
RIGO E17 CODICE 17

SPESE PER INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE

In base all'art. 15 comma 1, lettera b-bis, del Tuir i compensi, comunque denominati, pagati a soggetti di intermediazione immobiliare in dipendenza dell'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale sono detraibili per un importo pari al 19%.

La detrazione si applica su un importo non superiore ad euro 1.000 per ciascuna annualità.

Se l'acquisto è effettuato da più proprietari, la detrazione, nel limite complessivo di euro 1.000, dovrà essere ripartita tra i comproprietari in ragione della percentuale di proprietà.

La detrazione in oggetto compete solo all'acquirente dell'immobile, e non ad altri soggetti coinvolti nell'atto ad altro titolo. In ordine al titolo di immobile acquistato, dal contesto normativo nel quale la disposizione è collocata, troviamo la definizione di abitazione principale. Infatti nello stesso articolo 15 lettera b) del Tuir, ai fini della detrazione degli interessi passivi di mutuo si precisa che per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Da ciò se ne deduce che per fruire dell'agevolazione in questione, l'immobile per il quale è stata pagata la mediazione può anche non costituire la prima casa per l'acquirente, purché sia adibito ad abitazione principale da lui o dai suoi familiari. Si intendono per familiari, ai fini delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Ovviamente, in molti casi, alla data del rogito e del pagamento del compenso al mediatore immobiliare questo presupposto di fatto potrebbe non essere ancora realizzato; si ritiene, comunque, che sia sufficiente che l'immobile venga adibito a tale uso dall'acquirente entro un anno dall'anno di acquisto.

L'Agenzia delle Entrate con la [*Risoluzione n. 26 del 30.01.2009*](#) ha precisato che se viene pagato, a seguito della stipula del preliminare di vendita, il compenso all'agenzia immobiliare per l'intermediazione, 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 risulti 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.

Sono comprese nell'importo indicato in tale rigo anche le spese per l'intermediazione immobiliare riportate con codice 17 nelle annotazioni del CUD 2013 e/o del CUD 2012.

DOCUMENTI DA ESIBIRE

- fattura emessa dal mediatore immobiliare;
- copia del rogito notarile relativo alla compravendita dell'immobile nel quale sono riportati: l'ammontare della spesa sostenuta per l'attività di mediazione, le analitiche modalità di pagamento della stessa e il numero di partita IVA o del codice fiscale dell'agente immobiliare.