

AGEVOLAZIONI

Chiarimenti in tema di leasing abitativo

di Sandro Cerato

L'Agenzia delle entrate, con la **circolare n. 27/E/2016**, ha fornito alcune indicazioni in materia di **fiscalità immobiliare** e, in particolare, ha chiarito i requisiti da verificare ai fini della fruizione dell'**agevolaione collegata al leasing abitativo**.

In merito si ricorda che la **Legge di stabilità per il 2016** (Legge 208/2015) all'articolo 1, comma 82, ha introdotto le lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), all'articolo 15, primo comma, del Tuir, riconoscendo la **detrazione al 19 per cento** delle **spese sostenute in relazione ai contratti di leasing abitativo** e di quanto pagato a fronte dell'esercizio dell'opzione finale per il riscatto dell'immobile.

Tale detrazione è concessa ai contribuenti che **al momento della stipula del contratto** soddisfano i seguenti **requisiti**:

- **possesso di un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro;**
- **non compimento del 35° anno di età.**

Proprio in riferimento al secondo requisito, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che il **requisito anagrafico**, così come quello **reddituale**, **rileva solo al momento della stipula del contratto**.

Così, il **compimento del 35° anno d'età** del componente più giovane della coppia nell'anno 2017 (classe 1982), non inficia la **fruizione dell'agevolaione**.

Lo stesso vale per il **requisito reddituale**: non è richiesto un **reddito complessivo non superiore a 55.000 euro per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria** e, pertanto, l'agevolaione può essere fruita anche se, nel corso di vigenza del contratto, i conduttori risultino titolari di un maggior reddito.

La circolare n. 27/E/2016 ha altresì chiarito che **l'importo massimo** su cui calcolare la detrazione è **diverso in relazione all'età**:

- per i giovani che alla data di stipula del contratto **non hanno compiuto 35 anni**, la detrazione è riconosciuta su un **importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro**;
- per i soggetti che **compiono 35 anni alla data di stipula del contratto**, ovvero di età superiore a 35 anni, le stesse detrazioni sono riconosciute in ragione della **metà degli**

importi sopraindicati e, dunque, 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto.

Infine, con riferimento agli **oneri accessori**, l'Agenzia delle entrate ha precisato che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di **contratti di assicurazione** sugli immobili.

Ugualmente, non sono riconosciuti gli **eventuali costi di intermediazione**, sostenuti dalla parte concedente il finanziamento, per l'individuazione ed il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa.

Diversamente, vi rientrano i **costi di stipula del contratto di *leasing***.