

AGEVOLAZIONI

La Legge di bilancio 2022 riscrive la detrazione Irpef per i giovani inquilini

di **Stefano Rossetti**



La **Legge di Bilancio 2022** ([articolo 1, comma 155, L. 234/2021](#)) ha riscritto l'[articolo 16, comma 1-ter, Tuir](#), che disciplina la detrazione Irpef di cui possono fruire i **giovani inquilini in relazione ai canoni corrisposti per la locazione dell'abitazione principale**, apportando alcune sostanziali modifiche.

La prima modifica riguarda l'**aspetto soggettivo** dell'agevolazione: a decorrere dal **1° gennaio 2022** possono fruire dell'agevolazione i **giovani di età compresa tra 20 e 31 anni non compiuti** (nella precedente versione la norma prevedeva, invece, che potevano fruire dell'agevolazioni i giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni) **con un reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro** (comprensivo di quello assoggettato a cedolare secca).

Per quanto riguarda, invece, il **profilo oggettivo** occorre sottolineare che:

- **la detrazione può essere fruita per i primi 4 anni di contratto** (fino al 31 dicembre 2021 erano 3 anni);
- l'abitazione condotta in locazione deve essere:
 1. **diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati dagli organi competenti ai sensi di legge;**
 2. **adibita a "propria residenza".**
- l'abitazione deve essere condotta in locazione in base ad un contratto di locazione stipulato ai sensi **della L. 431/1998;**
- oggetto di locazione può essere l'intera abitazione ma anche **solo una porzione di essa** (ad esempio una stanza).

Rispetto alla precedente versione sono due gli aspetti che risultano modificati:

- è possibile fruire della detrazione se viene condotta in locazione anche solo una porzione dell'immobile che viene adibito a residenza. La previgente normativa faceva riferimento **all'immobile nella sua interezza**;
- l'immobile condotto in locazione deve essere adibito a **residenza**, mentre la precedente versione, ante-Legge di bilancio 2022, precisava che la detrazione poteva essere fruita solo nell'ipotesi in cui l'immobile oggetto di locazione fosse stato adibito ad **abitazione principale**.

In riferimento a quest'ultimo aspetto non è chiaro cosa intenda il legislatore per “**propria residenza**”.

Il dubbio nasce dal fatto che l'[articolo 10, comma 3-bis, Tuir](#) definisce l'abitazione principale quella “*nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari **dimorano abitualmente***”.

Da quanto sopra, dunque, si evince che la **dimora abituale** rappresenta una situazione di fatto che qualifica l'immobile in cui la dimora si esplica come abitazione principale, mentre il concetto di **residenza** rappresenta un **elemento di carattere formale** che, come anche chiarito dall'Agenzia delle Entrate in più occasioni ([circolare 15/E/2005](#) e [circolare 19/E/2012](#)), **può non coincidere con quello di dimora abituale**.

Alla luce di quanto sopra, secondo un'interpretazione formale della disposizione, sembrerebbe che al fine di fruire della detrazione in commento, i contribuenti, in possesso dei requisiti previsti dalla norma, **debbono necessariamente fissare la propria residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione**.

Depone a favore di questa lettura il fatto che il legislatore, nella riscrittura della norma, abbia scientemente modificato terminologia con la finalità di **modificare rispetto al passato i requisiti di accesso all'agevolazione**.

Sarebbero opportuni dei **tempestivi chiarimenti** sul punto, al fine di capire con certezza il corretto ambito applicativo dell'agevolazione.

Si registrano, inoltre, delle modifiche anche per quanto riguarda l'importo della detrazione fruibile. Infatti, secondo la nuova disciplina, l'importo ammesso in detrazione è il maggiore tra:

- **991,60 euro** (importo fisso forfettario);
- **il 20% dei canoni di locazione** entro il limite massimo di **000 euro**.

Si dovrebbero infine applicare all'attuale formulazione della disposizione in commento le **istruzioni fornite dall'Agenzia delle Entrate** in relazione alla precedente versione della norma, in forza delle quali:

- **il rispetto dei requisiti richiesti deve essere verificato in ogni singolo periodo d'imposta per il quale si chiede di fruire dell'agevolazione.** Se il contribuente presenta i requisiti richiesti nel primo periodo d'imposta, occorre verificare che gli stessi siano presenti anche nei due anni successivi ([circolare 7/E/2021](#));
- **la detrazione deve essere rapportata al numero dei giorni nei quali la medesima è stata adibita ad abitazione principale** (ovvero a propria residenza, dal 1° gennaio 2022) ([circolare 7/E/2021](#));
- **la detrazione è suddivisa in base ai cointestatari del contratto di locazione.** 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 ([circolare 34/E/2008](#)).