



Ordine dei
Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili
di Ivrea, Pinerolo, Torino

Sartoris Team di Diego Genta sas
Via Roma 79 Pessinetto (TO)
Tel 0123/50.41.50
e-mail imprese@sartoris-team.com

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
risolto



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 riacdebitati.

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