

DICHIARAZIONI

Detrazioni per inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale

di Luca Mambrin

L'[articolo 16 del Tuir](#) prevede per i contribuenti titolari di **contratti di locazione di unità immobiliari** utilizzate come **abitazioni principali** specifiche detrazioni stabilite in **misura forfetaria**, graduate in relazione al reddito complessivo.

In particolare le detrazioni riguardano i **contratti stipulati o rinnovati** ai sensi:

- della L. 431/1998 (**contratti a canone libero**, [articolo 16, comma 1 Tuir](#));
- dell'[articolo 2 comma 3](#) e [articolo 4 commi 2 e 3 della L. 431/1998](#) (**contratti a canone convenzionale**, [articolo 16 comma 1 del Tuir](#));
- della L. 431/1998 (contratti stipulati da **giovani** di età compresa **tra i 20 e i 30 anni**, [articolo 16 comma 1-ter del Tuir](#));
- del D.M. 22 aprile 2008 in attuazione dell'[articolo 5 della L. 9/2007](#) (**inquilini di alloggi sociali**).

Le detrazioni **non sono cumulabili** nello stesso periodo di tempo, ma il contribuente ha il diritto di **scegliere quella a lui più favorevole**. Se nel corso dell'anno si verificano più situazioni, il contribuente può applicare per i diversi periodi di tempo diverse detrazioni ma il numero complessivo di giorni non può essere superiore a 365. La detrazione per canoni di locazione deve essere **ripartita tra gli aventi diritto** ed essere **rapportata al periodo dell'anno** durante il quale l'unità immobiliare locata è **adibita ad abitazione principale**.

Detrazione per inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale

Ai soggetti titolari di **contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale**, stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431/1998, spetta una detrazione stabilita in misura forfetaria complessivamente pari a:

- **euro 300**, se il reddito complessivo **non supera euro 15.493,71**;
- **euro 150**, se il reddito complessivo **supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41**.

La detrazione deve essere calcolata in base al periodo dell'anno in cui l'immobile è destinato ad abitazione principale e al **numero di cointestatari del contratto di locazione**; ad esempio nel caso di marito e moglie cointestatari del contratto di locazione, la detrazione spetta nella misura del 50% ciascuno in relazione al loro reddito.

Detrazione per alloggi locati con contratti a regime convenzionale

Ai **soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari** adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma degli [articoli 2 comma 3](#) e [4 commi 2](#) e [3 della L. 431/1998](#), spetta una detrazione complessivamente pari a:

- **euro 495,80**, se il reddito complessivo **non supera euro 15.493,71**;
- **euro 247,90**, se il reddito complessivo **supera euro 15.493,71, ma non euro 30.987,41**.

Si deve trattare di **contratti a canone “convenzionale”**, ovvero stipulati o rinnovati sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, solitamente della durata di tre anni rinnovabili per altri due, nei quali si fa espresso riferimento a limiti di canoni compresi in parametri riferiti al tipo di immobile e all'ubicazione.

La detrazione non può essere mai riconosciuta per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e **contraenti privati**.

La detrazione deve essere calcolata in base al **periodo dell'anno** in cui l'immobile è destinato ad abitazione principale e al numero di cointestatari del contratto di locazione.

Detrazioni per canoni di locazione spettante ai giovani per l'abitazione principale

Viene riconosciuta una **specifico detrazione** per:

- **i giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni**,
- che stipulano un **contratto di locazione** ai sensi della L. 431/1998, per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale,
- se la stessa **è diversa** dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge,
- se il reddito complessivo **non supera euro 15.493,71**.

La detrazione spettante, nel rispetto delle predette condizioni ammonta a **euro 991,60**, da rapportare al numero di giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, e da suddividere in base ai cointestatari del contratto di locazione.

Il rispetto dei requisiti richiesti deve essere verificato **in ogni singolo periodo d'imposta** per il quale si chiede di fruire dell'agevolazione, quindi nel caso in cui il contribuente presenti i requisiti richiesti nel primo periodo d'imposta, occorre verificare che gli stessi siano presenti anche **nei due anni successivi**.

Come precisato nella [circolare AdE 34/E/2008](#) il requisito dell'età è soddisfatto se ricorre anche per una parte del periodo d'imposta, così ad esempio se il giovane ha compiuto 30 anni nel corso del 2016, ha diritto a fruire della detrazione, nel rispetto degli altri requisiti, **solo per tale periodo d'imposta**. Nel caso in cui il contratto di locazione sia stipulato da più conduttori e solo uno abbia i requisiti di età previsti dalla norma, solo quest'ultimo può fruire della

detrazione in esame per la sua quota.

Detrazione per locazione di alloggi sociali

Ai **conduttori che hanno stipulato contratti di locazione di alloggi sociali** (ai sensi del [D.M. 22 aprile 2008](#)) adibiti ad abitazione principale spetta una detrazione stabilita in **misura forfetaria**, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, pari a:

- **euro 900,00** se il reddito complessivo **non supera euro 15.493,71**;
- **euro 450,00** se il reddito complessivo **supera euro 15.493,71, ma non euro 30.987,41**.

Utilizzo delle detrazioni nel modello 730/2017

Per poter beneficiare delle detrazioni in esame **nel modello 730/2017** è necessario compilare la **sezione V** del quadro E, in particolare il **rigo E71** dove indicare:

SEZIONE V - DETRAZIONE PER GLI INQUILINI CON CONTRATTO DI LOCAZIONE				
E71	INQUILINI DI ALLOGGI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE	1 TIPOLOGIA	2 GIORNI	3 PERCENTUALE
				E72

- in **colonna 1** il codice relativo alla tipologia di detrazione:
 - **'1'**, nel caso di detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad **abitazione principale**;
 - **'2'** nel caso di detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad **abitazione principale** locati con **contratti in regime convenzionale**;
 - **'3'** nel caso di detrazione per canoni di locazione spettante ai **giovani** per l'abitazione principale;
 - **'4'** nel caso di detrazione per gli inquilini di **alloggi sociali** adibiti ad abitazione principale.
- in **colonna 2** va indicato il **numero dei giorni** nei quali l'unità immobiliare locata è stata adibita ad abitazione principale;
- in **colonna 3** va indicata la **percentuale di detrazione spettante**.

Convegno di aggiornamento

UNICO 2017: UNICO PERSONE FISICHE E SOCIETÀ DI CAPITALI

Scopri le sedi in programmazione >