



*Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso*

Roma, 30 gennaio 2009

OGGETTO: Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – spese per intermediazione immobiliare – articolo 15, comma 1, del DPR n. 917 del 1986

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante, a seguito della stipula di un preliminare di vendita di un'abitazione in costruzione, rappresenta di aver pagato, nell'ottobre 2007, il relativo compenso di intermediazione all'agenzia immobiliare.

In sede di presentazione del modello 730 la contribuente, rivolgendosi ad un CAAF, ha presentato, tra l'altro, la fattura relativa alla prestazione di intermediazione dell'agenzia immobiliare, chiedendo la detrazione del relativo importo ai sensi e nei limiti previsti dall'articolo 15, comma 1, lettera b bis), del TUIR.

Il CAAF, tuttavia, ha ritenuto opportuno non operare la detrazione richiesta per i seguenti motivi:

- in tale sede mancava il rogito notarile non ancora stipulato;
- il rogito notarile, secondo quanto precisato dal centro di assistenza fiscale, deve essere stipulato nel medesimo anno d'imposta in cui è stata emessa la fattura da parte dell'agenzia immobiliare.

Tanto premesso, la contribuente interpellante chiede di poter portare in detrazione il compenso corrisposto all'agenzia immobiliare in sede di dichiarazione dei redditi relativo al periodo d'imposta 2008.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

La contribuente istante, tenuto presente che accade molto spesso che la stipula dell'atto notarile non avvenga nello stesso periodo d'imposta in cui viene stipulato il preliminare di vendita, ritiene di poter detrarre il compenso pagato all'agenzia di intermediazione immobiliare in sede di presentazione del modello 730 relativo al 2008, che presenterà nel 2009.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 15, comma 1, lettera b-bis) del TUIR, così come modificato dall'articolo 35, comma 22-bis, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006, n. 248 dispone che, a partire dal 1° gennaio 2007, è possibile detrarre dall'imposta lorda il 19 per cento 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, comunque, non superiore a mille euro per ciascuna annualità.

La circolare n. 28 del 4 agosto 2006 ha chiarito che l'importo di 1.000 euro costituisce il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta per il compenso versato agli intermediari immobiliari per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale e che la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisce in un unico anno di imposta.

Nel caso di specie, la contribuente istante ha corrisposto all'agenzia immobiliare il compenso dell'intermediazione in sede di stipula del preliminare di vendita.

Al riguardo, la scrivente, ritiene che, qualora sia stato stipulato un compromesso di vendita e, contestualmente, il promissario acquirente abbia pagato il compenso all'agenzia immobiliare, la detrazione d'imposta compete a condizione che il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato.

Ciò in quanto, la registrazione del contratto preliminare di vendita formalizza l'impegno alla stipula del contratto definitivo di acquisto.

La soluzione prospettata risulta in linea con i pareri espressi anche in riferimento ad altre fattispecie analoghe. L'Amministrazione finanziaria, infatti, ha ribadito, ad esempio, la necessità di un preliminare di vendita regolarmente registrato al fine di poter beneficiare delle detrazioni d'imposta relative alle spese già sostenute in mancanza del contratto definitivo d'acquisto (es: risoluzione n. 38 dell'8 febbraio 2008 riguardante la detrazione d'imposta del 36% nel caso di acquisto di box prima del rogito notarile).

Quanto sopra premesso, poiché l'istante ha sostenuto la spesa per l'intermediazione immobiliare nel periodo d'imposta 2007, per il quale sono già scaduti i termini per la presentazione della dichiarazione dei relativi redditi, la stessa potrà operare la detrazione della spesa di intermediazione immobiliare ai sensi dell'articolo 15, comma 1, lettera b-bis), presentando una dichiarazione integrativa (nel caso di specie, poiché sono scaduti i termini per la presentazione del 730 integrativo, la contribuente istante potrà presentare il Mod. UNICO 2008 Persone fisiche entro il termine previsto per la presentazione del modello UNICO 2009 ai sensi dell'articolo 2, comma 8-bis, del DPR n. 322 del 1998).

Si rammenta, peraltro, che la circolare n. 34 del 4 aprile 2008 ha chiarito che, poiché l'agevolazione è subordinata alla condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale, il beneficio viene meno nel caso in cui l'acquisto dell'immobile non sia stato concluso.

Con riferimento al caso in esame ciò implica che, poiché un preliminare di vendita non produce effetti reali, in quanto il promissario acquirente diventa

proprietario dell'immobile solo all'atto della stipula del contratto definitivo, nell'ipotesi in cui le parti non giungano alla stipula del contratto definitivo la detrazione relativa al compenso di intermediazione immobiliare, operata in sede di dichiarazione dei redditi dal promissario acquirente, dovrà essere restituita.

Per completezza espositiva, la scrivente fa presente che la citata circolare n. 28 del 2006 ha chiarito che qualora l'acquisto dell'immobile sia stato effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di 1.000 euro, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

Pertanto, poiché nel caso di specie la contribuente interpellante rappresenta di aver stipulato il compromesso di vendita unitamente al coniuge, la detrazione potrà essere eventualmente ripartita tra entrambi i coniugi in ragione della percentuale di proprietà.

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