

Rag. Franco Falardi  
 Dott.ssa Paola Falardi  
 Dott. Francesco Falardi  
 Consulenza del lavoro: Luca Falardi

Dott. Marcello Violani  
 Rag. Angela Gambirasio  
 Rag. Andrea Lozza  
 Rag. Silvia Colleoni

Segreteria: Denise Colleoni

Bergamo, 16/05/2016

## MAGGIO 2016 – LA DETRAZIONE PER CANONI DI LOCAZIONE

con la collaborazione del Centro Studi SEAC

### ULTIME NOVITÀ FISCALI

<p><b>Accertamento induttivo c/c professionista</b></p> <p><b>Sentenza Corte Cassazione 30.3.2016, n. 6093</b></p>	<p>È legittimo l'accertamento induttivo basato sui versamenti ingiustificati sui c/c bancari di un lavoratore autonomo (nel caso di specie, odontoiatra). L'Ufficio, inoltre, può riconoscere i costi deducibili basandosi sui prelievi e non deve, quindi, necessariamente determinare gli stessi nella misura desumibile dagli studi di settore.</p>
<p><b>Iscrizione elenco beneficiari 5‰ IRPEF per il 2016</b></p> <p><b>Comunicato stampa Agenzia Entrate 31.3.2016</b></p>	<p>Fino al 9.5.2016 gli enti di volontariato e le associazioni sportive dilettantistiche possono effettuare l'iscrizione al 5‰ IRPEF per il 2016 utilizzando i canali telematici (Entratel e Fisconline) gestiti dall'Agenzia. Gli elenchi provvisori saranno resi disponibili sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate entro il 14.5.2016. Qualora l'ente / associazione rilevi errori di iscrizione, potrà richiedere la relativa correzione entro il 20.5. Gli elenchi aggiornati saranno pubblicati il 25.5.2016</p>
<p><b>Donazione tra coniugi e imposta di registro</b></p> <p><b>Sentenza Corte Cassazione 6.4.2016, n. 6674</b></p>	<p>I trasferimenti immobiliari tra coniugi si presumono donazioni se l'imposta di registro dovuta per il trasferimento a titolo oneroso è inferiore rispetto a quella dovuta per il trasferimento a titolo gratuito. Grava sul contribuente provare la natura onerosa del contratto e, in particolare, la circostanza dell'effettivo pagamento del corrispettivo.</p>
<p><b>Redditometro</b></p> <p><b>Sentenza Corte Cassazione 20.4.2016, n. 7787</b></p>	<p>L'accertamento basato sul redditometro è legittimo qualora i risparmi accumulati dal contribuente non costituiscano una prova sufficiente a dimostrare la disponibilità finanziaria utile ad "abbattere il reddito presunto negli anni successivi".</p>
<p><b>Esonero canone RAI</b></p> <p><b>Provvedimento Agenzia Entrate 21.4.2016</b></p>	<p>È stato pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate il Provvedimento che proroga dal 30.4 al 16.5.2016 il termine di presentazione (a mezzo posta / in via telematica) della dichiarazione sostitutiva relativa al canone RAI al fine di superare la presunzione di detenzione dell'apparecchio, avente effetto per il canone dovuto per l'intero 2016</p>
<p><b>Riammissione alla rateizzazione decaduta</b></p> <p><b>Circolare Agenzia Entrate 22.4.2016, n. 13/E</b></p>	<p>Sono stati forniti una serie di interessanti chiarimenti in merito alla novità introdotta dalla Finanziaria 2016 che consente ai contribuenti, decaduti nei 3 anni precedenti al 15.10.2015 dalla rateizzazione delle somme dovute a seguito di definizione dell'accertamento per adesione / acquiescenza, di essere riammessi al versamento rateale.</p>

# COMMENTI

## LE DETRAZIONI PER CANONI DI LOCAZIONE

Nell'ambito della dichiarazione dei redditi, sono previste una serie di specifiche detrazioni ai fini IRPEF spettanti agli **inquilini titolari di un contratto di locazione** relativo all'immobile **adibito ad abitazione principale**.

La misura della detrazione è legata alla "qualifica" dell'inquilino e alla tipologia di contratto stipulato, come di seguito sintetizzato:

- inquilino di alloggio adibito ad abitazione principale;
- lavoratore dipendente che trasferisce la residenza per motivi di lavoro;
- inquilino di alloggio adibito ad abitazione principale con contratto a canone convenzionale;
- inquilino giovane (di età compresa tra i 20 e i 30 anni) di alloggio adibito ad abitazione principale;
- inquilino di alloggio sociale adibito ad abitazione principale.

