

## DICHIARAZIONI

---

### ***Le detrazioni “sconosciute” per i contratti di locazione***

di **Leonardo Pietrobon**

Solitamente quando si affronta l'argomento delle **detrazioni collegate alla locazione** ci si limita ad approfondire la tematica citando la sola detrazione legata **all'abitazione principale** o alle locazioni per **studenti universitari**, dimenticando, tuttavia, che il nostro D.P.R. n. 917/1986 prevede la detrazione Irpef anche per **altre “tipologie” di locazioni**.

Innanzitutto, se il soggetto conduttore dell'abitazione principale è **“un giovane”** il D.P.R. n. 91/1986 riserva una detrazione maggiore. Infatti, secondo quanto stabilito dal **comma 1-ter dell'articolo 16** del D.P.R. n. 917/1986, ai giovani di età **compresa tra i 20 ed i 30 anni** che hanno stipulato un contratto di locazione ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, **spetta una detrazione di euro 991,60**. La detrazione spetta solo se il **reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **non è superiore a euro 15.493,71**.

La detrazione compete per i contratti di locazione stipulati a partire dal 2007 e **spetta per tre annualità**, sempreché il conduttore si trovi nelle **condizioni anagrafiche e reddituali** richieste dalla norma (circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 9.1). Il **requisito dell'età è soddisfatto se ricorre anche per una parte del periodo d'imposta** per il quale si intende fruire dell'agevolazione (circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 9.2).

Nel caso in cui il contratto di locazione sia stipulato da **più conduttori e solo uno ha i requisiti** di età previsti dalla norma, **quest'ultimo potrà fruire della detrazione** soltanto per la sua quota (circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 9.3).

Per usufruire della detrazione è necessario che l'unità immobiliare sia **diversa da quella destinata ad abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati** dagli organi competenti ai sensi di legge.

Un'ulteriore detrazione è riservata ai titolari di **contratti di locazione di alloggi sociali** (ai sensi del decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008) adibiti ad abitazione principale. In particolare, per il triennio 2014 – 2016, a tali soggetti spetta una **detrazione a fini Irpef pari a 900 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro, o **450 euro**, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non i 30.987,41 euro. Anche per questa detrazione si rendono applicabili le modalità di fruizione previste per i canoni di locazione di cui all'articolo 16 del Tuir.

Ancora, l'articolo 16, comma 1-*bis*, del Tuir prevede una detrazione per i **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 della propria regione, quando essi siano titolari di qualunque tipo di contratto di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale degli stessi (circolare 18.06.2001 n. 58). Tale detrazione, rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'abitazione ha costituito la dimora principale del contribuente, è così determinata:

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

Tale detrazione spetta esclusivamente ai lavoratori dipendenti, pertanto restano esclusi i percettori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (circolare 12.06.2002 n. 50).

In particolare, per usufruire della detrazione, il **contribuente deve essere titolare di un contratto di lavoro dipendente e deve trasferire la propria residenza nel comune di lavoro o in uno di quelli limitrofi**. Il beneficio si applica anche a favore dei lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza in conseguenza di un nuovo contratto.

Se nel corso del periodo di spettanza della detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, la detrazione non spetta a partire dal periodo d'imposta **successivo** a quello nel quale non sussiste più questa qualifica.

In caso di **intestazione del contratto di locazione a più soggetti**, la detrazione va divisa tra gli intestatari del contratto in possesso della qualifica di lavoratori dipendenti, nella misura a ciascuno spettante in relazione al proprio reddito. Ad esempio, in caso di contitolarità tra 3 soggetti, due dei quali lavoratori dipendenti, la detrazione spetta solo a questi ultimi, **nella misura del 50% ciascuno tenuto conto dei limiti** previsti per i relativi redditi (circolare 10.06.2004 n. 24, risposta 6).