

## DICHIARAZIONI

---

### ***Detrazione per canoni di leasing nel modello 730/2017 – 1° parte***

di Luca Mambrin

Tra le **novità** contenute nella legge di Stabilità 2016 in materia di Irpef troviamo la **nuova detrazione del 19%** sull'importo dei **canoni di leasing pagati** per l'acquisto di **unità immobiliari da destinare ad abitazione principale**.

La detrazione riguarda in particolare **i canoni ed i relativi oneri accessori** derivanti da contratti **di locazione finanziaria** su **unità immobiliari**, anche da **costruire**, da **adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna**, sostenuti da contribuenti con un **reddito complessivo non superiore ad euro 55.000** all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria che **non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa**.

In particolare i commi da [82](#) a [84 della Legge 208/2015](#) hanno inserito nell'ambito dell'[articolo 15, comma 1, del Tuir](#) le nuove [lett. i-sexies.1\) e i-sexies.2\)](#) le quali prevedono che:

- **i canoni ed i relativi oneri accessori**, per un importo non superiore ad **euro 8.000**, e il **costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale**, per un importo non superiore ad **euro 20.000** derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna possono beneficiare **della detrazione Irpef del 19%** se sostenute da contribuenti con **un'età inferiore a 35 anni** e un reddito complessivo **non superiore ad euro 55.000** all'atto della stipula del contratto;
- i medesimi limiti di spesa sono **ridotti al 50%** se il **soggetto invece ha un'età pari o superiore a 35 anni**.

Come detto la detrazione spetta nella misura del **19%**, ed alle **medesime condizioni** previste per la detrazione degli interessi per mutui ipotecari per l'acquisto di abitazione principale di cui alla [lett. b\) dell'articolo 15 del Tuir](#).

Per poter beneficiare dell'agevolazione in esame deve trattarsi dunque di un'unità immobiliare già **esistente** o **da costruire da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna**: come precisato nel documento emanato dal **Consiglio Nazionale del Notariato** in data **29 gennaio 2016** (n. **4-2016/T**) per **"abitazione principale"** si deve fare riferimento alla medesima nozione utilizzata nell'ambito del Tuir, e più precisamente a quella risultante dalla lett. b) del medesimo [articolo 15, comma 1](#), nonché dall'[articolo 10, comma 3-bis, D.P.R. 917/1986](#); pertanto, «*per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede ... o i suoi familiari dimorano abitualmente*».

Non sono rilevanti invece specifici requisiti costruttivi o le **risultanze catastali**: sarà possibile usufruire della detrazione in esame anche se l'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria è accatastato nelle categorie A1, A8 e A9.

In merito ai **requisiti degli acquirenti** alcuni chiarimenti sono stati forniti nella [circolare AdE 27/E/2016](#) nella quale è stato precisato che il **requisito anagrafico**, come quello **reddituale**, **rilevano solo al momento della stipula del contratto**.

Sul **requisito reddituale** infatti l'Agenzia ha chiarito che tale condizione (limite di euro 55.000 di reddito complessivo) “*non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria e, pertanto, l'agevolazione può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito*”. Ai fini della verifica reddituale deve essere assunto il reddito complessivo come definito ai sensi dell'[articolo 8 del Tuir](#).

Sul **requisito anagrafico** l'Agenzia ha ribadito che il dettato normativo prevede che **l'importo massimo** su cui calcolare la detrazione in parola è diverso in relazione all'età. In particolare:

- per i giovani che alla data di stipula del contratto **non hanno compiuto i 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 o di **età superiore ai 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**.

In merito poi agli importi che possono essere portati in detrazione la [circolare AdE 27/E/2016](#) ha chiarito che l'agevolazione è riconosciuta sui “**canoni e i relativi oneri accessori**” pattuiti nel contratto di *leasing* abitativo (compresi quindi i **costi di stipula del contratto di leasing**) ed è subordinata **all'effettivo pagamento** degli stessi da parte dell'utilizzatore, che deve essere attestato dall'ente concedente. Con riferimento invece agli oneri accessori viene precisato che **non sono detraibili**:

- gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula **di contratti di assicurazione sugli immobili**;
- 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.

Per quanto riguarda la **durata dell'agevolazione**, il [comma 84 della Legge 208/2015](#) stabilisce che le previsioni relative alle detrazioni in esame trovano applicazione **dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2020**. Come precisato anche nel citato documento (n. 4-2016/T) del Notariato, tale limitazione temporale deve intendersi riferita ai contratti di locazione finanziaria stipulati **entro la suddetta data**, a prescindere dalla circostanza che la durata del *leasing* si protragga oltre il 31 dicembre 2020. Quindi la stipula del contratto di locazione

finanziaria entro il **31 dicembre 2020** comporta il diritto del contribuente alla detrazione Irpef per i relativi oneri anche se sostenuti nei periodi di imposta successivi a tale data.

Nel prossimo contributo verranno esaminate le condizioni di detraibilità, le modalità di compilazione del nuovo rigo E14 e i casi di compilazione.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Convegno di aggiornamento

## IL MODELLO UNICO DELLE PERSONE FISICHE E LA DICHIARAZIONE PRECOMPILATÀ

[Scopri le sedi in programmazione >](#)