

Ai gentili clienti
Loro sedi

Detrazione per acquisto prima abitazione in leasing: i requisiti reddituali ed anagrafici rilevano alla data di stipula del contratto

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarla che, per rendere maggiormente appetibile l'acquisizione dell'abitazione principale tramite lo strumento del contratto di leasing, **la legge di stabilità 2016 ha introdotto** – all'interno dell'art. 15, co.1 del TUIR (*lettere i sexies.1 e i.sexies.2*) - **una nuova detrazione fiscale** che consiste nella possibilità di detrarre dall' IRPEF lorda **un importo pari al 19%: i) dei canoni ed i relativi oneri accessori; ii) del costo di acquisto dell'unità immobiliare riscattata, derivanti da contratti di locazione finanziaria di unità immobiliari, "anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna".** **La detrazione spetta, peraltro, in misura differente a seconda dell'età anagrafica dell'utilizzatore** (giovani di età inferiore a 35 anni o giovani di età uguale o superiore a 35 anni). Sul punto, **l'Agenzia delle Entrate (C.M. 13.6.2016 n. 27) ha recentemente precisato che il requisito anagrafico dell'utilizzatore rileva soltanto al momento della stipula del contratto** sicché: **i) per i giovani che alla data di stipula del contratto non hanno compiuto i 35 anni la detrazione è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro; ii) per i soggetti che compiono 35 anni alla data di stipula del contratto o di età superiore ai 35 anni le stesse detrazioni sono riconosciute in ragione della metà degli importi sopraindicati e, dunque, 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto.**

Locazione finanziaria di immobili adibiti ad uso abitativo: ammontare delle detrazioni

Al fine di rendere più appetibile l'acquisto della abitazione principale – anche con strumenti finanziari diversi dal mutuo ipotecario – la legge di stabilità 2016 è intervenuta sulla disciplina del **contratto di locazione finanziaria di immobili abitativi regolamentando**, in maniera organica, **taluni aspetti**:

- **di natura civilistica** (obblighi delle parti, risoluzione contratto per inadempimento esenzione da azione revocatoria, sospensione delle rate) **e**;
- **di carattere fiscale** (detrazioni fiscali per l'utilizzatore e disciplina delle imposte d'atto).

Una delle misure fiscali introdotti dalla Legge di Stabilità 2016 concerne l'introduzione – all'interno dell'art. 15, co.1 del TUIR (*lettere i sexies.1 e i.sexies.2*) - **di una nuova detrazione fiscale che consiste nella possibilità di detrarre dall' IRPEF lorda un importo pari al 19%:**

- dei **canoni ed i relativi oneri accessori**;
- del **costo di acquisto dell'unità immobiliare riscattata**, derivanti da contratti di locazione finanziaria di unità immobiliari, *"anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna"*.

La detrazione spetta, peraltro, in misura differente **a seconda dell'età anagrafica dell'utilizzatore** (giovani di età inferiore a 35 anni o giovani di età uguale o superiore a 35 anni).

Età anagrafica dell'utilizzatore	Importo della detrazione
Giovani di età inferiore a 35 anni	La detrazione IRPEF del 19% compete: <ul style="list-style-type: none">→ per un importo non superiore ad Euro 8.000,00 per i canoni ed i relativi oneri accessori del leasing;→ per un importo non superiore ad Euro 20.000,00 per il costo di acquisto dell'immobile a fronte dell'esercizio dell'opzione finale.
Giovani di età uguale o superiore a 35 anni	La detrazione IRPEF del 19% spetta: <ul style="list-style-type: none">→ per un importo non superiore ad Euro 4.000,00 per i canoni ed i relativi oneri accessori del leasing;→ per un importo non superiore ad Euro 10.000,00 per il costo di acquisto dell'immobile a fronte dell'esercizio dell'opzione finale.

Per entrambe le suddette categorie di utilizzatori, **ulteriori condizioni previste per beneficiare della detrazione sono:**

→ **essere titolari di un reddito complessivo non superiore ad Euro 55.000,00** all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria;

Osserva

Tale condizione (limite di reddito complessivo) **non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria e**, pertanto, **l'agevolazione**, come risulta dalla relazione tecnica, **può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito.**

→ **non essere titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.**

Osserva

La detrazione spetta, inoltre, alle medesime condizioni **previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale**, la cui definizione è contenuta nel contesto dell'art. 15 co. 1 lett. b) del TUIR: per "*abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente*".

Il dubbio



Ai fini del calcolo della detrazione fiscale – parametrata come detto in relazione all'età del titolare del contratto - **non era del tutto chiaro il momento esatto in cui si sarebbe dovuto verificare il requisito anagrafico** (35 anni). In particolare, è stato chiesto all'Agenzia delle entrate **se detto requisito si sarebbe dovuto verificare:**

→ **soltanto al momento della stipula del contratto di leasing ovvero;**

→ **anno per anno durante tutta la durata del contratto**

Il dubbio



A fare chiarezza al riguardo è intervenuta l'Agenzia delle Entrate (C.M. 13.6.2016 n. 27) precisando che **anche il requisito anagrafico**, così come quello reddituale, **rileva solo al momento della stipula del contratto** sicché:

→ per i giovani che **alla data di stipula del contratto non hanno compiuto i 35 anni** la detrazione è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro;

→ per i soggetti **che compiono 35 anni alla data di stipula del contratto o di età superiore ai 35 anni** le stesse detrazioni sono riconosciute in ragione della metà degli importi sopraindicati e, dunque, 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto.

Infine, nella circ. n. 27/2016, l'Agenzia ha precisato che **non rientrano tra gli oneri accessori detraibili:**

- i **costi sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione** sugli immobili;
- i **costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione e il reperimento dell'immobile** richiesto dalla parte conduttrice e a questa riaddebitati.

Sono detraibili, invece, i **costi di stipula del contratto di leasing.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO