

AGEVOLAZIONI

Le modifiche alla detrazione Irpef per i giovani inquilini

di Gennaro Napolitano



La **Legge di bilancio 2022** ha modificato, in senso ampliativo, la disciplina della **detrazione Irpef** riconosciuta, in presenza di determinate condizioni, ai **giovani** in relazione ai **contratti di locazione** stipulati ai sensi della **L. 431/1998**.

A tal fine, quindi, l'[articolo 1, comma 155, L. 234/2021](#), ha completamente **riscritto** il [comma 1-ter](#) dell'[articolo 16 Tuir](#).

[Articolo 16, comma 1-ter, Tuir: versione vigente fino al 31 dicembre 2021](#)

Nella versione vigente fino al **31 dicembre 2021** la disposizione in esame stabiliva che i **giovani** di età compresa **tra i 20 e i 30 anni** che avessero stipulato un **contratto di locazione** in base alla **L. 431/1998** (recante *“Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”*) per l'**unità immobiliare** adibita ad **abitazione principale**, avessero diritto a una **detrazione** fissata in misura forfetaria, rapportata al numero dei giorni nei quali la medesima unità immobiliare fosse stata adibita ad abitazione principale, di **991,60 euro**.

Per poter usufruire dell'agevolazione, peraltro, la norma richiedeva che il **reddito complessivo** (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) non fosse superiore a **15.493,71 euro**.

In materia l'Agenzia delle entrate, nel corso degli anni, ha avuto modo di chiarire che:

- la **detrazione** compete per i **primi tre anni** dalla stipula del contratto sempreché il conduttore si trovi nelle condizioni anagrafiche e reddituali richieste dalla norma ([circolare 34/E/2008, risposta 9.1](#));
- 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](#));

- il **requisito dell'età** è soddisfatto se ricorre anche per una **parte del periodo d'imposta** ([circolare 34/E/2008, risposta 9.2](#));
- per usufruire della detrazione è necessario che l'unità immobiliare sia **diversa** da quella destinata ad abitazione principale dei genitori o di coloro ai quali il giovane è stato affidato dagli organi competenti ai sensi di legge ([circolare 7/E/2021](#));
- la detrazione è **suddivisa** in base ai **cointestatari** del contratto di locazione dell'abitazione principale; 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, risposta 9.3](#)).

[Articolo 16, comma 1-ter, Tuir: versione vigente dal 1° gennaio 2022](#)

Come detto, la **Legge di bilancio 2022** ha integralmente riscritto la disposizione di cui all'[articolo 16, comma 1-ter, Tuir](#).

Tuttavia, il legislatore ha **confermato** i seguenti aspetti della disciplina previgente:

- l'agevolazione è riferita ai **contratti di locazione** stipulati ai sensi della **431/1998**;
- l'immobile oggetto del contratto di locazione deve essere **diverso** dall'abitazione principale dei genitori del giovane inquilino o di coloro cui lo stesso è affidato;
- per poter usufruire dell'agevolazione il locatario deve avere un **reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro** e avere un'età minima di **20 anni**.

Queste, invece, la **novità** contenute nella nuova versione della disposizione in esame:

- passa **da 30 a 31** (non compiuti) il limite anagrafico massimo;
- la detrazione compete anche nel caso in cui il contratto abbia a oggetto solo una **porzione** dell'unità immobiliare (ad esempio una stanza);
- il periodo di spettanza del beneficio passa **dai primi tre ai primi quattro anni**;
- l'immobile in relazione al quale spetta l'agevolazione deve essere adibito a **residenza del locatario**;
- l'importo della detrazione è più elevato, dato che, per effetto della nuova disciplina, è ora pari al **valore maggiore** tra l'importo forfetario di 991,60 euro (previsto anche dalla norma previgente) e il **20%** dell'ammontare del canone, comunque nel **limite di 2.000 euro**. Ad esempio, in caso di canone annuo fissato a 12.000 euro (1.000 euro al mese), si ha diritto alla detrazione massima di 2.000 euro, in quanto il 20% di 12.000 (2.400) supera il tetto di 2.000 euro; di contro, per un canone annuo di 3.600 euro (300 euro al mese), il bonus spetta nella misura minima di 991,60 euro, poiché il 20% di 3.600, ossia 720, è inferiore al limite di 2.000 euro.