

Alcune interessanti modifiche introdotte anche recentemente dalla Finanziaria 2008

Detrazioni per i canoni di locazione di immobili

Ampliate le agevolazioni fiscali per gli inquilini titolari di contratti di locazione su immobili

di **Leonardo Comucci** - Esperto Fiscale

Approfondiamo insieme le principali agevolazioni esistenti per chi prende una casa in affitto..

INQUILINI TITOLARI DI CONTRATTI DI LOCAZIONE DI QUALUNQUE TIPO PER ALLOGGI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Per tutti coloro che sono titolari di un contratto di locazione di un'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, è possibile beneficiare di una nuova detrazione d'imposta, a condizione che si tratti di un contratto di locazione di qualunque tipo, stipulato o rinnovato ai sensi della legge n.431/98 e che l'immobile sia utilizzato come abitazione principale dal titolare (o contitolare) del contratto di locazione.

La detrazione concessa è fissata in misura diversa a seconda dell'ammontare del reddito complessivo dichiarato dall'inquilino e cioè € 300,00 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71; si riduce a € 150,00 se il reddito complessivo è compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41. Nel caso in cui il reddito complessivo dichiarato sia superiore a quest'ultimo limite, non è prevista alcuna detrazione.

INQUILINI TITOLARI DI CONTRATTO A CANONE CONVENZIONALE PER ALLOGGI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

I cosiddetti "contratti convenzionali" sono caratterizzati dal fatto che le parti devono stabilire il valore del canone, la durata e le altre condizioni contrattuali, sulla base di accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e quelle dei conduttori, che provvedono alla definizione di contratti tipo; questi accordi sono coordinati a livello nazionale da una convenzione quadro, che fissa i criteri generali per la determinazione



dei canoni di locazione da recepire, poi, nella contrattazione territoriale, al fine di individuare aree omogenee per valori di mercato, dotazioni e tipi edilizi.

I contratti a canone convenzionale non possono avere una durata inferiore a 3 anni, scaduti i quali, se le parti non concordano per il rinnovo, il contratto è prorogato per ulteriori 2 anni, fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore, che tuttavia è ammessa solo in determinati casi. La detrazione è fissata in misura diversa a seconda dell'ammontare del reddito complessivo dichiarato dall'inquilino e cioè € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71, scendendo a € 247,90 se il reddito complessivo è compreso tra € 15.493,71 e € 30.987,41; al di sopra di quest'ultimo limite, non è prevista alcuna detrazione. Anche in questo caso, per poter beneficiare della detrazione, il titolare del contratto di locazione a canone convenzionale deve utilizzare l'immobile come abitazione principale.

DETRAZIONI PER DIPENDENTI CHE SI TRASFERISCONO PER MOTIVI DI LAVORO

Di questa agevolazione possono usufruire i lavoratori dipendenti che trasferiscono la propria residenza per motivi di lavoro, prendendo in locazione un

immobile da adibire ad abitazione principale. Devono però essere rispettate determinate condizioni per poter usufruire della detrazione, e cioè:

- il trasferimento della residenza nel comune di lavoro o in un comune limitrofo nei tre anni precedenti quello di richiesta della detrazione;

- il nuovo comune di residenza, dove viene presa in affitto l'abitazione principale, deve essere collocato ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e, comunque, al di fuori della propria regione di provenienza.

Sussistendo queste condizioni, spetta per i primi tre anni di locazione una detrazione di € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71; scende a € 495,80 se il reddito complessivo supera € 15.493,71 ma non € 30.987,41; in caso di reddito complessivo superiore al precedente limite, la detrazione non spetta

DETRAZIONE SPETTANTE AI GIOVANI PER CONTRATTI RIFERITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE

Completiamo questo focus sulle agevolazioni per chi prende in locazione una casa, con l'ultima novità introdotta dalla Finanziaria 2008, che permette

ai giovani d'età compresa fra i 20 e i 30 anni di beneficiare di una specifica detrazione d'imposta, a condizione che venga stipulato un contratto di locazione ai sensi della legge n.431/98 per l'unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale, sempre che la stessa sia diversa dall'abitazione principale dei genitori.

Se sussistono queste condizioni spetta una detrazione d'imposta di € 991,60 per un reddito complessivo fino a € 15.493,71; per redditi complessivi superiori a € 15.493,71 la detrazione non spetta. Va sottolineato che la detrazione spetta per i primi tre anni dalla stipula del contratto e, quindi, se ne potrà beneficiare oltre che per l'anno 2007 anche per gli anni 2008 e 2009.

Infine, va ricordato che per abitazione principale s'intende quella in cui il soggetto e/o i suoi familiari hanno la propria dimora abituale e che queste differenti detrazioni sono alternative tra loro e, quindi, non cumulabili. È, però, possibile beneficiare di più detrazioni, se il contribuente si trova per parte dell'anno in una delle situazioni previste e per l'altra parte dell'anno in una delle altre situazioni.

Chi avesse quesiti di carattere generale attinenti la materia fiscale, può inviarli al numero di fax 06 233 222 788.