



20 aprile 2017

Luca Bilancini  
(Commercialista, Pubblicista, Coordinatore scientifico MAP)

Detrazione leasing su abitazione principale e  
detrazione IVA per acquisto abitazioni

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### Detrazione su leasing per acquisto abitazione principale

L'art. 1, co. 82, L. 208/2015 ha modificato l'art. 15, D.P.R. 917/1986, introducendo le lettere *i-sexies.1* e *i-sexies.2* all'art. 15, primo comma.

Per effetto della novella legislativa risulta detraibile dall'imposta lorda un importo pari al 19% dei **canoni** e dei relativi **oneri accessori** e, nel caso di esercizio dell'opzione finale, del **costo di acquisto** derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna.

(art. 1, co. 82, L. 208/2015).

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### **Oneri accessori**

L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare 13/06/2016, n. 27/E, ha chiarito che possono considerarsi tali i costi di stipula del contratto di leasing. Sono invece esclusi dal computo, analogamente a quanto avviene per il caso dei mutui, gli oneri per l'eventuale stipula dei contratti di assicurazione sugli immobili. Non sono neppure riconosciuti gli eventuali costi di intermediazione sostenuti dalla parte concedente il finanziamento per l'individuazione e il reperimento dell'immobile richiesto dal conduttore, che vengono ribaltati sul medesimo.

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### Ambito soggettivo

Possono beneficiare della detrazione le **persone fisiche** che stipulino un contratto di locazione finanziaria allo scopo di acquisire, o costruire, un'unità immobiliare da **adibire ad abitazione principale**. Si intende tale, ai sensi dell'art. 10, co. 3-*bis*, D.P.R. 917/1986, quella nella quale la persona fisica che la possiede o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Gli utilizzatori, soggetti IRPEF, non devono essere titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa, neppure pro-quota (cfr. Circolare 7/E/2017).

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### Soglia reddituale

L'agevolazione spetta esclusivamente per i contribuenti il cui **reddito complessivo non sia superiore a € 55.000**.

Tale valore può essere desunto dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente a quello in cui il contratto è stato stipulato, o *“se non ancora presentata, a quella presentata in tale anno”*. Il contribuente che non abbia obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta precedente, potrà fare riferimento al reddito indicato nella CU relativa ai periodi agevolabili (2016 - 2020), maggiorato dell'eventuale reddito che deriva dagli immobili non soggetti a IMU (Circolare 04/04/2017, n. 7/E, pag. 152).

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### Soglia anagrafica

Per i giovani che **non abbiano compiuto il 35° anno di età** all'atto della stipula del contratto, è detraibile il 19%:

- dei **canoni** e relativi **oneri accessori** per un importo **non superiore a € 8.000**;
- del **costo di acquisto** a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo **non superiore a € 20.000**.

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### Soglia anagrafica

I contribuenti che abbiano compiuto 35 anni alla data di stipula del contratto o che abbiano superato tale soglia anagrafica possono invece detrarre un importo pari al 19%:

- dei **canoni** e relativi oneri accessori per un importo **non superiore a € 4.000**;
- del **costo di acquisto** a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, per un importo **non superiore a € 10.000**.

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

Sia la Circolare 13/06/2016, n. 27/E, che la più recente Circolare 04/04/2017, n. 7/E, hanno precisato che il **requisito reddituale** (reddito complessivo non superiore a € 55.000), e **quello anagrafico** (compimento del 35° anno di età), ***“rilevano solo al momento della stipula del contratto”*** (Circolare 04/04/2017, n. 7/E).

Con riferimento alla soglia di reddito l'Agenzia delle entrate afferma che ***“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”*** (Circolare 13/06/2016, n. 27/E, risposta 4.1.).



## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### Oggetto del contratto

Il contratto di leasing può riguardare:

- *“un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile;*
- *un terreno sul quale costruire il fabbricato ad uso abitativo oggetto del contratto di leasing;*
- *un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare ovvero un fabbricato abitativo da ristrutturare”.*

Si veda al proposito “Guida MEF 2016 - IL LEASING IMMOBILIARE ABITATIVO”, paragrafo 2.1, pag. 6 e Circolare 04/04/2017, n. 7/E, pag. 152.

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

Può assumere il ruolo di **concedente** un istituto di credito o un altro intermediario finanziario iscritto all'albo di cui all'art. 106, T.U.L.B. (D.Lgs. 01/09/1993, n. 385), mentre, come detto, può essere **utilizzatore** esclusivamente una persona fisica che destini l'immobile oggetto del contratto ad abitazione principale.

Al termine del contratto l'utilizzatore ha **facoltà e non obbligo di acquisto**. Nel caso di esercizio del diritto di acquisto, il prezzo potrà essere oggetto di detrazione, in misura pari al 19%, secondo i limiti summenzionati (differenti in relazione all'età anagrafica).

