

DICHIARAZIONI

Detrazione per canoni di locazioni relativi all'abitazione principale

di **Leonardo Pietrobon**

L'articolo 16 D.P.R. n. 917/86 stabilisce il **riconoscimento di una detrazione d'imposta** a fronte della stipula di contratti di locazione, distinguendo le seguenti possibili alternative:

- la detrazione riservata ai titolari di un contratto di locazione di **alloggi adibiti ad abitazione principale**;
- la detrazione riservata ai contribuenti titolari di un contratto di locazione per immobili sempre adibiti ad abitazione principale, ma che hanno **trasferito la loro residenza per motivi di lavoro**.

Si ricorda sin da subito alcuni concetti fondamentali e propedeutici per la fruizione delle detrazioni in commento, quali: tali detrazioni **non sono cumulabili**, ma il contribuente ha il diritto di scegliere quella a lui più favorevole; secondo quanto stabilito dal comma 1-quinquies dell'articolo 16 D.P.R. n.917/86, **per abitazione principale si deve intendere quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente**.

Un'ulteriore caratteristica della detrazione in commento è rappresentata dalla sua applicazione derogatoria rispetto al c.d. "**regime di capienza d'imposta**", in quanto, secondo quanto stabilito dal D.M. 11.2.2008, qualora la detrazione spettante sia di ammontare superiore all'imposta lorda diminuita nell'ordine delle detrazioni di cui agli articoli 12 e 13 del D.P.R. n.917/86 **è riconosciuto un credito di ammontare pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nelle predetta imposta**. Su tale caratteristica, si ricorda quanto indicato dall'Agenzia delle Entrate con la **C.M. n. 34/E/2008**, secondo cui in caso di contratto di locazione stipulato da due persone, una sola delle quali capiente, quest'ultima non può essere ammessa a beneficiare della detrazione d'imposta per l'intero importo, atteso che al conduttore incapiente sarà comunque attribuita la quota di detrazione di competenza secondo le modalità previste dal D.M. 11/02/2008.

Per quanto concerne i **contratti di locazione "liberi"**, l'articolo 16 D.P.R. n. 917/86 prevede per i contribuenti che hanno stipulato o rinnovato contratti di locazione di immobili adibiti ad abitazione principale una detrazione di:

- **€ 300,00** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non supera € 15.493,71;
- **€ 150,00 se il reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime

della cedolare secca) è superiore a € 15.493,71 ma non a € 30.987,41.

La detrazione può essere **fruita non solo se il contratto di locazione è stato stipulato ai sensi della Legge 9/12/1998 n. 431 ma anche se** (R.M. n. 200/E/2008):

- il contratto è stato stipulato **prima della entrata in vigore** della Legge 431/1998, ai sensi della Legge n. 392/1978 e **automaticamente prorogato per gli anni successivi**;
- il contratto è stato stipulato **dopo l'entrata in vigore** della Legge n. 431/1998, senza che nel predetto contratto le parti facciano **alcun riferimento alla Legge n. 431/1998**;
- il contratto è stato stipulato **dopo l'entrata in vigore della Legge n. 431/1998, in cui le parti si riferiscono a normative previgenti** (Legge n. 392/1978 oppure Legge n. 359/1992).

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi, stipulati o rinnovati entro il 31 dicembre 2009 a norma dell'articolo 2, comma 3, e articolo 4, commi 2 e 3, L. n. 431/98, spetta una detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, per i seguenti importi:

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

L'ulteriore detrazione, prevista dall'articolo 16 al comma 1-ter D.P.R. n. 917/86, riguarda **la locazione di immobili** da destinare ad abitazione principale **da parte dei giovani di età compresa tra i 20 ed i 30 anni** che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della L. n. 431/98. In tal caso la detrazione riconosciuta ammonta ad **€ 991,60 per un periodo triennale** a condizione che, oltre all'aspetto anagrafico, sia rispettato il requisito reddituale, ossia che il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **non è superiore a € 15.493,71**.

Il secondo gruppo di detrazioni si riferisce alla **detrazione per canoni di locazione spettante ai lavoratori che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro**, come stabilito dal comma 1-bis dell'articolo 16 D.P.R. n. 917/86.

Come indicato nella **C.M. n. 58/E/2001** questa detrazione spetta ai lavoratori dipendenti che hanno **trasferito la propria residenza nel comune di lavoro** o in uno di quelli limitrofi, **nei 3 anni antecedenti a quello di richiesta della detrazione**, (la detrazione spetta per i primi tre anni dalla data di variazione della residenza) purché il **nuovo comune** di residenza **disti dal vecchio almeno 100 chilometri**, e comunque al di fuori dalla propria regione, e che siano titolari di qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi. Tale **detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'abitazione ha costituito la dimora principale** del contribuente, è così determinata:

- € **991,60** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **non supera € 15.493,71**;
- € **495,80** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **supera € 15.493,71, ma non € 30.987,41.**

Infine, sotto **l'aspetto dichiarativo la sezione V** rispettivamente del quadro E del modello 730/2015 – redditi 2014 e del quadro RP del modello Unico PF 2015 accoglie le due tipologie di detrazioni, ossia quella **riservata ai titolari di un contratto di locazione di alloggi adibiti ad abitazione principale** righe E71 e RP71 colonne 1, 2, 3 e quella riservata ai **contribuenti titolari di un contratto di locazione** per immobili sempre adibiti ad abitazione principale, **ma che hanno trasferito la loro residenza per motivi di lavoro** righe E72 e RP72 colonne 1 e 2.