

La detrazione IRPEF dei canoni di leasing per l'acquisto della prima casa

di

Publicato il 12 Giugno 2017

il modello Redditi 2017 porta per la prima volta la novità della detrazione IRPEF relativa ai canoni di leasing pagati per l'acquisto della prima casa: analizziamo le regole

Il Legislatore ha equiparato l'abitazione principale acquistata con un mutuo all'immobile la cui disponibilità è stata ottenuta in base a un contratto di locazione finanziaria. Nel 2016 è possibile considerare in detrazione il 19% dei canoni di locazione finanziaria pagati nell'anno. La novità trova applicazione per la prima volta nel modello di dichiarazione dei redditi che sarà prossimamente presentato. La modifica è stata prevista dalla legge di stabilità del 2016 con un intervento diretto sul testo dell'art. 15 del TIR, avente ad oggetto le detrazioni per oneri. Il beneficio della detrazione è però subordinato alla sussistenza di specifiche condizioni ed è temporaneo, cioè vale per i contratti stipulati nell'arco temporale compreso tra l'1 gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020.

La prima condizione è costituita dal reddito al momento della stipula del contratto. Per acquisire il diritto alla detrazione l'importo non deve essere superiore a 55.000 euro. Diversamente non sarà possibile fruire del vantaggio fiscale. La sussistenza del requisito deve essere verificata alla data di stipula del contratto e riguarda l'anno medesimo (non l'anno precedente). Pertanto se negli anni successivi il reddito conseguito risulterà essere superiore sarà possibile continuare a fruire della detrazione fiscale.

Il reddito complessivo non dovrebbe comprendere i redditi soggetti a tassazione sostitutiva. Ad esempio la detrazione dovrebbe essere possibile per un contribuente che ha redditi fondiari (per immobili concessi in locazione) per un importo pari a 40.000 euro e un altro reddito di 30.000 euro soggetto alla tassazione sostitutiva per i professionisti che applicano il regime forfetario. Il punto non risulta sia mai stato chiarito dall'Agenzia delle entrate.

E' necessario che l'immobile sia adibito ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e il richiedente la detrazione non deve essere proprietario di altri immobili a destinazione abitativa (art. 15, c. 1, lett. i-sexies.1, del TUIR). La comproprietà di altro immobile, il possesso in regime di comunione legale o il possesso di una quota minima rappresentano condizioni ostative che impediscono di fruire della nuova detrazione. Invece il beneficio spetta se il possesso riguarda un altro immobile non a destinazione abitativa come, ad esempio, un terreno o un negozio. I chiarimenti sul punto sono stati forniti dall'Agenzia delle entrate con la circolare 4 aprile 2017, n. 7/E. Il beneficio spetta anche per coloro che sono titolari di un diritto reale di godimento dell'immobile a destinazione abitativa come l'usufrutto, l'uso, l'abitazione o la superficie.

La misura dell'agevolazione è pari al 19 per cento dei canoni di locazione. La misura massima dei canoni sui quali può essere calcolata la detrazione è pari a 8.000 euro o 4.000 euro, a seconda se il contribuente non abbia superato i trentacinque anni di età. Anche in questo caso la verifica deve essere effettuata alla data di stipula del contratto. Pertanto una volta acquisita la maggiore detrazione questa può essere fatta valere per tutti gli anni successivi. Nel contratto di locazione finanziaria deve essere indicata espressamente la volontà dell'utilizzatore di adibire l'immobile ad abitazione principale entro un anno dalla consegna.

Una detrazione analoga spetta all'atto del riscatto. In questo caso la percentuale del 19% deve essere applicata sul prezzo pagato a tale titolo. Il massimale del riscatto su cui calcolare la detrazione è pari a 20.000 euro, ovvero 10.000 euro se il contribuente ha superato i trentacinque anni di età all'atto della stipula.

La detrazione deve essere determinata non solo sui canoni di locazione finanziaria, ma anche sugli oneri accessori, quali, ad esempio, le spese sostenute per l'istruttoria del contratto. Inoltre si considerano oneri accessori anche la commissione spettante agli istituti per l'attività di intermediazione svolta, l'Iva pagata, nonché le altre imposte indirette dovute sull'atto di trasferimento dell'immobile acquistato dalla società di leasing, le spese peritali.... Invece non rappresentano la base per il calcolo della detrazione il premio di assicurazione sull'immobile (a copertura del rischio incendio), come pure i costi di intermediazione sostenuti dalla società di leasing per l'individuazione ed il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice e ribaltati sulla parte stessa (Circ. Agenzia delle entrate n. 7/E del 2017).

12 giugno 2017

Nicola Forte