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### ***Ambito temporale***

A norma dell'art. 1, co. 84, L. 28/12/2015, n. 208 le disposizioni relative alla detraibilità in oggetto si applicano dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020.

L'Agenzia delle Entrate, nella recente Circolare 04/04/2017, n. 7/E, ha affermato che l'agevolazione riguarda *“i contratti di finanziamento stipulati nel quinquennio compreso tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020 ed opera per tutti i periodi d'imposta interessati dalla durata del contratto di locazione finanziaria”*.

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### **Ripartizione della spesa tra gli aventi diritto**

Nella Circolare 04/04/2017, n. 7/E, l'Agenzia delle Entrate precisa come, analogamente a quanto disposto per la detrazione degli interessi passivi su mutui (art. 15, co.1, lett. *b*), D.P.R. 917/1986), se il contratto di leasing è cointestato, la detrazione deve essere ripartita tra tutti gli aventi diritto, facendo riferimento all'età e al reddito complessivo di ogni contraente.

## > Detrazione leasing su abitazione principale

20 aprile 2017

### **Esempio tratto dalla Circolare 04/04/2017, n. 7/E**

Co-intestazione del contratto di leasing al 50%.

Ciascun utilizzatore potrà calcolare la detrazione in misura pari al 19% su un ammontare massimo del canone di leasing pari a € 4.000, in caso di età inferiore a 35 anni, o a € 2.000, in caso di età uguale o superiore a 35 anni, nonché il 19%, entro il limite di € 10.000 (under 35 anni) o € 5.000 (over 35 anni).

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

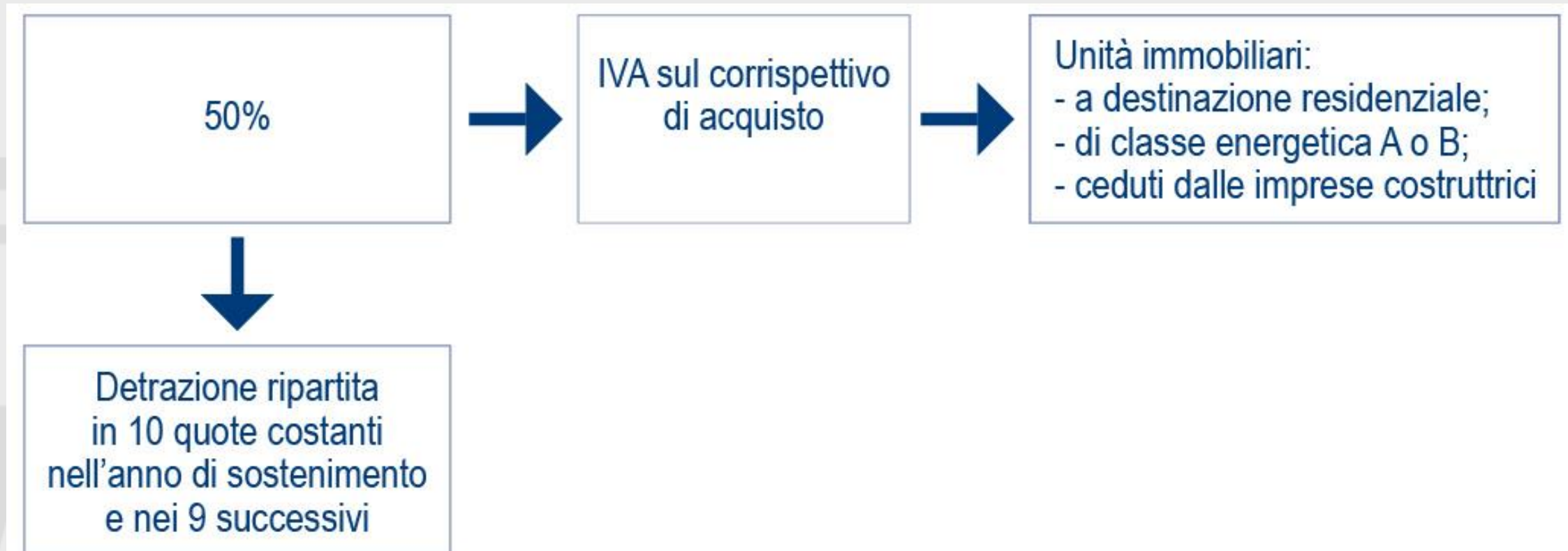
20 aprile 2017

### **Detrazione IVA per acquisto abitazioni ad alta efficienza energetica**

L'art. 1, co. 56, L. 28/12/2015, n. 208 (Legge di Stabilità 2016), ha introdotto una speciale agevolazione consistente nella possibilità di **detrarre** dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, il **50%** dell'importo dell'**IVA** relativa all'acquisto di **unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, ceduti dalle imprese costruttrici** delle stesse.

