

15 marzo 2018

La detrazione Irpef per gli inquilini con contratti di locazione

L'**articolo 16 Tuir** prevede l'attribuzione di **specifiche detrazioni** ai soggetti **titolari di contratti di locazione** per unità immobiliari utilizzate come **abitazione principale** che variano in relazione all'ammontare del **reddito complessivo del contribuente**.

In particolare sono previste **3 tipologie di detrazione**:

a) l'**articolo 16, comma 1, Tuir** prevede per i soggetti che hanno **stipulato o rinnovato contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale** una detrazione stabilita in **misura forfetaria**, rapportata al **numero dei giorni** nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, pari a:

- euro **300** se il **reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **non supera euro 15.493,71**;
- euro **150** se il **reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) è **superiore a euro 15.493,71** ma non a **euro 30.987,41**.

Come precisato nella **risoluzione AdE 200/E/2008** la detrazione può essere fruita non solo se il contratto di locazione è stato stipulato ai sensi della **L. 431/1998**, ma anche se è stato stipulato ai sensi di **precedenti normative** ed automaticamente prorogato per gli anni successivi.

b) l'**articolo 16, comma 1, Tuir** prevede per i soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari **adibite ad abitazione principale**, stipulati o rinnovati a norma dell'**articolo 2, comma 3** e dell'**articolo 4, commi 2 e 3, L. 431/1998** (**contratti a canone convenzionale**) una detrazione stabilita in misura forfetaria, **rapportata al numero dei giorni** nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, pari a:

- euro **495,80** se il **reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera **euro 15.493,71**;
- euro **247,90** se il **reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **supera euro 15.493,71**, ma non **euro 30.987,41**.

Trattasi di contratti stipulati in base ad accordi locali tra organizzazioni della proprietà edilizia e organizzazioni dei conduttori, solitamente della durata di **tre anni rinnovabili per altri due**, nei quali si fa espresso riferimento a limiti di canoni compresi in parametri riferiti al tipo di immobile e all'ubicazione.

La detrazione **non** può essere riconosciuta per i contratti di locazione intervenuti tra **enti pubblici e contraenti privati**.

c) l'**articolo 16, comma 1-ter, Tuir** prevede per i **giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 anni** che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della **431/1998**, per l'unità immobiliare **adibita ad abitazione principale**, una detrazione stabilita in misura forfetaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, di **euro 991,60**. 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**.

Come precisato nella **circolare AdE 34/E/2008**:

- la detrazione spetta per i **primi tre anni dalla stipula del contratto** sempreché il conduttore si trovi nelle condizioni anagrafiche e reddituali richieste dalla norma; 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. Così ad esempio 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;
- per usufruire della detrazione è necessario che l'immobile affittato **sia diverso dall'abitazione principale dei genitori o** di coloro ai quali il giovane è stato affidato dagli organi competenti ai sensi di legge.
- se il contratto di locazione è stato **stipulato da due persone** e solo una ha il requisito dell'età richiesto dalla norma, solo questa può usufruire dell'agevolazione *pro quota* nella percentuale spettante.

Tutte le detrazioni esaminate **non sono cumulabili** nello stesso periodo di tempo, ma il contribuente ha il **diritto di scegliere** quella a lui più favorevole; nel caso in cui nel corso dell'anno si verificano più situazioni, il contribuente può applicare per i diversi periodi di tempo **diverse detrazioni** ma il numero complessivo di giorni indicato non può essere superiore a 365.

La detrazione per i canoni di locazione deve essere **ripartita tra gli aventi diritto** ed essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale.

Qualora la detrazione spettante sia di **ammontare superiore all'imposta lorda** diminuita nell'ordine delle detrazioni di cui agli **articoli 12 e 13 Tuir** è **riconosciuto un credito di ammontare** pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nelle predetta imposta (D.M. del 2008).

La detrazione è **incompatibile con il contributo fondo affitti** (**circolare AdE 34/E/20018**, risposta 10.2) e più in generale con qualsiasi contributo che sollevi il contribuente dell'effettivo carico del canone.

Nell'ambito del modello **730/2018**, il **rigo E71** è deputato ad accogliere le detrazioni in esame, per la quale è richiesta l'indicazione:

E71	INQUILINI DI ALLOGGI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	TIPOLOGIA	GIORNI	PERCENTUALE
		1	2	3

- **Colonna 1 (Tipologia): il codice relativo alla detrazione:**
 - '1' Detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale;
 - '2' Detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale locati con contratti in regime convenzionale;
 - '3' Detrazione per canoni di locazione spettante ai giovani per l'abitazione principale.
- **Colonna 2 (n. giorni): il numero dei giorni** nei quali l'unità immobiliare locata è stata adibita ad abitazione principale.
- **Colonna 3 (percentuale): la percentuale di detrazione spettante.**

Fonte: Euroconference articolo di Luca Mambrin

<https://www.econews.it/la-detrazione-irpef-gli-inquilini-contratti-locazione/>