

ONERI DEDUCIBILI, SPESE DETRAIBILI

INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (SPESE PER)

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.

01. L'ONERE O LA SPESA DI QUESTA SCHEDA

ONERE E/O SPESA	INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (SPESE PER)
Norma legislativa	(Art. 15, comma 1, lett. b-bis)
Deducibile/Detraibile	Detraibile
Misura	19%
Rigo della Dichiarazione	RP da 8 a 13 Codice 17
Rigo del Modello 730	E da 8 a 10 Codice 17

DOCUMENTI DA CONSERVARE

Fattura rilasciata dall'intermediario immobiliare.

Preliminare registrato.

Atto di compravendita da cui risultino i requisiti previsti dalla legge n. 296 del 2006.

Autocertificazione attestante che l'immobile è destinato ad abitazione principale.

L'importo da indicare non può essere superiore a euro 1.000,00.

Dall'imposta lorda si detrae un importo, pari al 19 per cento, dei compensi comunque denominati, pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per un importo non superiore a quanto sopra.

La detrazione spetta al contribuente che sostiene la spesa purché il relativo importo sia indicato nell'atto di cessione dell'immobile (Circolare 4.08.2006 n. 28, paragrafo 13).

L'art. 35, comma 22, del DL n. 223 del 2006 dispone che all'atto della cessione dell'immobile, anche se assoggettata ad IVA, le parti hanno l'obbligo di rendere apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante l'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo.

Con le medesime modalità, ciascuna delle parti ha l'obbligo di dichiarare:

se si è avvalsa di un mediatore e, nell'ipotesi affermativa, di fornire i dati identificativi del titolare, se persona fisica, o la denominazione, la ragione sociale ed i dati identificativi del legale rappresentante, se soggetto diverso da persona fisica, ovvero del mediatore non legale rappresentante che ha operato per la stessa società;

il codice fiscale o la partita IVA;

il numero di iscrizione al ruolo degli agenti di affari in mediazione e della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura di riferimento per il titolare ovvero per il legale rappresentante o mediatore che ha operato per la stessa società;

l'ammontare della spesa sostenuta per tale attività e le analitiche modalità di pagamento della stessa.

La detrazione spetta non solo per l'acquisto della proprietà, ma **anche per l'acquisto di altri diritti reali** (quali, ad esempio, l'usufrutto) a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale (Circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 13.1).

Nozione di abitazione principale

La detrazione spetta a condizione che l'immobile acquistato sia adibito ad abitazione principale. **In particolare:**

per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici;

l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale entro i termini previsti dalla precedente lett. b) dell'art. 15 del TUIR, concernente la detrazione spettante per gli interessi passivi pagati per i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale e, quindi, ordinariamente entro un anno dall'acquisto, salvi i diversi termini per le eccezioni ivi previste (Circolare 1.06.2012 n. 19, risposta 5.2).

Beneficiari della detrazione

Considerato l'esplicito riferimento della legge all'acquisto dell'abitazione principale, la detrazione spetta esclusivamente all'acquirente dell'immobile; il venditore, pertanto, non può beneficiare della detrazione in esame anche se ha corrisposto la relativa provvigione all'intermediario immobiliare (Circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 13.1).

La detrazione non spetta se le spese sono sostenute nell'interesse dei familiari fiscalmente a carico.

Intermediari immobiliari - Definizione

Per intermediari immobiliari devono intendersi gli esercenti l'attività di mediazione nel ramo immobiliare disciplinata dalla legge n. 39 del 1989.

Ne deriva che i compensi corrisposti a mediatori creditizi per l'attività di intermediazione nella stipula dell'eventuale contratto di mutuo tra acquirente e istituto di credito esulano dall'ambito della detrazione in esame.

Limiti di detraibilità

La detrazione si applica su un importo non superiore a euro 1.000 e si esaurisce in un unico anno di imposta.

Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, calcolata nel limite citato, deve essere ripartita tra i comproprietari in ragione delle percentuali di proprietà (Circolare 4.08.2006 n. 28, paragrafo 13, e Risoluzione 30.01.2009 n.26) anche se la fattura è intestata ad un solo comproprietario (Circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 13.1).

Nel presente rigo vanno comprese anche le spese indicate con il codice 17 nella sezione "Oneri detraibili" (punti da 341 a 352) della Certificazione Unica.

Casi particolari

Acquisto non andato a buon fine: se l'immobile non può essere utilizzato come abitazione principale, perché, ad esempio, non è stato stipulato il contratto definitivo di compravendita, la detrazione non spetta in relazione alle provvigioni pagate all'intermediario immobiliare. In tal caso, il contribuente dovrà restituire la detrazione fruita assoggettando a tassazione separata l'importo interessato (Circolare 4.04.2008 n. 34, risposta 13.1).

Spese sostenute in sede di contratto preliminare: se, a seguito della stipula del preliminare di vendita, viene pagato all'agenzia immobiliare il compenso dell'intermediazione, la spesa può essere portata in detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui la stessa è stata sostenuta, a condizione che tale preliminare risulti regolarmente registrato (Risoluzione 30.01.2009 n. 26). La detrazione è riconosciuta anche nel caso in cui le spese per intermediazione immobiliare siano sostenute nell'anno precedente la stipula del preliminare (ad esempio, al momento dell'accettazione della proposta di acquisto), a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione in cui la detrazione è fatta valere risulti stipulato e registrato il preliminare di vendita o il rogito.

Resta fermo, tuttavia, che essendo il beneficio subordinato all'acquisto dell'abitazione principale, se il contribuente non giunge alla stipula del contratto definitivo, dovrà assoggettare a tassazione separata l'importo per il quale ha fruito della detrazione.



Documentazione da controllare e conservare

Con la Circolare 13.05.2011 n. 20, risposta 5.8, è stato precisato che:

la detrazione non spetta se la fattura rilasciata dall'intermediario immobiliare è intestata ad un soggetto non proprietario;

nel caso in cui la fattura è intestata ad un solo proprietario ma l'immobile è in comproprietà, al fine di ammettere pro-quota alla detrazione anche il comproprietario che non è indicato nella fattura, sarà necessario integrare il documento con i dati anagrafici del comproprietario mancante;

se la fattura è intestata al proprietario dell'immobile e ad un altro soggetto non proprietario, al fine di consentire la detrazione dell'intero importo all'unico proprietario, è necessario che in fattura venga specificato (o integrato) che l'onere è stato sostenuto solo da quest'ultimo.

