

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2021

CANONI DI LEASING

01. NOZIONE

Alcune spese ed oneri, tassativamente elencati dalle norme legislative, possono avere un effetto positivo sulle imposte da versare poiché ne è permessa la deduzione dal reddito imponibile oppure la detraibilità dall'imposta dovuta.

Esiste una basilare differenza fra **spesa detraibile** ed **onere deducibile**.

RICORDA: per **deducibile** s'intende un onere che si porta in diminuzione dal **reddito complessivo**, successivamente si calcola l'imposta.

RICORDA ANCORA: per **detraibile** s'intende quando si porta in diminuzione **dall'imposta**, una percentuale della spesa sostenuta.

Va chiarito per rispondere a molte domande poste, **oneri e spese nella generalità dei casi, salvo rare eccezioni** (es.: affitto giovani agricoltori) **non danno diritto a rimborsi d'imposta**; se la percentuale da portare in diminuzione dall'imposta supera l'imposta stessa, semplicemente questa viene azzerata ma non si procede con alcun rimborso.

02. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	CANONI DI LEASING (SPESE PER IMMOBILI DA ADIBIRE AD ABITAZIONE PRINCIPALE)
Norma legislativa	(Art. 15, comma i-sexies.1 e i-sexies.2, TUIR)
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	19%
Rigo della Dichiarazione	RP 14
Rigo del Modello 730	E 14

DOCUMENTI DA CONSERVARE

Contratto di leasing abitativo.

Verbale di consegna.

Documentazione attestante il pagamento dei costi di stipula del contratto di leasing.

Quietanza di pagamento del canone rilasciata dall'ente concedente.

Autocertificazione con la quale il contribuente dichiara la sussistenza dei requisiti soggettivi richiesti quali:

- la destinazione dell'immobile ad abitazione principale, entro i termini previsti dalla data della consegna;
- il mantenimento nell'anno della dimora abituale;
- la non titolarità, al momento di stipula del contratto, di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa;
- la condizione reddituale al momento della stipula.

E, successivamente all'opzione finale:

- Atto di acquisto;
- Pagamento del riscatto.

Dall'imposta lorda si detrae un importo, **pari al 19 per cento, dei canoni e dei relativi oneri accessori, nonché del costo di acquisto a fronte dell'esercizio dell'opzione finale, derivanti da contratti di locazione finanziaria su unità immobiliari, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna**, pagati da soggetti che non sono titolari di diritti di proprietà, neanche pro-quota, su immobili a destinazione abitativa.

La detrazione spetta alle condizioni già previste per la detrazione degli interessi passivi pagati su mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale.

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 (*Art. 1, comma 84, Legge n. 208 del 2015 e Guida MEF 2016 – il Leasing Immobiliare Abitativo*).

La detrazione spetta anche per i costi di stipula del contratto di leasing.

Analogamente a quanto previsto in caso di mutuo, la detrazione non spetta con riferimento agli:

oneri sostenuti per l'eventuale stipula di contratti di assicurazione sugli immobili;
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.

La detrazione dei corrispettivi periodici (canoni di leasing) e del prezzo finale di acquisto **spetta ai contribuenti che possiedono un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro**, calcolato tenendo conto anche del reddito dei fabbricati assoggettato a cedolare secca (*art.3, comma 7, del DLGS n. 23 del 2011*).

L'importo massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è diverso in relazione all'età del conduttore (*Circolare 13.06.2016, n. 27, risposte 4.1 e 4.2*).

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 euro 8.000 e su un importo massimo del prezzo di riscatto dell'immobile di euro 20.000*;

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, **euro 4.000 per i canoni e oneri accessori ed euro 10.000 per il prezzo di riscatto**.

Il requisito anagrafico e quello reddituale rilevano solo al momento della stipula del contratto.

In particolare, il requisito reddituale può essere desunto dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno precedente a quello della stipula del contratto o, se non ancora presentata, a quella presentata in tale anno.

Nel caso in cui non sussista l'obbligo di presentare la dichiarazione relativa al periodo d'imposta precedente a quello della stipula del contratto, occorre fare riferimento al

reddito indicato nella CU, relativa ai periodi sopra indicati, maggiorato dell'eventuale reddito derivante da immobili non soggetti ad IMU.

Per quanto concerne la **nozione di abitazione principale**, si fa riferimento all'art. 10, comma 3-bis, del TUIR e, pertanto, per abitazione principale deve intendersi quella nella quale la persona fisica che la possiede o i suoi familiari dimorano abitualmente.

L'oggetto del leasing abitativo può essere:

un fabbricato ad uso abitativo già completato e dichiarato agibile;

un terreno sul quale costruire il fabbricato ad uso abitativo;

un fabbricato ad uso abitativo in corso di costruzione e da completare ovvero un fabbricato abitativo da ristrutturare.

Nel contratto deve essere esplicitata l'intenzione dell'utilizzatore di adibire ad abitazione principale l'immobile messo a disposizione dal concedente.

La detrazione in esame è attribuita al soggetto intestatario del contratto di leasing stipulato per l'acquisto o la costruzione dell'immobile che sarà adibito ad abitazione principale.

Analogamente a quanto disposto dall'art. 15, comma 1, lett. b), del TUIR per la detrazione degli interessi passivi, se il contratto di leasing è cointestato, **la detrazione è ripartita tra tutti gli aventi diritto.**

In tal caso, si considera il reddito complessivo e l'età del singolo contraente. Ad esempio:

- nel caso di cointestazione (50 per cento e 50 per cento), ciascuno può calcolare la detrazione nella misura del 19 per cento su un ammontare massimo del canone leasing pari a euro 4.000 (per gli under 35) o a euro 2.000 (per gli over 35) nonché il 19 per cento entro il limite massimo di euro 10.000 (per gli under 35) o euro 5.000 (per gli over 35) al momento del riscatto.

Qualora il contratto di leasing sia intestato ad entrambi i coniugi, ciascuno potrà portare in detrazione la quota dei canoni e del prezzo di riscatto corrisposti salvo il caso in cui uno dei coniugi sia fiscalmente a carico dell'altro; in tale ultimo caso, quest'ultimo potrà fruire



della detrazione anche per la quota intestata all'altro coniuge, analogamente a quanto previsto per la rata di mutuo.

