

---

## Modello 730/2017: la detrazione della commissione all'agente immobiliare

**Data Articolo: 30 Marzo 2017**

**Autore Articolo: Nicolò Cipriani**

Siamo in piena campagna **730/2017** e i contribuenti stanno recuperando documenti e informazioni da consegnare ai propri consulenti per ottenere gli sconti fiscali direttamente in busta paga o nel cedolino della pensione. Tra le tante detrazioni presenti si segnala la possibilità di detrarre i 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 **1.000** euro per ciascuna annualità.

La possibilità di portare in detrazione i compensi pagati agli intermediari immobiliari si combina con quanto disposto dalle norme in materia di **cessione dell'immobile** (Art. 35, comma 22, D.L. 223/2006). All'atto della cessione dell'immobile, anche nei casi di operazioni soggette ad IVA, le parti devono rendere una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** che indichi:

- le modalità di pagamento;
- l'eventuale ricorso ad attività di mediazione;
- le eventuali spese per le suddette attività di mediazione, con le modalità di pagamento;
- l'indicazione della partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare.

Ai fini della detrazione degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti a soggetti di intermediazione immobiliare occorre tener presente che:

- la **detrazione dall'imposta lorda è pari al 19%** degli oneri sostenuti per i compensi corrisposti ai soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale per un importo non superiore a 1.000 euro;
- la detrazione spetta **anche per l'acquisto di diritti reali minori (per esempio usufrutto) ferma restando la condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale;**

Per l'ottenimento della detrazione di 190 euro, in sede di presentazione del modello 730 per l'anno 2016, il

- contribuente dovrà procurarsi i seguenti documenti:
- per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente;

1) **fattura emessa dal mediatore** immobiliare;

- l'abitazione principale non corrisponde necessariamente all'acquisto di un immobile con le agevolazioni

2) **protocollo del rogito** notarile relativo alla compravendita dell'immobile nel quale sono riportati:

- **se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite citato, deve essere ripartita tra i comproprietari in ragione delle percentuali di proprietà** anche se la fattura è intestata ad un solo comproprietario;

- le analitiche modalità di pagamento della stessa;

- se il compenso viene pagato in data anteriore o a seguito dell'**stipula del preliminare di vendita** 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 sia regolarmente registrato. Nel caso in cui l'acquisto non vada a buon fine il contribuente sarà tenuto poi a restituire la relativa detrazione con la prima dichiarazione dei redditi utile.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN

Ai fini del riconoscimento del beneficio fiscale saranno da compilare il quadro E, righe da E8 a E10 del modello 730/2017 (o quadro RP del modello Redditi PF 2017) con l'inserimento del **codice spesa 17**.

QUADRO E ONERI E SPESE							
SEZIONE I - SPESE PER LE QUALI SPETTA LA DETRAZIONE D'IMPOSTA DEL 19% o 26%							
Spese patologiche esenti		SPESE SANITARIE		Numero rata			
E1	SPESE SANITARIE	1	Riservazione (canone di coesistenza)	2			
							,00
E2	SPESE SANITARIE PER FAMILIARI NON A CARICO AFFETTI DA PATOLOGIE ESENTI						,00
E3	SPESE SANITARIE PER PERSONE CON DISABILITA'						,00
E4	SPESE VEICOLI PER PERSONE CON DISABILITA'		Numero rata				,00
E5	SPESE PER L'ACQUISTO DI CANI GUIDA						,00
E6	SPESE SANITARIE RATEIZZATE IN PRECEDENZA						,00
E7	INTERESSI PER MUTUI IPOTECARI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE						,00
E8	ALTRE SPESE				CODICE SPESA vedi elenco Codici spesa nella Tabella delle istruzioni	17	1.000,00
E9	ALTRE SPESE				CODICE SPESA		,00
E10	ALTRE SPESE				CODICE SPESA		,00
E14	SPESE PER CANONI DI LEASING		1	Data stipula leasing	2	Numero anno	3
							4
							Importo canone di leasing
							Prezzo di riscatto
							,00
							,00