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

7 Febbraio 2016 Nicola Forte