



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

## Inquilino: quali detrazioni fiscali?

Autore: Redazione | 15/04/2018



***Affitto: guida alle detrazioni fiscali sui canoni di locazione. Cosa il conduttore può scaricare dalle tasse?***

Hai preso in **affitto** un appartamento. Tutti i mesi versi, al proprietario di casa, un canone mensile che ti costa quasi quanto metà dello stipendio. Sei stato costretto: nonostante le ricerche, non sei riuscito a trovare prezzi più bassi nella stessa zona della città. A questo punto vorresti almeno pagare meno tasse visto che il tuo

reddito è fortemente compresso da una spesa comunque necessaria. Così ti chiedi, in qualità di **inquilino**, **quali detrazioni fiscali** prevede la legge e cosa puoi scaricare dalla dichiarazione dei redditi.

Le **spese per l'affitto** costituiscono da sempre un grosso peso sul bilancio delle famiglie. Ecco perché il legislatore ha voluto prevedere delle **agevolazioni fiscali** per chi è costretto a pagare tutti i mesi un canone al locatore.

In questo articolo cercheremo di comprendere se e quando, ma soprattutto in che misura, **l'affitto si può scaricare dalle tasse**.

## Cosa sono le detrazioni fiscali sull'affitto

Per prima cosa è necessario un chiarimento di carattere terminologico. Non che sia essenziale per comprendere **quali detrazioni fiscali ci sono per gli inquilini**, ma quantomeno non si rischia di fare la parte degli sprovveduti. Quando comunemente si parla di affitto, in realtà si tratta di **locazione**. Difatti, il contratto con cui una persona (il cosiddetto locatore) concede a un'altra persona (il cosiddetto conduttore o locatario) la possibilità di godere di un proprio immobile, per un dato tempo e in cambio di un corrispettivo periodico, sia che esso abbia ad oggetto immobili ad uso abitativo che ad uso commerciale, si chiama propriamente **locazione**. L'«affitto» invece ha ad oggetto beni immobili che possono produrre frutti (ossia utili) come ad esempio un'azienda. In questo articolo continueremo a parlare di affitto, con la consapevolezza di sbagliare, ma proprio per avvicinarci di più al linguaggio comune, così come è nostra abitudine fare.

Non resta che capire **cosa sono le detrazioni fiscali sull'affitto**. Si tratta di spese che la legge consente di sottrarre dal conto finale delle tasse da pagare allo Stato. In buona sostanza, se un contribuente deve versare, alla fine dell'anno, mille euro di imposte, da tale importo potrà togliere le detrazioni fiscali riconosciutegli dalla legge, tra cui appunto quelle sull'affitto.

## Quando spettano le detrazioni fiscali sull'affitto

Come vedremo a breve, le detrazioni fiscali sull'affitto spettano principalmente sull'immobile adibito ad **abitazione principale**. Per «abitazione

principale» si intende quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

## Quali sono le detrazioni fiscali per inquilini

Le detrazioni legate ai canoni d'affitto pagati sono diverse e hanno differenti potenziali beneficiari, che vanno dai giovani o dagli studenti universitari fuori sede, ai dipendenti che si trasferiscono per motivi di lavoro. Cercheremo di elencarle tutte, spiegando i capisaldi di ogni disciplina, in modo da orientare l'**affittuario** e da dargli un'idea di massima di quali spese può scaricare dalle tasse.

## Detrazione per gli inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale

La legge **[1]** riconosce una detrazione Irpef per il canone di locazione versato mensilmente dagli inquilini di immobili adibiti a propria **abitazione principale** in forza di un contratto di locazione stipulato o rinnovato. Il contratto deve quindi essere scritto e registrato all'Agenzia delle Entrate. Per come facilmente immaginabile non si può scaricare dalle tasse un affitto "in nero".

La detrazione riguarda tutti i contratti di locazione previsti dalla legge sull'equo canone **[2]** ossia:

- i **contratti liberi** (o, meglio detti, «a canone libero»), anche conosciuti come contratti «4+4» (il nome deriva dalla durata dell'affitto);
- i **contratti concordati** o convenzionali (o meglio detti «a canone concordato»), anche conosciuti come «contratti 3+2»;
- i contratti di durata transitoria, anche redatti per soddisfare le esigenze abitative degli studenti universitari.

## A quanto ammonta la detrazione fiscale sull'affitto per inquilini?

L'ammontare massimo della detrazione d'imposta è determinato dalla legge in

base a due tipo di fattori: il tipo di contratto e il reddito dell'inquilino. Vediamo le varie ipotesi.

## **Detrazioni affitto a canone libero (4+4)**

Nel caso di contratto di affitto a canone libero, la detrazione è pari a:

- **300,00 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- **150,00 euro**, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a **30.987,41 euro** non spetta alcuna detrazione.

Nella determinazione del reddito complessivo va compreso anche quello dei fabbricati locati assoggettato a **cedolare secca**.

## **Detrazioni affitto a canone concordato (3+2)**

Se il contratto di affitto per l'abitazione principale è di tipo «**concordato**» (3+2) l'ammontare massimo della detrazione d'imposta è il seguente:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro.

