

## **Dichiarazione dei redditi: agevolazioni fiscali per i titolari di contratti di affitto per immobili abitativi**

la Legge Finanziaria 2008 ha ampliato la platea degli inquilini che possono usufruire di agevolazioni fiscali per i contratti di affitto stipulati o rinnovati per immobili adibiti ad abitazione principale

La Legge Finanziaria 2008 ha ampliato la platea degli inquilini che possono usufruire di agevolazioni fiscali per i contratti di affitto stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431 del 1998 per immobili adibiti ad abitazione principale, che si vanno ad affiancare alle agevolazioni già previste per i contratti di locazione stipulati:

- a canone convenzionato (ex art. 2, comma 3, e art. 4 commi 2 e 3 L. 431/1998)
- da lavoratori dipendenti a seguito di trasferimento della residenza per motivi di lavoro;
- dagli studenti universitari.

Le agevolazioni consistono in una detrazione d'imposta in misura fissa in base al reddito complessivo dichiarato dal titolare del contratto di locazione e per espressa previsione sono applicabili già a partire dal periodo d'imposta 2007. E' importante però precisare che dette agevolazioni non sono cumulabili tra loro, quindi, il contribuente che ha i requisiti per più di un'agevolazione sarà libero di scegliere quella a lui più consona.

Ma vediamo le agevolazioni nel dettaglio.

### **Detrazione d'imposta spettante agli inquilini di immobili adibiti ad abitazione principale: caso generale**

Questa nuova detrazione è concessa a tutti i soggetti titolari di un contratto di locazione stipulato o rinnovato ai sensi della L. 431/1998, anche se in pratica i principali destinatari risultano alla fine essere i titolari di un contratto di locazione **a canone libero**, ossia i contratti di durata minima di 4 anni rinnovabili eventualmente per altri 4 anni e con importo del canone fissabile liberamente, senza limitazioni.

Questo perché, come detto, le agevolazioni fiscali non sono cumulabili tra loro; di conseguenza un titolare di un contratto di locazione stipulato sempre secondo la L. 431/1998 ma ex art. 2, comma 3, e art. 4 commi 2 e 3 (canone convenzionato) sceglierà senz'altro l'agevolazione ad esso dedicata in quanto più conveniente.

Altro requisito fondamentale è che l'immobile venga adibito ad **abitazione principale**. E' bene ricordare che per abitazione principale si intende quella in cui il soggetto e/o i suoi familiari hanno soggiornato per la maggior parte del tempo nell'arco dell'anno. Di solito questa coincide con quella di residenza.

La detrazione viene attribuita in sede di dichiarazione dei redditi in base al reddito dichiarato dal titolare del contratto di locazione nelle seguenti misure:

- euro 300,00 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- euro 150,00 se il reddito complessivo è superiore a euro 15.493,71 e non superiore a euro 30.987,41

Se il reddito complessivo è superiore a euro 30.987,41 non spetta alcuna detrazione.

La detrazione deve essere inoltre rapportata in base al numero dei giorni per i quali l'abitazione locata è stata adibita ad abitazione principale e al numero dei titolari del contratto di locazione. Infatti la detrazione spetta in relazione **all'unità immobiliare** e non a ciascun soggetto titolare.

### **Detrazioni d'imposta spettante agli inquilini di immobili adibiti ad abitazione principale locati con contratti in regime convenzionale.**

Per quanto riguarda i contratti di affitto c.d. "convenzionati" la Finanziaria 2008 non ha apportato sostanziali modifiche, confermando la possibilità per i soggetti titolari di un contratto di affitto di un immobile adibito a propria abitazione principale stipulato in base all'art. 2, comma 3, e

all'art. 4, commi 2 e 3 della Legge 431/1998 di beneficiare della detrazione d'imposta nella misura già stabilita per gli scorsi anni.

I contratti a canone convenzionato sono contratti-tipo le cui condizioni sono stabilite da accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e quella dei conduttori, e hanno una durata non inferiore a 3 anni eventualmente prorogabili per altri 2. Non rientrano però in questa casistica i contratti di locazione stipulati tra enti pubblici e contraenti privati, come ad esempio i contratti stipulati con gli Istituti case popolari. La detrazione viene sempre attribuita in sede di dichiarazione dei redditi in base al reddito dichiarato dal titolare del contratto di locazione nelle seguenti misure:

- euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- euro 247,90 se il reddito complessivo è superiore a euro 15.493,71 e non superiore a euro 30.987,41

Se il reddito complessivo è superiore a euro 30.987,41 non spetta alcuna detrazione.

Anche in questo caso, inoltre, la detrazione deve essere rapportata in base al numero dei giorni per i quali l'abitazione locata è stata adibita ad abitazione principale e al numero dei titolari del contratto di locazione.

### **Detrazioni d'imposta per canoni di locazione spettante a lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro.**

Ai lavoratori dipendenti che, per motivi di lavoro, abbiano spostato la propria residenza in un Comune a più di 100 Km di distanza dal precedente e comunque al di fuori della propria regione, e che siano titolari di un contratto di locazione per un immobile adibito ad abitazione principale in qualunque modo sia stipulato (vale anche il c.d. contratto uso foresteria) spetta una detrazione d'imposta calcolata sempre in base al reddito complessivo dichiarato dal titolare del contratto nelle seguenti misure:

- euro 991,60 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;
- euro 495,80 se il reddito complessivo è superiore a euro 15.493,71 e non superiore a euro 30.987,41

Se il reddito complessivo è superiore a euro 30.987,41 non spetta alcuna detrazione.