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017



## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Nozione di impresa costruttrice**

Al fine di poter usufruire dell'agevolazione è necessario che la cessione dell'immobile sia effettuato da un'impresa "costruttrice".

Con la Circolare 18/05/2016, n. 20/E, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che per "impresa costruttrice" deve intendersi ogni *"impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento"* (Circolare 18/05/2016, n. 26/E, risposta 10).

Possono essere ricomprese nell'ambito dell'agevolazione sia le imprese che costruiscono l'edificio, che quelle che procedono al suo ripristino o alla sua ristrutturazione mediante interventi di cui all'art. 3, co. 1, lett. c), d) e f), D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia).



## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

Questa interpretazione, secondo l'Amministrazione finanziaria, è coerente con la *ratio* della norma che mira ad *“equilibrare il costo degli oneri fiscali delle cessioni di unità immobiliari di tipo abitativo soggette ad Iva, rispetto alle medesime operazioni soggette ad imposta di registro”* (Circolare 18/05/2016, n. 26/E, risposta 10).

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Caratteristiche dell'immobile**

L'unità immobiliare che consente di ottenere l'agevolazione deve avere destinazione residenziale e classe energetica A o B. Nella Circolare 04/04/2017, n. 7/E, l'Amministrazione finanziaria precisa che il beneficio non è limitato all'acquisto dell'abitazione principale, e neppure devono considerarsi esclusi gli immobili di lusso (ovvero quelli classificabili nelle categorie catastali A1, A8 e A9).

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Ammissibilità della pertinenza**

È ammessa la detrazione anche in relazione alla pertinenza dell'immobile, a condizione che l'acquisto avvenga “*contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa*”. L'atto deve inoltre dare evidenza del vincolo pertinenziale dell'unità immobiliare (posto auto, cantina, ecc...).

Cfr. Circolare 18/05/2016, n. 20/E, punto 10.1 e Circolare 04/04/2017, n. 7/E, pag. 243.

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Cumulabilità con altre agevolazioni**

La norma istitutiva della detrazione non ha previsto il divieto di cumulabilità con altre agevolazioni. Ad esempio, se il contribuente acquista un'unità immobiliare ("prima casa") oggetto di ristrutturazione dall'impresa costruttrice, potrà beneficiare sia della detrazione del 50% dell'Iva sull'acquisto, che della detrazione, anch'essa attualmente pari al 50%, sul 25% del prezzo di acquisto dell'immobile, entro l'importo massimo di € 96.000, di cui all'art. 16-*bis*, co. 3, D.P.R. 917/1986.

Quest'ultima detrazione non può applicarsi però sull'Iva per la quale il contribuente abbia già beneficiato della prima agevolazione. Cfr. Circolare 18/05/2016, n. 20/E, punto 10.2 e Circolare 04/04/2017, n. 7/E, pag. 244.

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Esempio (Circolare 18/05/2016, n. 20/E - Circolare 04/04/2017, n. 7/E)**

Si consideri un contribuente che abbia acquistato la propria abitazione principale da un'impresa costruttrice e che tale unità immobiliare possieda la classe energetica A o B.

Se il prezzo dell'immobile è pari a € 200.000 e l'IVA relativa è pari a € 8.000 (aliquota 4%), tale contribuente avrà diritto:

- a una detrazione pari al 50% dell'IVA pagata, ovvero a € 4.000 (50% di € 8.000);
- a un'ulteriore detrazione pari al 50% del 25% costo dell'immobile rimasto a suo carico, ovvero, nel caso di specie, a € 25.500  $[50\% * 25\% * (\text{€ } 208.000 - \text{€ } 4.000)]$ .

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Ambito temporale e trattamento fiscale degli acconti**

La detrazione ha effetto per gli acquisti posti in essere dal 1° gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2017 (data così prorogata per effetto delle disposizioni di cui all'art. 9, co. 9-*octies*, D.L. 244/2016).

Considerato il tenore letterale della norma che prevede la detrazione in relazione all'importo "*corrisposto*", in relazione ad acquisti effettuati o da effettuare entro il 31 dicembre 2017, è necessario che il pagamento dell'IVA avvenga nei periodi d'imposta 2016 o 2017.

## > Detrazione Iva per acquisto abitazioni

20 aprile 2017

### **Ambito temporale e trattamento fiscale degli acconti**

In sostanza non sarà possibile procedere alla detrazione di acconti eventualmente corrisposti nel 2015, anche se il rogito risultasse stipulato nel 2016 o nel 2017. Si potrà, invece, beneficiare della detrazione per l'Iva corrisposta sugli acconti pagati nel 2016, *“sempreché il preliminare di acquisto sia registrato e il rogito sia stipulato entro il 2017”*.

(Circolare 18/05/2016, n. 20/E, punto 10.3 e Circolare 04/04/2017, n. 7/E, pag. 244).