

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione Irpef del 19% per spese di intermediazione immobiliare

di **Gennaro Napolitano**

Le **spese** sostenute per l'attività di **intermediazione immobiliare** finalizzata all'acquisto dell'**abitazione principale** danno diritto a una **detrazione Irpef del 19%**. L'[articolo 15, comma 1, lett. b-bis\), Tuir](#), infatti, prevede la **detraibilità** dei "**compensi comunque denominati pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore a euro 1.000 per ciascuna annualità**".

Questa ipotesi di detrazione, operativa dal **1° gennaio 2007**, è stata introdotta dall'[articolo 35, comma 22-bis, D.L. 223/2006](#) ed è strettamente collegata a quanto stabilito dal precedente **comma 22** della medesima disposizione. Quest'ultimo, infatti, ha previsto, a carico delle parti che pongono in essere cessioni di beni immobili, l'**obbligo** di rendere, all'atto della cessione (anche se assoggettata a Iva), apposita **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** recante l'indicazione analitica delle **modalità di pagamento del corrispettivo**. Ciascuna delle parti, inoltre, è tenuta a dichiarare se si è avvalsa di un **mediatore** e, in caso affermativo, a fornirne i **dati identificativi** e il **codice fiscale** (o la **partita Iva**). Inoltre, le parti sono tenute a indicare l'ammontare della **spesa sostenuta** per l'attività di intermediazione e le relative **modalità di pagamento**.

Ai fini della detrazione, per **intermediari immobiliari** si intendono coloro che esercitano "**l'attività di mediazione nel ramo immobiliare**" come disciplinata dalla **L. 39/1989**. Di conseguenza, "**i compensi corrisposti a mediatori creditizi per l'attività di intermediazione nella stipula dell'eventuale contratto di mutuo tra acquirente e istituto di credito esulano dall'ambito della detrazione in esame**" ([circolare AdE 7/E/2018](#)).

Dalla lettura dell'[articolo 15, comma 1, lett. b-bis\)](#) Tuir si evince che si ha diritto alla **detrazione** a condizione che l'immobile acquistato sia adibito ad **abitazione principale**, intesa come quella nella quale il contribuente o i suoi familiari **dimorano abitualmente**. La sussistenza del requisito in esame può essere dimostrata attraverso le risultanze dei **registri anagrafici** oppure mediante **autocertificazione**, con cui, peraltro, è possibile attestare che si ha la **dimora abituale** in luogo diverso da quello in cui si ha la residenza; la prima, infatti, può non coincidere con la seconda. In ogni caso, l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale **entro un anno** dall'acquisto ([circolare AdE 19/E/2012](#), paragrafo 5.2).

La detrazione spetta anche per l'acquisto di **diritti reali diversi** dalla piena proprietà (ad esempio, l'usufrutto), a patto, però, che l'immobile sia comunque adibito ad **abitazione**

principale.

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che l'acquisto sia **effettivamente concluso**; in caso di **acquisto non andato a buon fine**, quindi, non si ha diritto all'agevolazione. In questa ipotesi, il contribuente è tenuto a restituire la detrazione eventualmente fruita e il relativo importo sarà assoggettato a tassazione separata ([circolare AdE 34/E/2008](#), paragrafo 13.1 e [circolare AdE 7/E/2018](#)).

Ha diritto alla detrazione anche il **promissario acquirente** che, all'atto della stipula del **contratto preliminare** di vendita, abbia pagato il compenso all'agente immobiliare. È necessario, tuttavia, che il compromesso di vendita sia stato regolarmente **registrato**: con la registrazione, infatti, le parti formalizzano l'impegno a sottoscrivere il successivo **contratto definitivo di acquisto**. Come noto, peraltro, quello preliminare è un contratto a **effetti obbligatori e non reali**: il promissario acquirente diventa proprietario solo con la stipula del **contratto definitivo**. Ne consegue che se quest'ultimo non viene sottoscritto, il **promissario acquirente**, che *medio tempore* ha usufruito della **detrazione**, sarà tenuto a **restituirla**, assoggettando a tassazione separata il relativo importo ([risoluzione AdE 26/E/2009](#)). Tuttavia, come ha recentemente chiarito l'Agenzia delle entrate, *"la detrazione è riconosciuta anche nel caso in cui le spese per intermediazione immobiliare siano sostenute nell'anno precedente la stipula del preliminare (ad esempio, al momento dell'accettazione della proposta di acquisto) a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione in cui la detrazione è fatta valere risulti stipulato e registrato il preliminare di vendita o il rogito"* ([circolare AdE 7/E/2018](#)).

La detrazione *"si esaurisce in un unico anno di imposta"* e opera su un importo **non superiore a 1.000 euro**. Quest'ultimo rappresenta il **limite massimo** cui commisurare l'agevolazione, in relazione all'intera spesa sostenuta. L'importo massimo detraibile, quindi, ammonta a **190 euro**.

Beneficiario della detrazione è l'**acquirente** dell'immobile. Di contro, dell'agevolazione non può beneficiare il **venditore** *"anche se ha corrisposto la relativa provvigione all'intermediario immobiliare"*. Inoltre, la detrazione **non** compete per le spese sostenute nell'interesse dei **familiari fiscalmente a carico**.

Nel caso di acquisto effettuato da **più proprietari**, la detrazione, fermo restando il limite dei 1.000 euro, deve essere **ripartita pro-quota** tra i comproprietari in ragione della rispettiva **percentuale di proprietà** ([circolare AdE 28/E/2006](#), paragrafo 13). In ogni caso, la **fattura** rilasciata dall'agente immobiliare deve essere intestata ad almeno uno dei **comproprietari**. La fattura intestata a uno solo dei proprietari va **integrata** con i dati anagrafici del comproprietario non indicato. Se, invece, la fattura è intestata al **proprietario** e a un **altro soggetto** (non proprietario), il primo può detrarre l'intero importo a patto che sul documento si specifichi che l'onere per l'intermediazione è stato da lui **interamente sostenuto**. Infine, se la fattura è intestata solo a un soggetto che non sia proprietario dell'immobile, le spese sostenute per l'intermediazione non possono essere detratte dal proprietario ([circolare AdE 20/E/2011](#), paragrafo 5.8).

Seminario di specializzazione

LA COMPILAZIONE DEL QUADRO RW 2018

[Scopri le sedi in programmazione >](#)