



Roma, 16 maggio 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

***OGGETTO: IRPEF – Quesiti fiscali: Detrazione per canoni di locazione.
Art. 16 TUIR -***

Quesito

Il Caaf ALFA Srl chiede se la detrazione per canoni di locazione, prevista in favore dei “... *soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale...*”, disciplinata dal comma 01 dell’art. 16 del TUIR, introdotto dall’art. 1, comma 9, lettera a), Legge 24 dicembre 2007, n. 244, possa essere fruita nelle seguenti ipotesi:

- a) soggetto titolare di contratto stipulato prima dell’entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e automaticamente prorogato per gli anni successivi;
- b) soggetto titolare di contratto stipulato prima dell’entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, ai sensi della Legge 8 agosto 1992, n. 359 e automaticamente prorogato per gli anni successivi;
- c) soggetto titolare di contratto stipulato dopo l’entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, senza che nel predetto contratto le parti facciano alcun riferimento alla legge 431/1998;
- d) soggetto titolare di contratto stipulato dopo l’entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, in cui le parti si riferiscono a normative previgenti (Legge 392/1978 oppure Legge 359/1992).

Soluzione interpretativa prospettata dall'istante

L'Istante ritiene che la detrazione *de qua* possa essere fruita in tutte le ipotesi rappresentate e precisamente:

- in relazione ai casi *sub a)* e *b)*, il contratto deve ritenersi rinnovato ai sensi della Legge 431/1998 in virtù di quanto disposto dal comma 6 dell'art. 2 della medesima legge;
- in relazione ai casi *sub c)* e *d)*, il mancato richiamo alla Legge 431/1998 ovvero il richiamo alla normativa previgente non esclude che il contratto, concluso in vigenza della Legge 431/1998, sia comunque da essa disciplinato.

Parere della Direzione

La Legge 24 dicembre 2007, n. 244 [Legge Finanziaria per il 2008] con l'inserimento, nell'art. 16 del TUIR, del comma 01, ha previsto la detrazione dei canoni di locazione in favore dei “...*soggetti titolari di contratti di locazione di unità immobiliari, adibite ad abitazione principale, stipulati o rinnovati ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.*”.

Più precisamente, il comma 9 della predetta Legge riconosce, sempre all'art. 16 del TUIR “... *una detrazione complessivamente pari a:*

- a) euro 300, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;*
- b) euro 150, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.”.*

Il legislatore, pertanto, ha voluto estendere il beneficio, prima previsto per i soli inquilini titolari di contratti di locazione c.d. “convenzionati”, ossia basati su accordi definiti in sede locale (comma 1), anche ai titolari degli altri contratti di locazione stipulati ai sensi della L. 431/1998, riconoscendo, però, a questi ultimi una detrazione in misura minore.

Per completezza, si precisa che lo stesso articolo 16 del TUIR riconosce, per i primi tre anni, la detrazione per canoni di locazione anche ad altre due categorie di contribuenti.

Infatti, il comma 1-*bis* del più volte citato art. 16, prevede “*Ai lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro spetta una detrazione ...pari a :*

- a) *euro 991,60, se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71;*
- b) *euro 495,80, se il reddito complessivo supera euro 15.493,71 ma non euro 30.987,41.”.*

Inoltre, il comma 1-*ter* estende il beneficio previsto dal comma 1-*bis*, lettera a) dell’art. 16, anche ai giovani di età compresa fra i venti e i trenta anni che, con il ricorrere di determinati presupposti, stipulano un contratto di locazione ai sensi della Legge 431/1998.

Con l’introduzione dei commi 1-*quater* e 1-*quinquies* nell’art. 16 del TUIR, sempre ad opera dell’art. 9, lett. d), della Legge Finanziaria per il 2008, il legislatore ha voluto disciplinare e armonizzare la fruizione delle detrazioni previste, disponendo che esse:

- non sono tra loro cumulabili; è riconosciuto al contribuente il diritto di fruire, a sua scelta, della detrazione più favorevole;
- sono rapportate al periodo dell’anno durante il quale l’unità immobiliare locata è adibita ad abitazione principale, intendendo per tale quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Il successivo comma 1-*sexies*, inserito dalla Legge Finanziaria per il 2008 nell’art. 16, inoltre, stabilisce che, qualora la detrazione spettante sia di ammontare superiore all’imposta lorda, diminuita, nell’ordine, delle detrazioni di cui agli artt. 12 e 13, al contribuente compete una somma pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella suddetta imposta.

Sulla base del quadro normativo illustrato si ritiene che, per le prime due ipotesi prospettate, e precisamente quelle relative ai punti *sub a)* e *b)*, possa essere condivisa la tesi proposta dal Caaf, dal momento che è lo stesso comma 6 dell’art. 2 della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, a sancire che “*I contratti di*

locazione stipulati prima della data di entrata in vigore della presente legge che si rinnovino tacitamente sono disciplinati dal comma 1 del presente articolo.”.

In relazione, invece, alle altre due fattispecie, si osserva che, in tema di interpretazione dei contratti, l’art. 1362 del c.c. prevede che “...*si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole.*

Per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto.”.

Ne consegue che il contratto di locazione, stipulato in vigenza della Legge 431/1998, sarà comunque da considerarsi disciplinato da quest’ultima, anche se le relative disposizioni non sono espressamente menzionate, in considerazione del fatto che il contenuto del contratto, per quanto lasciato alla libera disponibilità delle parti, non può mai essere *contra legem*.

Naturalmente dovrà essere valutata, volta per volta, a quale delle ipotesi disciplinate dall’art. 16 del TUIR il contratto di locazione si riferisce e, conseguentemente, la misura della detrazione spettante.

Per quanto concerne, in particolare, l’ipotesi in cui nel contratto di locazione si faccia riferimento a disposizioni legislative previgenti al momento della stipula, occorre considerare che l’art. 14 della Legge 431/1998 espressamente sancisce l’abrogazione de “...*l’articolo 11 del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359,..*” nonché degli “...*articoli 1, 3, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 75, 76, 77, 78,79, limitatamente alle locazioni abitative, e 83 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.*”.

Ciò premesso, tenuto conto del fatto che, come sopra ricordato, il contenuto del contratto non può mai concretizzare una violazione delle norme vigenti, si ritiene che anche in tale ipotesi il contratto debba essere ricondotto alla

fattispecie disciplinata dalla legge 431 del 1998 e, conseguentemente, all'inquilino compete la detrazione collegata al pagamento dei canoni.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.