

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI - 2021

INQUILINI DI ALLOGGI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE A REGIME CONVENZIONALE

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	INQUILINI DI ALLOGGI ADIBITI AD ABITAZIONE PRINCIPALE LOCATI CON CONTRATTI A REGIME CONVENZIONALE
Norma legislativa	Art. 16, comma 1, TUIR
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	Varia
Rigo della Dichiarazione	RP 71 Tipologia 2
Rigo del Modello 730	E 71 Tipologia 2

DOCUMENTI DA CONSERVARE

Contratto di locazione, registrato, stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3, e art. 4, commi 2 e 3 della legge n. 431 del 19/98.

Contratto di locazione sottoscritto con l'assistenza delle organizzazioni sindacali o asseverato se concluso sulla base di un accordo territoriale stipulato ai sensi del DM 16 gennaio 2017.

Dichiarazione del contribuente che il contratto non è assisto, né asseverato, in quanto concluso in assenza di un accordo territoriale stipulato ai sensi del DM 16 gennaio 2017.

Autocertificazione nella quale si attesti che l'immobile è utilizzato come abitazione principale.

Questa detrazione è alternativa alla tipologia 1 e alla tipologia 3, e a quella di cui ai rigo successivo (RP 72 – E72), il contribuente ha la **facoltà di scegliere quella a lui più favorevole**.

Ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati a norma dell'art. 2, comma 3, e dell'art. 4, commi 2 e 3, della legge n. 431 del 1998, spetta una detrazione stabilita in misura forfetaria, rapportata al numero dei giorni nei quali l'unità immobiliare è stata adibita ad abitazione principale, pari a:

euro **495,80** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) **non supera euro 15.493,71**;

euro **247,90** se il reddito complessivo (comprensivo del reddito assoggettato al regime della cedolare secca) supera euro 15.493,71, **ma non euro 30.987,41**.

Trattasi di contratti stipulati in base ad accordi locali tra organizzazioni della proprietà edilizia e organizzazioni dei conduttori, solitamente della durata di tre anni rinnovabili per altri due, nei quali si fa espresso riferimento a limiti di canoni compresi in parametri riferiti al tipo di immobile e all'ubicazione.

In nessun caso la detrazione spetta per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e contraenti privati (*Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 6.1.2, Circolare 14.06.2001 n. 55, risposta 2.3.2, e Circolare 7.06.2002 n. 48, risposta 1.6*).

La detrazione è suddivisa in base ai cointestatari del contratto di locazione dell'abitazione principale (*Circolare 29.12.1999 n. 247, risposta 1.2*).

Il 15 marzo 2017 è entrato in vigore il decreto 16 gennaio 2017 del Ministro dei trasporti e delle infrastrutture di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze che, sostituendo il precedente decreto del 2002, ha specificato le linee guida cui dovranno attenersi le associazioni dei proprietari e degli inquilini nel definire i nuovi accordi locali. In particolare, l'articolo 1, comma 8, del citato decreto stabilisce che *"Le parti contrattuali, nella definizione del canone effettivo, possono essere assistite, a loro richiesta, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione, da eseguirsi, sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali a cura e con assunzione di responsabilità, da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali"*.

La norma in argomento prevede, dunque, che per i contratti di locazione a canone concordato "non assistiti", l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili firmatarie degli accordi territoriali, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'accordo territoriale, espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali. Per i contratti a canone concordato "non assistiti", pertanto, l'acquisizione dell'attestazione costituisce elemento necessario ai fini del riconoscimento delle detrazioni. L'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai medesimi fini, per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del citato decreto 16 gennaio 2017 ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati accordi territoriali dalle organizzazioni sindacali e dalle associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal predetto decreto (cfr. art. 7 del DM). (*Risoluzione 20.04.2018 n. 31*).