

Agenzia delle Entrate

CIRCOLARE n. 27/E del 13 giugno 2016

OGGETTO Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto.

4 LEASING ABITATIVO

4.1 Leasing abitativo, quando va verificata l'età

D. Nell'ambito della disciplina fiscale del leasing abitativo, il requisito dell'età (rispetto ai 35 anni) va verificato al solo momento della stipula contrattuale o anno per anno? Stessa domanda relativamente al limite reddituale introdotto dalla norma.

R. L'articolo 1, comma 82, della legge di Stabilità 2016 introduce all'articolo 15, comma 1, del TUIR, le lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), che riconoscono la detrazione nella misura del 19 per cento delle spese sostenute in relazione ai contratti di leasing abitativo alle condizioni già previste per la detrazione degli interessi passivi pagati su mutui ipotecari, nonché per quanto pagato a fronte dell'esercizio dell'opzione finale per il riscatto dell'immobile.

La detrazione dall'imposta lorda dei corrispettivi periodici (canoni di leasing) e del prezzo finale di acquisto è concessa ai contribuenti che possiedono "un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro".

Tale condizione non è richiesta per l'intera durata del contratto di locazione finanziaria e, pertanto, l'agevolazione, come risulta dalla relazione tecnica, può essere fruita anche se nel corso di vigenza del contratto il conduttore risulti titolare di un maggior reddito. Ai fini della verifica reddituale deve essere assunto il reddito complessivo come definito ai sensi dell'articolo 8 del TUIR.

L'importo massimo su cui calcolare la detrazione in parola è diverso in relazione all'età. In particolare:

per i giovani che alla data di stipula del contratto non hanno compiuto i 35 anni la detrazione è riconosciuta su un importo massimo di canoni e oneri accessori che annualmente non può eccedere 8.000 euro e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di 20.000 euro;

per i soggetti che compiono 35 anni alla data di stipula del contratto o di età superiore ai 35 anni le stesse detrazioni sono riconosciute in ragione della metà degli importi sopraindicati e, dunque, 4.000 euro per i canoni e oneri accessori e 10.000 euro per il prezzo di riscatto.

Anche il requisito anagrafico, così come quello reddituale, rileva solo al momento della stipula del contratto.

4.2 Detrazione dei canoni di leasing di abitazioni e spese accessorie

D. Per individuare gli "oneri accessori" detraibili al 19%, per la nuova agevolazione dei canoni di leasing di abitazioni, introdotta all'articolo 15, comma 1, lettera i-sexies.1, TUIR, è possibile far riferimento a quelli descritti nella circolare 20 aprile 2005, n. 15/E, risposta 4.4, come ad esempio le "spese di istruttoria" per la concessione del leasing, la "commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione" o le spese "di perizia tecnica"?

R. La detrazione del 19 per cento di cui all'articolo 15, comma 1, lettere i-sexies.1) e i-sexies.2), del TUIR, è riconosciuta sui "canoni e i relativi oneri accessori" pattuiti nel contratto di leasing abitativo ed è subordinata all'effettivo pagamento degli stessi da parte dell'utilizzatore, attestato dall'ente concedente.

Con riferimento agli oneri accessori si precisa che, analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, non sono detraibili gli oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili.

Uguualmente, non sono riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione ed il reperimento dell'immobile richiesto dalla parte conduttrice, ribaltati sulla stessa.

Vi rientrano, invece, i costi di stipula del contratto di leasing.