### CARATTERISTICHE COMUNI DELLE DETRAZIONI IN ESAME

Dall'esame delle normative di riferimento è possibile desumere le seguenti **caratteristiche comuni** alle predette detrazioni:

1. sono di **tipo forfetario**, in quanto di ammontare variabile a seconda del reddito complessivo del soggetto beneficiario e non sono calcolate in percentuale a quanto sostenuto. Sopra una determinata soglia di reddito non spettano. A tal fine, il reddito complessivo va considerato comprensivo dell'eventuale reddito dei fabbricati assoggettato a cedolare secca e dell'agevolazione ACE;
2. sono **alternative tra loro e non sono quindi cumulabili**. Qualora l'inquilino soddisfi i requisiti per fruire di 2 o più detrazioni, lo stesso **può scegliere quella a lui più favorevole**.  
Tuttavia, se in corso d'anno si verificano **situazioni diverse**, è possibile fruire di **più detrazioni** purché si rientri nel relativo campo di applicazione;
3. sono rapportate al periodo dell'anno nel quale l'immobile è adibito ad abitazione principale e a tal fine **va fatto riferimento all'utilizzo dell'immobile come abitazione principale** e non alla data di stipula del contratto.

Posto che per **abitazione principale** si intende l'immobile nel quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente, può usufruire delle citate detrazioni anche il soggetto titolare del contratto di locazione riguardante l'immobile adibito ad abitazione principale da parte esclusivamente di uno o più familiari (ad esempio, un figlio o un genitore). Così, ad esempio, se lo stesso soggetto è titolare di 2 contratti di locazione, l'uno riferito all'immobile adibito a propria abitazione principale e l'altro ad abitazione principale di un familiare, può scegliere la detrazione più favorevole;

4. sono **attribuite anche in caso di incapacienza**. In particolare, qualora la detrazione spettante sia di ammontare superiore all'IRPEF lorda, diminuita delle detrazioni:
  - per carichi di famiglia;
  - per redditi di lavoro dipendente / pensione / altri redditi;

al contribuente è riconosciuta la possibilità di beneficiare della parte di detrazione che non ha trovato capienza, secondo le modalità previste (attribuzione da parte del sostituto d'imposta / fruizione in sede di dichiarazione dei redditi).



Se il contratto di locazione è **intestato a 2 persone, di cui una incapiente, la detrazione non può essere usufruita per intero dall'altra**, in considerazione della possibilità per il soggetto incapiente di "recuperare" la propria quota di detrazione.

Va evidenziato che **non può essere definito incapiente** un soggetto **privo di reddito** in quanto il concetto di incapacienza **presuppone l'esistenza di un reddito** imponibile, anche se l'IRPEF è azzerata dalle suddette detrazioni;

5. sono **rapportate alla quota di titolarità del contratto di locazione** (ad esempio, nel caso di contratto di locazione in regime di libero mercato intestato a 2 soggetti, la detrazione spetta ad ognuno nella misura del 50%).



Fa eccezione la detrazione spettante ai **dipendenti** che si trasferiscono per motivi di lavoro, che va ripartita tra i **solii intestatari** del contratto che rivestono la **qualifica di lavoratori dipendenti**.

Va sottolineato che in caso di **contitolarità** del contratto di locazione, per determinare l'importo della detrazione spettante, ciascun titolare deve fare **riferimento al proprio reddito complessivo**.

Se il contratto di locazione è **intestato ad un familiare a carico**, le detrazioni in esame **non** possono essere fruite dal contribuente a cui lo stesso risulta a carico.

Infine va sottolineato che le detrazioni in esame:

- sono **incompatibili** con il c.d. "Contributo fondo affitti" erogato a favore di determinate categorie di soggetti ex art. 11, comma 1, Legge n. 431/98;
- sono **compatibili con la deduzione prevista per l'abitazione principale** ex art. 10, comma 3, TUIR. Pertanto, se il contribuente è titolare di un contratto di locazione per l'immobile adibito a propria abitazione principale e contestualmente possiede un immobile concesso in uso gratuito ad un familiare che lo destina a propria abitazione principale, lo stesso può usufruire sia della deduzione prevista per l'abitazione principale sia della detrazione per i canoni di locazione.

### DETRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE EX LEGGE N. 431/98

La detrazione in esame spetta per i canoni di locazione ai titolari di un **qualsiasi contratto** di locazione per l'immobile adibito ad abitazione principale **stipulato / rinnovato ai sensi della Legge n. 431/98**, ossia un contratto:

- "a canone libero" di cui all'art. 2, comma 1 (durata 4 anni + 4);
- "convenzionato" di cui agli artt. 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3 (durata 3 anni + 2);
- "transitorio" di cui all'art. 5.

Ancorché rivolta a tutte le tipologie contrattuali di cui alla citata Legge, l'agevolazione in esame interessa per lo più i titolari di **contratti in regime di libero mercato**, posto che per i titolari di contratti convenzionati è prevista la specifica detrazione (più favorevole) di cui al comma 1.

La misura della detrazione spettante varia a seconda della fascia di **reddito complessivo** dell'inquilino, come di seguito schematizzato.

