

IMPOSTE SUL REDDITO

Le spese per l'intermediazione immobiliare al test dichiarativo

di **Gianfranco Antico**



Cercare e trovare casa da acquistare non è facile, e spesso si ci affida a professionisti del settore. Le **agenzie di mediazione immobiliare** - attività di chi **opera da intermediario fra coloro che offrono sul mercato immobili di qualunque genere e coloro che cercano immobili** - sono una categoria che presenta una serie di refluenze e implicazioni fiscali, la cui lettura è spesso demandata ai verificatori in sede di controllo, volto a ricostruire in maniera credibile o verosimile le prestazioni non fatturate.

La mediazione ordinariamente **presuppone un compenso** sia da parte dell'acquirente che da parte del venditore (pur se potrebbero esserci casi di una mediazione unilaterale basata sul pagamento della provvigione da parte di un solo contraente).

Dal canto suo, il Fisco riconosce - [articolo 15, comma 1, lett. b-bis\), Tuir](#) - la possibilità di detrarre dall'imposta lorda un importo, pari **al 19 per cento 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 ad euro 1.000 per ciascuna annualità** (per intero ai titolari di reddito complessivo fino euro a 120.000; in caso di superamento del predetto limite, la detrazione decresce fino ad azzerarsi al raggiungimento di un reddito complessivo pari a euro 240.000).

La detrazione - pur non elevata rispetto a quanto magari effettivamente pagato - spetta al contribuente che **sostiene la spesa**, purché il relativo importo sia indicato nell'atto di cessione dell'immobile ([circolare 28/E/2006, paragrafo 13](#)), unitamente ad una serie di elementi relativi all'intermediario.

La detrazione compete non solo per l'acquisto della proprietà, ma anche per **l'acquisto di altri diritti reali** (quali, ad esempio, l'usufrutto) a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale ([circolare 34/E/2008, risposta 13.1](#)), da intendersi in quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente e così utilizzata entro un anno

dall'acquisto, salvi i diversi termini per le eccezioni ivi previste (**circolare 19/E/2012, risposta 5.2**).

La mega **circolare 14/E/2023** ha confermato e ribadito alcuni punti, che possiamo ormai considerare consolidati. E pertanto, la detrazione non spetta:

- **al venditore** dell'immobile, anche nel caso in cui abbia corrisposto la relativa provvigione all'intermediario immobiliare (**circolare n.34/E/2008, risposta 13.1**);
- **se le spese sono sostenute nell'interesse dei familiari fiscalmente a carico**;
- per i compensi corrisposti **ai mediatori creditizi** per l'attività di intermediazione nella stipula dell'eventuale contratto di mutuo tra acquirente e istituto di credito;
- **se l'immobile non può essere utilizzato come abitazione principale**, perché, ad esempio, non è stato stipulato il contratto definitivo di compravendita (se il contribuente ne ha già fruito dovrà restituire la detrazione assoggettando a tassazione separata l'importo indebitamente detratto; cfr. la **circolare 34/E/2008**, risposta 13.1).

Inoltre:

- se l'acquisto è effettuato da **più proprietari**, la detrazione, calcolata nel limite citato, deve essere **ripartita tra i comproprietari** in ragione delle percentuali di proprietà (**circolare 28/E/2006, paragrafo 13 e risoluzione 26/E/2009**), anche **se la fattura è intestata ad un solo comproprietario** (**circolare 34/E/2008**, risposta 13.1).
- se, **a seguito della stipula del preliminare di vendita**, regolarmente registrato, viene pagato all'agenzia immobiliare il compenso dell'intermediazione, la spesa può essere portata in detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la stessa è stata sostenuta (**risoluzione 26/E/2009**). 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. Resta fermo, tuttavia, che se il contribuente non giunge alla stipula del contratto definitivo, dovrà assoggettare a tassazione separata l'importo per il quale ha fruito della detrazione (**circolare 14/E/2023**).

Con la **circolare 20/E/2011, risposta 5.8**, è stato ancora precisato che:

- la detrazione non spetta se la fattura rilasciata dall'intermediario immobiliare è **intestata ad un soggetto non proprietario**;
- nel caso in cui la fattura è intestata ad un solo proprietario ma l'immobile è in comproprietà, al fine di ammettere pro-quota alla detrazione anche il comproprietario che non è indicato nella fattura, è necessario **integrare il documento** con i dati anagrafici del comproprietario mancante;
- se la fattura è intestata al proprietario dell'immobile e ad un altro soggetto non proprietario, al fine di consentire la detrazione dell'intero importo all'unico

proprietario, è necessario che in fattura venga **specificato (o integrato) che l'onere è stato sostenuto solo da quest'ultimo.**

Al fine di ottenere la detrazione l'onere deve essere sostenuto con versamento bancario o postale ovvero mediante altri sistemi di pagamento **"tracciabili"**.

Il contribuente dimostra l'utilizzo di sistemi di pagamento "tracciabili" mediante la relativa annotazione in fattura, ricevuta fiscale o documento commerciale, da parte del percettore delle somme che effettua la prestazione di servizio.

In alternativa, l'utilizzo di sistemi di pagamento "tracciabili" può essere dimostrato mediante prova cartacea della transazione (ovvero tramite **ricevuta della carta di debito o della carta di credito, copia bollettino postale, MAV, dei pagamenti con PagoPA, estratto conto, ecc.**).