

DICHIARAZIONI

La detrazione per le spese di intermediazione immobiliare

di Leonardo Pietrobon

Secondo quanto stabilito dal **comma 1, lettera b-bis), dell'articolo 15 del D.P.R. n. 917/1986**, dall'imposta linda può essere detratto un importo pari al 19 per cento dei compensi corrisposti ai soggetti di **intermediazione immobiliare** per l'acquisto delle **unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**.

Nel corso del 2012 l'Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 19/E/2012**, ha ribadito, che, ai fini della detrazione in esame la circostanza che la **dimora abituale non coincida con la residenza** 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'articolo 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000.

La detrazione in commento spetta, secondo quanto indicato dall'Agenzia delle entrate con la circolare n. 34/E/2008, **non solo per l'acquisto della proprietà, ma anche per l'acquisto di diritti reali minori** (quali ad esempio l'usufrutto) a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale.

Dal punto di vista "numerico" la detrazione si applica su un importo non superiore a 1.000,00 euro e la possibilità di portare in detrazione tale onere si esaurisce in un unico anno di imposta.

Se l'acquisto è **effettuato da più proprietari**, la detrazione, nel limite citato, **deve essere ripartita tra i comproprietari in ragione delle percentuali di proprietà** anche se la fattura è intestata ad un solo comproprietario (circolare n. 34/E/2008, risposta 13).

Dal punto di vista documentale, la spesa di intermediazione immobiliare deve essere documentata mediante:

1. **fattura emessa dal mediatore immobiliare;**
2. **copia del rogito notarile** relativo alla compravendita dell'immobile nel quale sono riportati:
 - l'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di mediazione,
 - le analitiche **modalità di pagamento** della stessa e
 - il **numero di partita IVA** o del codice fiscale **dell'agente immobiliare** (articolo 1, comma 48, Legge n. 296/2006).

L'Agenzia delle entrate con la **risoluzione 30.01.2009 n. 26** e la **circolare 1.07.2010 n. 39**, risposta 1.1, ha precisato che **se viene pagato**, a seguito della stipula del preliminare di vendita, **all'Agenzia immobiliare il compenso dell'intermediazione, la spesa può essere portata in detrazione** nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la stessa è stata sostenuta, a condizione che tale preliminare risulti regolarmente registrato. Nel caso in cui l'acquisto non vada a buon fine, il contribuente sarà tenuto poi a restituire la relativa detrazione con la prima dichiarazione dei redditi. Di conseguenza per concedere la detrazione occorrerà **prendere visione del preliminare di vendita registrato**.

Con la **circolare 20/E/2011** l'Agenzia delle entrate ha fornito ulteriori chiarimenti in merito ad alcune questioni legate agli aspetti documentali della detrazione. In particolare, l'Agenzia ha chiarito che nei casi di:

1. **fattura intestata ad un solo proprietario**, ma immobile in comproprietà è necessario integrare la fattura con i dati anagrafici del comproprietario mancante;
2. **fattura cointestata al proprietario e ad un altro soggetto**, ma immobile intestato ad un solo proprietario è necessario che in fattura venga specificato che l'onere è stato sostenuto solo dal proprietario;
3. **fattura intestata ad un soggetto non proprietario** l'onere è indetraibile.

Infine, dal punto di vista dichiarativo, anche per i redditi relativi all'anno d'imposta 2015 la stessa detrazione trova indicazione sia nel modello **730/2016**, nel **quadro E rigo E8** con indicazione del codice 17, e sia nel **modello Unico PF**, nel **quadro RP rigo 8** con codice 17.