



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



LE DETRAZIONI PER CANONI DI LOCAZIONE

Detrazioni 2016 spese affitto: contratti di locazione, e alloggi sociali

di **Francesco Zecca**

IUS/04 - DIRITTO COMMERCIALE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

Raffaele Giaquinto

Publicato, Lunedì 22 Agosto 2016

All'interno della dichiarazione dei redditi è possibile effettuare una serie di specifiche **detrazioni** ai fini IRPEF spettanti agli **inquilini titolari di un contratto di locazione** relative all'immobile adibito ad abitazione principale.

La misura della detrazione è legata alla caratteristica dell'inquilino e alla tipologia di contratto sottoscritto, come riportato di seguito:

Inquilino di alloggio sociale adibito ad abitazione principale; Inquilino di alloggio sociale adibito ad abitazione principale con contratto a canone convenzionale; Inquilino di alloggio adibito ad abitazione principale; Inquilino giovane (età compresa tra i 20 e i 30 anni) di alloggio adibito ad abitazione principale; Lavoratore dipendente che trasferisce la residenza per motivi di lavoro. Effettuando un attento screening della normativa di riferimento è possibile evidenziare alcune **caratteristiche comuni** alle predette detrazioni: queste sono attribuite anche in caso di incapacienza (ci si riferisce al caso in cui la detrazione sia di ammontare superiore all' IRPEF lorda, diminuita delle detrazioni o per redditi di lavoro dipendente/pensione/altri redditi o per carichi di famiglia); sono alternative tra loro e quindi non cumulabili, infatti, l'inquilino che soddisfi i requisiti per utilizzare due o più detrazioni può scegliere quella a lui più favorevole; inoltre se in corso d' anno si verificano situazioni diverse, è possibile fruire di più detrazioni purché si rientri nel relativo campo di applicazione. Sono detrazioni di tipo forfettario, in quanto di valore variabile a seconda del reddito complessivo, il quale va considerato comprensivo dell' eventuale reddito dei fabbricati assoggettato a cedolare secca e dell' agevolazione ACE; queste sono rapportate al periodo dell'anno nel quale l'immobile è adibito ad abitazione principale (a tal fine va fatto riferimento all'utilizzo dell'immobile come abitazione principale e non alla data di stipulazione del contratto. Per abitazione principale si intende l'immobile nel quale il soggetto titolare del contratto di locazione e i suoi familiari dimorano abitualmente, può usufruire delle citate detrazioni anche il titolare del contratto di locazione riguardante l' immobile adibito ad abitazione principale da parte esclusivamente di uni o più familiari). Infine sono rapportate alla quota di titolarità del contratto di locazione.

Occorre tenere a mente che se il contratto di locazione è intestato a due soggetti, di cui uno incapiente, la detrazione non può essere usufruita per intero dall'intestatario capiente, in considerazione della possibilità per il soggetto incapiente di "recuperare" la propria quota di detrazione.

Ovviamente fa eccezione la detrazione spettante ai dipendenti che si trasferiscono per motivi lavorativi, ripartita tra i soli **intestatari** del contratto che rivestono la qualifica dei soggetti lavoratori. In caso di contitolarità del contratto di locazione, per determinare l'importo della detrazione spettante, ciascun titolare fa riferimento al proprio reddito

complessivo.

Nel caso in cui il contratto di locazione sia intestato ad un **familiare a carico**, le detrazioni in esame non possono essere fruite dal contribuente a cui lo stesso risulta a carico. Inoltre, va sottolineato che le detrazioni in esame sono incompatibili con il “Contributo fondo affitti” erogato a determinate categorie di soggetti ex art. 11, comma 1, Legge n. 431/98, mentre diventano successivamente compatibili con la deduzione prevista per l’abitazione principale ex art. 10, comma 3, TUIR. Se il contribuente è titolare di un contratto di locazione per l’immobile adibito a propria abitazione principale e possiede anche un immobile concesso in uso gratuito ad un familiare che lo destina a propria abitazione principale.

In riferimento alle detrazioni di **contratti di locazione ex Legge n.431/98**, le misure delle detrazioni spettanti variano a seconda della **fascia di reddito complessivo dell’inquilino**, infatti quando il Reddito Complessivo risulta essere minore/uguale di € 15.493,71, la detrazione corrisponde a € 300; se viene compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41, la detrazione corrisponde a € 150; infine, quando il Reddito Complessivo supera i € 30.987,41, non è possibile nessuna detrazione. Inoltre possono usufruire della detrazione anche i titolari di contratti di locazione stipulati: prima dell’entrata in vigore della Legge n. 431/98, automaticamente prorogati e che fanno riferimento alla vecchia disciplina; dopo l’entrata in vigore della citata Legge, che si riferiscono alla normativa vigente; senza alcun legame con la Legge n. 431/98.

Per quanto riguarda le detrazioni di contratti di **locazione “convenzionati”**, con riferimento alla Legge n. 431/98 (durata 3 anni + 2), il reddito complessivo dell’inquilino e le detrazioni seguono questo logica: quando il Reddito Complessivo è minore/uguale a € 15.493,71, la detrazione è di € 495,80; quando risulta compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41, la detrazione corrisponde ad € 247,90. Quando il Reddito complessivo è maggiore a € 30.987,41, non si ha diritto a nessuna detrazione.

Con riferimento alle detrazioni per lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza, la detrazione spetta ai soggetti che hanno trasferito la residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo, situato a non meno di 100 km dal precedente, e comunque in una Regione diversa, ed anche nei tre anni antecedenti a quello di richiesta delle detrazioni. Quando il Reddito complessivo risulta essere minore/uguale di € 15.493,71, la detrazione corrisponde a € 991,60; quando è compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41, la detrazione è di ammontare € 495,80; infine quando supera € 30.987,41, la detrazione è pari a zero.

Particolare attenzione meritano le detrazioni previste per i giovani inquilini, di **età**

compresa tra i 20 e 30 anni. La detrazione spetta per i primi tre anni per i contratti stipulati ex novo dopo il 1.1.2007, e viene effettuata una suddivisione a due scaglioni: quando il Reddito Complessivo è minore/uguale di € 15.493,71, esiste una detrazione di € 991,60; invece quando risulta maggiore di € 30.987,41, non è prevista nessuna detrazione.

Ultima analisi deve essere effettuata per la detrazioni di inquilini inseriti in “**alloggi sociali**”, le quali sono riconosciute per il triennio 2014- 2016 ai soggetti titolari di contratto di locazioni di “alloggio sociale adibito ad abitazione principale” nelle seguenti misure: ove il Reddito complessivo sia minore/uguale di € 15.493,71, si avrà una detrazione di € 990; quando invece è compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41, la detrazione è di € 450; ultima analisi è quando risulta maggiore di € 30.987,41, anche in questo caso non è prevista nessuna detrazione.

In questo articolo è stato affrontato il tema della **detrazione per gli affitti** sotto tutti i punti di vista, fornendo anche delle indicazioni pratiche su come inserire tali cifre nel 730. Per la corretta redazione, la **documentazione delle spese di affitto** si deve trovare nel **Quadro E** del Modello 730/2016. Tale Quadro è appunto dedicato agli oneri e alle spese e la **sezione di riferimento è la V**, denominata “dati per fruire delle detrazioni per canoni di locazione”.