

Analisi e commenti

Il Fisco nella legge di bilancio - 4 Nuovo bonus per i giovani inquilini

7 Gennaio 2022

La detrazione dall'Irpef viene riconosciuta per i primi quattro anni di durata del contratto e può arrivare fino al limite massimo di 2mila euro per ciascun periodo d'imposta



La **legge 234/2021** (Bilancio 2022) ha riscritto le regole dell'agevolazione in favore dei giovani che lasciano la casa d'origine e stabiliscono la residenza in un appartamento preso in affitto; l'incentivo spetta pure se la locazione riguarda soltanto una porzione dell'immobile. Il requisito anagrafico per aver diritto allo sconto in dichiarazione è ora fissato a 31 anni non compiuti.

A dettare la nuova disciplina del bonus affitti per giovani è il comma 155 dell'articolo 1, che ha integralmente sostituito il comma 1-ter dell'**articolo 16** del Tuir.

La disciplina applicabile fino al 2021

Tale disposizione, nella versione vigente fino al 31 dicembre 2021, si rivolge ai giovani tra i 20 e i 30 anni, con reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro e firmatari di un contratto di locazione per l'immobile adibito a propria abitazione principale (è quella nella quale il titolare del contratto o i suoi familiari dimorano abitualmente), assegnando loro, per i primi tre anni di durata contrattuale, una detrazione, rapportata al numero dei giorni nei quali la casa è stata adibita ad abitazione principale, di 991,60 euro; ad esempio, per un contratto stipulato nel 2018, il bonus

spetta anche per il successivo biennio 2019-2020.

I requisiti anagrafico e reddituale del conduttore devono sussistere in ogni singolo periodo d'imposta per il quale si intende fruire del beneficio; quello relativo all'età è soddisfatto anche se ricorre per una parte del periodo ([circolare 7/2021](#), pagina 483). Ne consegue che, in caso di contratto stipulato nel 2019 e di compimento dei 30 anni nel corso del 2020, la detrazione, per quei due periodi d'imposta, spetta; non compete, invece, per il 2021, dal momento che il requisito anagrafico non è più presente. Inoltre, è richiesto che l'unità immobiliare sia diversa da quella destinata ad abitazione principale dei genitori o di coloro ai quali il giovane è stato affidato.

La disciplina applicabile dal 2022

Il riscritto comma 1-ter dell'articolo 16 del Tuir presenta alcune novità, migliorative, mantenendo comunque fermi alcuni principi dettati dalla precedente normativa:

- deve trattarsi di contratto di locazione stipulato ai sensi della [legge 431/1998](#)
- l'unità immobiliare locata deve essere diversa dall'abitazione principale dei genitori del giovane inquilino o di coloro cui lo stesso è affidato
- il reddito complessivo del locatario non deve superare i 15.493,71 euro
- l'età minima per accedere al bonus è 20 anni.

Queste, invece, le modifiche:

- è spostato a 31 anni non compiuti il limite anagrafico oltrepassato il quale la detrazione non spetta più
- il beneficio è applicabile anche alle ipotesi in cui il contratto di locazione riguarda non un'intera unità immobiliare, ma soltanto una parte della stessa, ad esempio una singola stanza
- il periodo di spettanza del bonus è esteso ai primi quattro anni del contratto (quindi, se questo è stipulato nel 2022, la detrazione può essere fruita per gli anni dal 2022 al 2025)
- l'agevolazione spetta se l'immobile locato è adibito a residenza del conduttore
- la detrazione è più consistente, dal momento che ora è pari al valore maggiore tra l'importo forfetario di 991,60 euro (previsto anche dalla precedente norma) e il 20% dell'ammontare del canone, comunque nel limite di 2mila euro. Ad esempio, in caso di contratto con canone annuo stabilito a 10.800 euro (900 euro al mese), si ha diritto alla detrazione massima di

2mila euro, in quanto il 20% di 10.800 (= 2.160) supera quel tetto; invece, per un canone annuo di 4.200 euro (350 euro al mese), il bonus spetta nella misura minima di 991,60 euro, poiché il 20% di 4.200, ossia 840, è inferiore a quell'importo.

BONUS PER I GIOVANI INQUILINI (differenze e identità tra le due discipline)

	Dal 2022	Fino al 2021
Destinatari	giovani di età compresa fra i 20 e i 31 anni non compiuti	giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni
Oggetto della locazione	intera unità immobiliare o porzione di essa, da destinare a propria residenza	unità immobiliare da destinare a propria abitazione principale
Spettanza	primi quattro anni di durata contrattuale	primi tre anni di durata contrattuale
Importo della detrazione	991,60 euro o, se superiore, 20% del canone di locazione, entro il limite massimo di 2.000 euro	991,60 euro
Contratto	ai sensi della legge 431/1998	
Reddito complessivo	non superiore a 15.493,71 euro	
Unità immobiliare	diversa dall'abitazione principale dei genitori del giovane inquilino o di coloro ai quali lo stesso è affidato	

continua

La **prima puntata** è stata pubblicata lunedì 3 gennaio

La **seconda puntata** è stata pubblicata martedì 4 gennaio

La **terza puntata** è stata pubblicata mercoledì 5 gennaio

di

Nicola Buongrigo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/fisco-nella-legge-bilancio-4-nuovo-bonus-giovani-inquilini>