Se il reddito complessivo è superiore a 30.987,41 euro non spetta alcuna detrazione.

Ad esempio, un contribuente con un reddito complessivo pari a 18.000,00 euro, che ha locato con contratto "concordato" un'unità immobiliare per adibirla a propria abitazione principale, per soli 165 giorni nel periodo d'imposta, ha diritto ad una detrazione IRPEF pari a 112,06 euro (247,90 euro x 165/365).

## **Detrazione affitto per dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di**

# lavoro

È prevista **[3]** una detrazione d'imposta a favore dei lavoratori dipendenti che hanno trasferito la propria residenza per motivi di lavoro, prendendo in locazione un'unità immobiliare destinata a propria abitazione principale:

- nel nuovo Comune di lavoro, ovvero in un Comune ad esso limitrofo;
- a condizione che il nuovo Comune di lavoro (o il Comune limitrofo) disti almeno 100 Km dal precedente Comune di residenza del dipendente e sia situato in un'altra Regione.

L'agevolazione non spetta ai lavoratori con un contratto di lavoro diverso da quello da dipendente.

Tale detrazione sull'affitto spetta solo per i primi 3 anni dalla data di trasferimento della residenza, intendendo per anno il periodo d'imposta. Se durante il triennio in cui spetta la detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, egli perde il diritto alla detrazione a partire dall'anno d'imposta successivo a quello nel quale non riveste più questa qualifica.

L'ammontare massimo della detrazione riconosciuta in ciascun periodo d'imposta è pari a:

- **991,60 euro**, se il reddito complessivo del dipendente non supera 15.493,71 euro;
- **495,80 euro**, se il reddito complessivo del dipendente supera 15.493,71 euro, ma non 30.987,41 euro.

## Detrazione per i giovani inquilini

La legge **[4]** riconosce una detrazione Irpef ai giovani tra i 20 e i 30 anni che firmano un contratto di affitto per un immobile da destinare a propria abitazione principale.

La detrazione spetta:

- per i primi 3 anni;
- a condizione che l'abitazione locata sia diversa dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati.

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

Se il contratto è cointestato a più conduttori, la detrazione deve essere ripartita tra gli aventi diritto, nella percentuale a loro spettante.

La detrazione spettante è pari a **991,60 euro**, a condizione che il reddito complessivo degli inquilini non risulti superiore a **15.493,71 euro**.

Ad esempio, un contribuente di 24 anni con un reddito complessivo pari a 13.000,00 euro, che ha locato un'unità immobiliare per adibirla a propria abitazione principale per soli 231 giorni nel periodo d'imposta, ha diritto ad una detrazione IRPEF pari a 627,56 euro (991,60 euro x 231/365).

## **Detrazione Irpef per affitto a studenti universitari “fuori sede”**

La legge **[5]** prevede una detrazione Irpef IRPEF del 19% per i canoni di locazione, derivanti da contratti di stipulati o rinnovati ai sensi della L. 431/98, sostenuti dagli studenti universitari iscritti ad un corso di laurea presso una università situata in un Comune diverso da quello di residenza.

La detrazione non spetta per chi ha preso una camera in **subaffitto** (cosiddetta **sublocazione**).

La detrazione compete a condizione che l'università sia ubicata in un Comune:

- diverso da quello in cui lo studente ha la propria residenza anagrafica;
- distante da quest'ultimo almeno 100 Km;
- sito in un'altra Provincia rispetto a quello di residenza.

La detrazione spetta anche se tali spese sono state sostenute per i familiari fiscalmente a carico come, ad esempio, nel caso del padre per l'università dei figli.

La detrazione spetta fino a un volume massimo di spesa pari a 2.633 euro.

La stessa detrazione spetta per gli studenti iscritti a un corso di laurea presso un'università ubicata nel territorio di uno Stato membro dell'Unione europea o in uno degli Stati aderenti all'Accordo sullo spazio economico europeo, con i quali sia

possibile lo scambio di informazioni.

## **Detrazione Irpef per l'affitto di terreni agricoli ai giovani**

Dal 2014 la legge ha previsto **[6]** una detrazione Irpef del 19%:

- a favore dei coltivatori diretti e degli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella previdenza agricola, di età inferiore ai 35 anni;
- in relazione alle spese sostenute per i canoni di affitto dei terreni agricoli.

La detrazione del 19% delle spese sostenute per il pagamento dei canoni spetta:

- entro il limite di 80 euro per ciascun ettaro preso in affitto;
- fino ad un massimo di 1.200 euro annui.

La detrazione non spetta se l'affittuario dei terreni è uno dei genitori del giovane agricoltore.

### **Note**

**[1]** Art. 16 co. 01 del TUIR. **[2]** L. 9.12.98 n. 431. **[3]** Art. 16 co. 1-bis del TUIR. **[4]** Art. 16 co. 1-ter del TUIR. **[5]** Art. 15 co. 1 lett. i-sexies) del TUIR. **[5]** Art. 16 co. 1 lett. i-quinquies) del TUIR.