Inoltre, condizioni necessarie per usufruire di dette agevolazioni sono:

- il trasferimento della residenza (quindi non un semplice cambio di domicilio);
- che il trasferimento sia avvenuto o avvenga nei 3 anni antecedenti quello in cui è richiesta la detrazione;
- essere lavoratori dipendenti (sono esclusi i percettori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente).

L'agevolazione è riconosciuta solamente per i primi tre anni. Anche per questa detrazione hanno rilevanza il numero dei giorni nei quali l'immobile è stato adibito ad abitazione principale e il numero dei titolari del contratto di locazione. E' bene sottolineare che se il contratto di locazione è cointestato, la detrazione spetta solo al soggetto con qualifica di lavoratore dipendente per la percentuale a suo carico. Inoltre se il soggetto cessa di essere lavoratore dipendente nel corso del periodo in cui usufruisce dell'agevolazione, lo stesso perde il diritto alla detrazione a partire dal periodo d'imposta successivo a quello nel quale tale evento si è verificato.

### **Detrazione d'imposta per canone di locazione spettante ai giovani per l'abitazione principale.**

La Finanziaria 2008 ha previsto, per la prima volta, la possibilità di beneficiare di una speciale detrazione per i giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni che stipulano un contratto di locazione ai sensi della Legge 431/1998 per l'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, purché tale abitazione sia diversa dall'abitazione principale dei genitori.

L'agevolazione spetta in misura fissa in relazione al reddito complessivo dichiarato dal titolare del contratto di locazione:

- euro 991,60 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71

Anche in questo caso la detrazione deve essere rapportata in base al numero dei giorni per i quali l'abitazione locata è stata adibita ad abitazione principale e al numero dei titolari del contratto di locazione e spetta per i primi tre anni.

### **Detrazione per canoni di locazione per gli studenti universitari**

Per quanto riguarda i contratti stipulati dagli studenti universitari, già la Legge Finanziaria 2007 aveva introdotto la possibilità di una detrazione fiscale del 19% sui canoni di locazione stipulati da studenti che, per motivi di studio, alloggiassero lontano da casa. Per poter usufruire di questa detrazione però è necessario che il contratto:

- sia di tipo abitativo e stipulato direttamente dallo studente. Non è necessario che il contratto sia di tipo convenzionato, potendo usufruire della detrazione anche i contratti a canone libero o transitorio;
- l'università frequentata dallo studente deve trovarsi in un Comune diverso da quello di residenza e almeno a 100 km di distanza e comunque in una provincia diversa;
- l'immobile locato deve trovarsi nello stesso Comune ove è ubicata l'Università, o in Comuni limitrofi.

La Legge Finanziaria 2008, modificando l'art. 15, comma 1 del T.u.i.r., ha anche ampliato le fattispecie contrattuali per le quali si può usufruire della detrazione fiscale del 19%, prevedendo l'agevolazione anche per i "*contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fine di lucro e cooperative.*" Tali novità hanno effetto a partire dal periodo d'imposta 2008.

L'agevolazione può essere usufruita anche se la spesa è stata sostenuta nell'interesse di un familiare a carico. L'importo massimo agevolabile per questo tipo di contratto è euro 500,00 (19% di 2.633,00 importo massimo dei canoni agevolabili); nel caso in cui la detrazione venga usufruita da un genitore l'importo massimo resta di 500,00 euro anche se i figli universitari sono più di uno.

Per tutte le agevolazioni appena descritte, l'art. 16 comma 1-sexies del T.u.i.r. prevede che qualora non vi sia capienza per usufruire interamente delle detrazioni spettanti, il contribuente possa utilizzare la parte eccedente secondo le seguenti modalità stabilite con il Decreto 11 febbraio 2008:

- utilizzandola in compensazione tramite modello F/24;
- portandola in diminuzione dell'imposta sui redditi delle persone fisiche relativa al periodo d'imposta successivo (Unico 2009 o 730/2009);
- chiedendola a rimborso in sede di dichiarazione dei redditi.

Ultima importante novità introdotta dal D.M. 11 febbraio 2008 è la possibilità, per i lavoratori dipendenti e assimilati, di richiedere al proprio datore di lavoro il riconoscimento di tutte queste detrazioni in sede di effettuazione delle operazioni di conguaglio, a partire dal 2008. A tal fine il dipendente/collaboratore dovrà consegnare al datore di lavoro un'apposita dichiarazione nella quale indicherà:

- gli estremi di registrazione del contratto di locazione;
- il possesso dei requisiti richiesti dalle citate disposizioni;
- l'utilizzo dell'immobile locato quale abitazione principale;
- il numero dei giorni per i quali l'immobile è stato adibito ad abitazione principale;
- la percentuale di spettanza della detrazione nel caso in cui il contratto sia cointestato;
- l'assenza di ulteriori redditi diversi da quelli di lavoro dipendente e assimilati.

Il datore di lavoro, inoltre, in occasione delle operazioni di conguaglio riconosce l'importo della detrazione che non ha trovato capienza nell'imposta lorda del lavoratore.