

Bonus fiscali. Nel mirino chi ha dato in uso gratuito l'appartamento ai familiari

Per i proprietari in affitto contestato lo sconto Irpef

SEMAFORO ROSSO

La contestazione nell'ambito dei controlli su 730 e Unico L'indicazione del codice 1 nel quadro B incompatibile con le detrazioni del Tuir

Maurizio Bonazzi

■ I contribuenti che avevano concesso in uso gratuito ai familiari il proprio appartamento, pagando contestualmente l'affitto per un'altra casa in cui dimoravano abitualmente, in questi giorni stanno ricevendo gli **avvisi bonari** da parte dell'**agenzia delle Entrate**, la quale disconosce la **detrazione Irpef sui canoni di locazione** indicata nel modello 730/2011.

Si tratta di una contestazione, questa volta massiva, che eraghiata è stata sollevata da diversi uffici periferici della stessa Agenzia nell'ambito dei controlli del modello 730 e di Unico di anni precedenti.

In buona sostanza, secondo l'amministrazione finanziaria, l'indicazione del codice 1 nel quadro B dei fabbricati della dichiarazione dei redditi, che fino all'anno d'imposta 2011 consentiva una deduzione dal reddito complessivo della rendita catastale dell'immobile, sarebbe comunque incompatibile con la fruizione delle detrazioni previste dall'articolo 16 del Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir).

Al riguardo va sottolineato che i commi 01 e 1 dell'articolo 16 del Tuir riconoscono ai soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari

«adibite ad abitazione principale», stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431 del 1998, una detrazione pari a 300 euro se il reddito complessivo non supera 15.494 euro, che si riduce a 150 euro se il reddito è ricompreso tra 15.495 e 30.987 euro. Nel caso di contratti "convenzionati" la detrazione si eleva rispettivamente a 496 o a 248 euro, fermo restando gli stessi due scaglioni reddituali.

Come si evince dalla norma, le condizioni indispensabili per poter fruire della detrazione, a parte l'ammontare del reddito complessivo, sono due:

1) il contratto di locazione deve essere redatto ai sensi della legge 431 del 1998;

2) il contribuente deve aver adibito ad «abitazione principale» l'alloggio locato.

Con riguardo al secondo requisito va evidenziato come il comma 1-quinquies dello stesso articolo 16 del Tuir definisca «abitazione principale» quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari «dimorano abitualmente».

Fuori discussione, quindi, che nel caso in cui il contribuente continui a risiedere nella casa di proprietà, pur detenendo in locazione un altro appartamento, non potrà fruire di nessuna delle detrazioni d'imposta previste dall'articolo 16. Ad opposta conclusione si dovrebbe, invece, giungere nell'ipotesi in cui il contribuente abbia posto la sua dimora abituale nell'immobile locato, concedendo

in uso a familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) la casa di proprietà. Sarebbe, infatti, opinabile se l'**agenzia delle Entrate** negasse la detrazione facendo ricorso all'articolo 10, comma 3-bis, del Tuir, che definisce abitazione principale anche l'immobile in cui dimorano abitualmente i familiari del contribuente, cosicché, nel caso di specie, quest'ultimo si troverebbe con due abitazioni principali (una di proprietà e l'altra in locazione) e con un doppio beneficio. È evidente, invero, che nel caso di specie si tratta di una fictio iuris con la quale viene considerata «abitazione principale» anche quella casa in cui dimora un familiare del contribuente, purché quest'ultimo risieda in un'altro fabbricato non suo. Il che, però, non inficia assolutamente il requisito della "dimora abituale" richiesto dall'articolo 16.

A ciò si aggiunga, in via dirimente, che né dal combinato disposto degli articoli 10, comma 3-bis, e 16 del Tuir, né tanto meno dalle istruzioni alle dichiarazioni dei redditi, si evince in alcun modo l'incompatibilità tra le due agevolazioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Abitazione principale

● In base all'articolo 10, comma 3-bis del Testo unico delle imposte sui redditi per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente. Ai fini delle detrazioni per i canoni di locazione previste dall'articolo 16 del Tuir per abitazione principale si intende quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente

