

## IMPOSTE SUL REDDITO

---

### ***Detrazione IRPEF per oneri di intermediazione immobiliare***

di **Cristoforo Florio**

L'art. 15, comma 1, lett. b-*bis*), del Tuir prevede, ai fini IRPEF, la **detraibilità al 19%** dei *"compensi, comunque denominati"* pagati agli intermediari immobiliari in relazione all'acquisto dell'abitazione principale, **per un importo non superiore ad € 1.000** per ciascuna annualità.

La detrazione in esame è stata introdotta con **decorrenza dal 1° gennaio 2007** dalla L. n. 248/06, in connessione con l'obbligo di indicazione negli atti di compravendita immobiliare dell'importo eventualmente corrisposto da parte acquirente e/o venditrice a titolo di spese di intermediazione immobiliare (D.L. n. 223/06).

Lo "sconto" fiscale in esame spetta unicamente in caso di spese di mediazione sostenute per **l'acquisto dell'abitazione principale**, ovvero l'abitazione nella quale, ai sensi dell'art.10, comma 3-*bis*, del Tuir, **dimorano abitualmente** il proprietario (o il titolare di altro diritto reale sull'immobile) oppure i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado). Non rileva dunque la sussistenza dei requisiti previsti per l'agevolazione "prima casa" (prevista per l'imposta di registro o l'IVA dovuta in fase di acquisto) ma l'aver **adibito l'immobile ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto** (Circolare n. 19/E/2012). Giova rilevare che, in alcuni casi, la dimora abituale **potrebbe non coincidere con la residenza anagrafica** (Circolare n. 15/E/2005); in tale ipotesi, tramite un'autocertificazione resa dal contribuente ai sensi del d.P.R. n. 446/00 finalizzata ad attestare l'abitudine della dimora, si potrà comunque fruire della detrazione, ferme restando le conseguenze penali in caso di dichiarazione mendace ai sensi del citato decreto.

Qualora la **destinazione dell'immobile ad abitazione principale divenga impossibile**, ad esempio perché non sia stato stipulato il contratto definitivo di compravendita, verrà meno il diritto ad avvalersi della detrazione in riferimento alla provvigione pagata al mediatore immobiliare (Circolare n. 34/E/2008). Alla luce di quanto precede, è agevole dedurre che **non spetta alcuna detrazione** in relazione alla provvigione pagata per l'acquisto di **abitazioni secondarie**.

Soggetto legittimato a **fruire della detrazione** in questione è, evidentemente, **l'acquirente dell'immobile** successivamente destinato ad abitazione principale. Resta quindi **esclusa qualsiasi detrazione per il venditore** in relazione alla provvigione eventualmente corrisposta

all'intermediario immobiliare.

In caso di **acquisto congiunto** da parte di più soggetti, la detrazione sarà ripartita tra gli stessi in **misura proporzionale alle quote di acquisto**, a condizione che la fattura emessa dall'intermediario riporti i dati di tutti gli acquirenti (Circolare n. 20/E/2011). La prassi da ultimo citata ha inoltre chiarito che, in caso di **acquisto congiunto** e fattura emessa nei confronti di un solo soggetto, quest'ultimo potrà usufruire della detrazione integralmente (non andrà quindi persa la quota virtualmente riferibile agli altri acquirenti), a condizione che **sul documento sia annotato che l'onere è stato interamente sostenuto** dal soggetto indicato in fattura.

Giova ricordare che **la detrazione spetta anche per l'acquisto di diritti reali** diversi dalla piena proprietà (ad es. l'usufrutto), sempre a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale (Circolare n. 34/E/2008).

In relazione all'intermediario, si evidenzia che la disposizione normativa conferisce rilevanza alle **somme corrisposte ai "soggetti di intermediazione immobiliare"**. Per tali devono intendersi gli esercenti attività di mediazione nel ramo degli immobili (c.d. "agenti immobiliari"), iscritti negli appositi ruoli (ormai soppressi) tenuti presso le Camere di commercio, ai sensi della L. n. 39/89. Esulano dalla norma in esame, e, pertanto, **non danno diritto ad alcuna detrazione le somme pagate ai mediatori creditizi** per l'attività di intermediazione nella stipula dell'eventuale contratto di mutuo tra l'acquirente e l'istituto di credito.

Con riguardo alla quantificazione della detrazione spettante, la norma del Tuir - con formula molto poco chiara - prevede la **misura del 19% "per un importo non superiore ad € 1.000" per ciascuna annualità**. L'Amministrazione finanziaria ha chiarito che il predetto importo **rappresenta il limite massimo cui commisurare la detrazione del 19%**, in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato ai mediatori immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (Circolare n. 28/E/2006). Pertanto, **la detrazione massima spettante è pari a € 190**. Con riferimento alla locuzione "ciascuna annualità" si pensi alla seguente ipotesi: contribuente che, a fronte dell'acquisto dell'abitazione principale, sia debitore verso l'agenzia immobiliare dell'importo di una provvigione di euro 4.000 (IVA inclusa) e che, per patto scritto tra le parti, tale importo venga dilazionato in due pagamenti di importo uguale, uno nel 2014 e l'altro nel 2015. A ben vedere, atteso che la detrazione si commisura al periodo d'imposta, in tale ipotesi si dovrebbe poter fruire della detrazione di € 190 sia nell'anno 2014 che nel 2015. In senso contrario sembra invece andare l'impostazione adottata dalla Circolare n. 28/E/2006, nella quale si afferma che *"l'importo di € 1.000 costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale"*.

Sotto il profilo dell'imputazione temporale, è opportuno ricordare che, in caso di contratto preliminare di compravendita, anche il promissario acquirente potrà **usufruire della detrazione**

**relativa alla provvigione pagata nell'anno di stipula del compromesso**, indipendentemente dal fatto che l'atto di compravendita definitivo sia stipulato nell'anno successivo (Risoluzione n. 26/E/2009). A tal fine, il contratto preliminare dovrà naturalmente risultare regolarmente registrato ai sensi di legge.

Sia consentita una riflessione critica a chiusura della sintesi sulla detrazione testè esaminata: ponendo a confronto l'importo massimo detraibile (€ 190) con le provvigioni di intermediazione mediamente richieste (variabili, a seconda dei casi e in funzione della tipologia dell'immobile, dall'1% al 4% del prezzo di compravendita), non si può non ragionare rileggendo i lavori preparatori della norma in esame, nei quali veniva specificato che “*(...) l'unico strumento in grado di far emergere compiutamente e in tempi rapidi l'imponibile sottratto al fisco è la previsione della detraibilità delle spese di intermediazione (...)*”, al fine di “*(...) innescare quel conflitto di interessi tra gli operatori economici in grado di rendere conveniente, anche dal punto di vista tributario, la dichiarazione integrale del valore economico delle transazioni (...)*”. È evidente che l'efficacia della norma, così come strutturata, è – ad oggi – fortemente ridotta, per non dire del tutto inutile e, pertanto, sarebbe opportuna una sua rivisitazione, con un incremento della quota detraibile.