

Nei righi da RP8 a RP14 del Modello Unico Persone Fisiche 2015, con il codice 17 vanno indicate le spese sostenute nel 2014, per i compensi e le commissioni immobiliari corrisposte agli intermediari per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale.

Secondo quanto evidenziato dalla Circolare ministeriale del 4 aprile 2008, numero 34:

- la detrazione per tale tipologia di onere spetta anche per l'acquisto di diritti reali diversi dalla piena proprietà (come ad esempio l'usufrutto) a condizione che l'immobile sia adibito ad abitazione principale;
- il beneficio fiscale decade qualora l'acquisto dell'immobile non vada a buon fine.

La successiva Risoluzione del 30 gennaio 2009, numero 26, chiarisce che la detrazione spetta anche sul compenso dell'intermediazione corrisposto in sede di stipula del contratto preliminare di vendita purché esso sia regolarmente registrato.

In ogni caso si decade dall'agevolazione se le parti non giungono alla stipula del contratto definitivo e l'eventuale detrazione del diciannove per cento non spettante dovrà essere restituita.

Con la Circolare del primo luglio 2010, numero 39, l'Agenzia delle Entrate, al punto 1.1, ha chiarito inoltre che, la detrazione è riconosciuta anche nel caso in cui le spese per intermediazione immobiliare siano state sostenute in data antecedente la stipula del preliminare (al momento dell'accettazione della proposta di acquisto) considerato che, successivamente, è stato registrato appositamente il contratto preliminare ed infine il contratto di acquisto definitivo (rogito notarile).

Ancora con la Circolare del primo giugno 2012, numero 19, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che nel caso in cui un contribuente, già proprietario di un immobile acquistato con i benefici prima casa, acquisti un ulteriore immobile nel quale andrà ad abitare e dove trasferirà la propria residenza, può detrarre la fattura relativa all'intermediazione del secondo acquisto.

La detrazione sarà permessa poiché il soggetto trasferirà la propria dimora nella seconda abitazione acquistata prescindendo invece dal trasferimento della relativa residenza anagrafica.

La residenza rappresenta, invece, il presupposto per l'applicazione dell'agevolazione, c.d. "prima casa" per l'imposta di registro ridotta (articolo 1, nota II -bis, della Tariffa, parte prima, allegata al Decreto del Presidente della Repubblica del 26 aprile 1986, numero 131).

Le spese per l'intermediazione immobiliare sono detraibili per un importo massimo di euro mille/00.