

AGEVOLAZIONI

La detraibilità delle spese per intermediazione immobiliare

di Luca Mambrin

L'art. **15 comma 1 lett. b-bis del Tuir** prevede che possano essere portate in detrazione nella misura del **19% le spese** sostenute per i **compensi** pagati a soggetti di **intermediazione immobiliare** per l'acquisto **dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**; l'importo massimo su cui è possibile beneficiare della detrazione del 19% non **può essere superiore a 1.000 euro**.

Diversi sono stati gli interventi di **prassi** dell'Amministrazione finanziaria che hanno chiarito l'ambito applicativo della norma.

In particolare, la **C.M. 28/E/2006** ha precisato che l'importo di **1.000 euro** costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta e la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in **un unico anno d'imposta**.

Se l'unità immobiliare è **acquistata da più soggetti**, la detrazione, nel limite di 1.000 euro, va **ripartita tra i comproprietari in base alla percentuale di proprietà**.

La C.M. **34/E/2008** ha invece chiarito che:

- l'agevolazione spetta anche per l'acquisto di **diritti reali** diversi dalla **piena proprietà** a condizione che **l'immobile sia adibito ad abitazione principale**; il beneficio fiscale viene meno qualora l'acquisto non venga concluso;
- ribadendo poi già quanto precisato nella C.M. 28/E/2006, la C.M. 34/E/2008 ha precisato che se l'acquisto è effettuato da **più proprietari**, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, **dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà**, anche **se la fattura è intestata ad un solo comproprietario**.

L'Agenzia delle Entrate poi nella **R.M. 26/E/2009** ha poi precisato che la detrazione fiscale spetta per il compenso di intermediazione pagato anche se è stato stipulato soltanto **il contratto preliminare di compravendita purché sia stato regolarmente registrato**; nel caso in cui però successivamente non si stipuli il contratto definitivo si decade dall'agevolazione e si dovrà restituire la detrazione.

Sul tema poi la successiva **C.M. 39/E/2010** ha ulteriormente precisato che è ammessa la detrazione anche in relazione alle spese sostenute **in data precedente alla stipula sia del preliminare che del rogito**, considerato che all'accettazione della proposta di acquisto nel medesimo anno è stato stipulato e registrato il preliminare di vendita e il contratto di acquisto

definitivo (rogito).

La successiva **C.M. 20/E/2011** ha chiarito che:

- nel caso in cui **la fattura sia intestata ad un solo proprietario**, ma l'immobile sia acquistato in **comproprietà**, al fine di ammettere pro-quota al beneficio della detrazione anche il comproprietario che non è indicato nella fattura, **sarà necessario integrare il documento, annotandovi i dati di quest'ultimo**;
- nel caso in cui l'immobile **sia intestato ad un solo proprietario**, ma **la fattura sia cointestata al proprietario e ad un altro soggetto**, al fine di consentire la detrazione dell'intero importo all'unico proprietario, sarà necessario **integrare la fattura, annotando che l'onere per l'intermediazione è stato sostenuto interamente da quest'ultimo**;
- nell'ipotesi in cui **la fattura risulti intestata esclusivamente ad un soggetto** che non sia proprietario dell'immobile, **le spese per l'intermediazione non potranno essere detratte** neanche dal proprietario dell'immobile.

Infine la **C.M. 19/E/2012** ha precisato che la detrazione è concessa per i compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare "da adibire ad abitazione principale ...". La Circolare precisa infatti che **la detrazione è ammessa** anche quando il contribuente, già proprietario di un'immobile, acquisito usufruendo dei benefici prima casa, **acquista un ulteriore immobile, nel quale trasferirà la propria residenza**. Ai fini della detrazione in esame la circostanza che la dimora abituale non coincide con la residenza anagrafica, può essere oggetto di apposita dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000; in caso di dichiarazione mendace si applicano le sanzioni penali di cui all'art. 76 del medesimo DPR.

La spesa sostenuta deve essere documentata mediante **la fattura rilasciata dall'intermediario; tuttavia, al fine di documentare la spesa** può essere utile la **copia del rogito notarile** relativo alla compravendita dell'immobile nel quale sono stati riportate:

- **l'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di mediazione;**
- **la modalità di pagamento;**
- **i dati fiscali** (codice fiscale e/o partita Iva dell'intermediario).

Nell'ambito del modello Unico PF 2015 tali spese andranno indicate nei righi **da RP8 a RP17** mediante **l'utilizzo del codice "17"**.