

IMPOSTE E TASSEdi **ATTILIO ROMANO****Detrazione locazioni stipulate da giovani con tante incognite**

L'agevolazione introdotta dall'art. 38, L. 30.12.2021, n. 234, che concede agli under 30 una detrazione fiscale ai fini Irpef pari al 20% del costo sostenuto per l'affitto, presenta alcune perplessità applicative ancora da chiarire.

Ambito oggettivo - La misura agevolativa, contenuta nel novellato art. 16, c. 1-ter, D.P.R. 22/12/1986, n. 917, interessa i giovani di età compresa tra i 20 e i 31 anni non compiuti, titolari di reddito complessivo di ammontare non superiore a 15.493,71 euro, che risultano titolari di un contratto di locazione di unità immobiliare o parte di essa, da destinare a propria residenza.

Un primo dubbio concerne la data entro cui individuare la sussistenza del **requisito anagrafico** del conduttore; a tal proposito si ritiene che la condizione dell'età sia soddisfatta qualora ricorra anche per una parte del periodo d'imposta in cui si intende fruire della detrazione.

Il testo normativo precisa poi che l'immobile condotto in locazione deve essere adibito a **residenza**, a differenza della normativa precedente che concedeva la detrazione se l'immobile oggetto di locazione fosse adibito ad **abitazione principale**. In via interpretativa e in attesa di tempestivi chiarimenti ufficiali, si immagina che i beneficiari dovranno necessariamente fissare la propria residenza anagrafica nell'immobile oggetto di locazione.

Bene immobile oggetto di locazione - Per fruire della detrazione occorre che l'unità immobiliare da destinare a residenza sia diversa da quella destinata ad abitazione principale dei genitori o di coloro ai quali il giovane è stato affidato dagli organi competenti ai sensi di legge.

Considerato che il legislatore estende, rispetto alla versione precedente della norma, il beneficio anche alla locazione di **porzioni dell'unità immobiliare** è possibile fruire della detrazione anche nel caso in cui vengano affittate stanze singole in un'abitazione.

Condizione necessaria per beneficiare dello sconto fiscale è la stipula del contratto di locazione a **canone concordato** secondo le disposizioni dettate dalla L. 9.12.1998, n. 431.

Misura della detrazione - Il Legislatore prevede che al soggetto locatario spetti una detrazione pari a 991,60 euro (se superiore, pari al 20% dei canoni).

La disposizione contenuta nella legge di Bilancio 2022, è entrata **in vigore il 1.01.2022**. Ci si chiede se questa nuova agevolazione possa spettare anche con riferimento a contratti stipulati prima del 1.01.2022 e se, in caso affermativo, i 4 anni di detraibilità decorrano comunque dal gennaio 2022, indipendentemente dalla data di stipula del contratto. In analogia alle direttive ministeriali rese note in vigenza della precedente normativa (circolare del 4.04.2008, n. 34) si ritiene che la misura introdotta dalla legge di Bilancio 2022 debba ritenersi riferita ai contratti di locazione stipulati a partire da tale periodo e competa per 4 annualità sempreché il conduttore si trovi nelle condizioni anagrafiche e reddituali richieste dalla norma.