Reddito complessivo $\leq$ € 15.493,71	→	€ 300
€ 15.493,71 < Reddito complessivo $\leq$ € 30.987,41	→	€ 150
Reddito complessivo > € 30.987,41	→	Non spetta

Possono fruire della detrazione **anche** i soggetti **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**, ma che fanno riferimento alla disciplina previgente oppure senza alcun riferimento alla Legge n. 431/98;

in quanto i predetti contratti si intendono **implicitamente regolati** da quest'ultima.

### DETRAZIONE PER CONTRATTI DI LOCAZIONE "CONVENZIONATI"

La detrazione in esame spetta a favore dei titolari di un contratto "convenzionato" di locazione dell'abitazione principale, stipulato / rinnovato ai sensi dei citati artt. 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, Legge n. 431/98 (durata 3 anni + 2) ed è fissata nei seguenti importi, a seconda dell'ammontare del **reddito complessivo** dell'inquilino.

Reddito complessivo $\leq$ € 15.493,71	→	€ 495,80
€ 15.493,71 < Reddito complessivo $\leq$ € 30.987,41	→	€ 247,90
Reddito complessivo > € 30.987,41	→	Non spetta

La detrazione **non compete** ai titolari di contratti di locazione **stipulati con Enti pubblici**.

### DETRAZIONE PER LAVORATORI DIPENDENTI CHE TRASFERISCONO LA RESIDENZA

La detrazione in esame spetta a favore dei **lavoratori dipendenti**, titolari di un **contratto di locazione** dell'abitazione principale, 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**;
- **nei 3 anni antecedenti** a quello di richiesta della detrazione.

La detrazione **spetta per i primi 3 anni dal trasferimento** della residenza, decorrenti **dalla data di variazione della residenza**. Così, ad esempio, un soggetto che ha trasferito la residenza a settembre 2015, può usufruire della detrazione per il triennio 2015 – 2017, fermo restando che nel 2015 la stessa va rapportata ai giorni di destinazione ad abitazione principale (da settembre).

La stessa spetta nelle seguenti misure, a seconda del **reddito complessivo** dell'inquilino.

Reddito complessivo $\leq$ € 15.493,71	→	€ 991,60
€ 15.493,71 < Reddito complessivo $\leq$ € 30.987,41	→	€ 495,80
Reddito complessivo > € 30.987,41	→	Non spetta

Merita evidenziare che:

- dalla detrazione sono **esclusi i titolari di redditi assimilati** a quelli di lavoro dipendente;
- qualora, nel corso del periodo di spettanza della detrazione, il soggetto interessato **cessi di essere lavoratore dipendente**, il diritto alla detrazione **decade dall'anno successivo**;
- in caso di **contratto cointestato**, se i requisiti per usufruire della detrazione in esame sono posseduti da un **solo inquilino – lavoratore**, cointestatario del contratto, lo stesso **beneficia dell'intera detrazione**, pari al 100%.

### DETRAZIONE PER GIOVANI INQUILINI DI ETÀ COMPRESA TRA 20 E 30 ANNI

La detrazione in esame spetta:

- a favore dei **giovani di età compresa tra 20 e 30 anni** (a prescindere dal fatto che si tratti di studenti, lavoratori dipendenti, collaboratori, ecc.).



Il requisito dell'età è soddisfatto qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione;

- che **stipulano**, ex novo dall'1.1.2007, **un qualsiasi contratto di locazione** ex Legge n. 431/98; per l'unità immobiliare da adibire a **propria abitazione principale**, diversa da quella dei genitori / soggetti cui sono affidati dagli organi competenti a norma di legge.

La detrazione spetta per i **primi 3 anni**, esclusivamente **per i contratti stipulati ex novo dopo l'1.1.2007**, nelle seguenti misure, a seconda dell'ammontare del **reddito complessivo**.

Reddito complessivo $\leq$ € 15.493,71	→	€ 991,60
Reddito complessivo > € 15.493,71	→	Non spetta



Il rispetto dei requisiti richiesti va verificato in **ogni singolo anno** per il quale si richiede l'agevolazione: se il contribuente presenta i predetti requisiti nel primo anno, non è automatico che possa fruire della detrazione anche nei 2 anni successivi.

Nel caso in cui il contratto di locazione sia stato stipulato da 2 soggetti ma **solo uno** di essi è in **possesso del requisito di età**, **solo quest'ultimo può fruire della detrazione pro-quota**, nella percentuale a lui spettante e **non per l'intero importo** (è quindi applicato un criterio diverso rispetto a quello sopra illustrato, previsto per il contratto del lavoratore dipendente trasferitosi).

### DETRAZIONE INQUILINI ALLOGGI SOCIALI

La detrazione in esame è riconosciuta, **per il triennio 2014-2016**, ai titolari di un contratto di locazione di **alloggio sociale adibito ad abitazione principale** nelle seguenti misure, a seconda

dell'ammontare del **reddito complessivo**.

Reddito complessivo $\leq$ € 15.493,71	→	€ 990
€ 15.493,71 < Reddito complessivo $\leq$ € 30.987,41	→	€ 450
Reddito complessivo > € 30.987,41	→	Non spetta

Si rammenta che per **alloggio sociale** si intende l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.