

Bonus affitto under 31: requisiti, importo e come richiederlo

Bonus affitto under 31: detrazione Irpef fino a 2.000 euro per giovani inquilini. Requisiti aggiornati, importi, procedure e documenti necessari.



di **Stefano Patelli** — Direttore Polo Innovativo

Indice

1. Cos'è il bonus affitto under 31?
2. Quali sono i requisiti per ottenere il bonus affitto under 31?
3. Quanto si risparmia con il bonus affitto under 31?
4. Come si richiede il bonus affitto under 31?
5. Quali documenti conservare per il bonus affitto under 31?

Il **bonus affitto under 31** è una detrazione fiscale fino a 2.000€ all'anno per giovani tra 20 e 31 anni che affittano la prima casa. Non è un rimborso diretto ma uno sconto sull'Irpef, da richiedere in dichiarazione dei redditi per i primi quattro anni del contratto.

Cos'è il bonus affitto under 31?

Il bonus affitto under 31 è una detrazione fiscale Irpef riconosciuta ai giovani tra i 20 e i 31 anni non compiuti che stipulano un contratto di locazione per la propria residenza principale. Non è un rimborso o un contributo diretto: è uno sconto sull'imposta sui redditi, da richiedere in dichiarazione dei redditi. La detrazione può arrivare fino a 2.000 euro all'anno e, quando i requisiti restano presenti,

può essere fruita per i primi quattro anni dalla stipula del contratto. *Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.*

Quali sono i requisiti per ottenere il bonus affitto under 31?

Per accedere alla detrazione è necessario rispettare tutti questi requisiti:

- **Età:** tra i 20 e i 31 anni non compiuti al momento della stipula del contratto. Secondo le istruzioni dell'Agenzia delle Entrate, la detrazione spetta solo fino all'anno d'imposta in cui si compiono i 31 anni, anche se il contratto prosegue.
- **Reddito:** reddito complessivo non superiore a 15.493,71 euro all'anno. Si considera il reddito imponibile Irpef, al netto dell'abitazione principale e relative pertinenze.
- **Residenza:** l'immobile affittato deve diventare la residenza principale. Il cambio di residenza va effettuato entro i termini di legge dalla data di stipula del contratto.
- **Indipendenza abitativa:** la casa presa in affitto deve essere diversa da quella in cui risiedono i genitori. Non basta avere residenze diverse sulla carta: l'immobile deve essere effettivamente autonomo.
- **Contratto registrato:** il contratto di locazione deve essere regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Un contratto non registrato non dà diritto ad alcuna agevolazione fiscale — e comporta rischi ben più seri, descritti nella guida su affitto in nero.

Il requisito dell'indipendenza abitativa è quello che genera più dubbi. La norma richiede che l'inquilino non sia convivente con i genitori, ma non impedisce che i genitori contribuano al pagamento dell'affitto. L'importante è che la residenza anagrafica sia stata effettivamente trasferita.

Requisiti per il bonus affitto under 31

- 1 Età tra 20 e 31 anni non compiuti**
Alla data di stipula del contratto
- 2 Reddito non superiore a 15.493,71 €/anno**
Reddito imponibile Irpef
- 3 L'immobile diventa residenza principale**
Cambio di residenza entro i termini di legge
- 4 Indipendenza abitativa dai genitori**
L'immobile deve essere autonomo
- 5 Contratto regolarmente registrato**
Presso l'Agenzia delle Entrate

Quanto si risparmia con il bonus affitto under 31?

La detrazione è pari al 20% del canone annuo pagato, con due limiti:

- un importo minimo garantito di 991,60 euro se il 20% del canone è inferiore a questa cifra (purché il canone sia almeno pari all'importo della detrazione spettante)
- un tetto massimo di 2.000 euro all'anno, anche se il 20% del canone supera questa soglia

In pratica, su un affitto di 500 euro al mese (6.000 euro all'anno), il 20% è 1.200 euro: la detrazione sarà di 1.200 euro. Su un affitto di 300 euro al mese, il 20% è 720 euro, ma la detrazione minima garantita porta il beneficio a 991,60 euro. Su un affitto di 1.000 euro al mese, il 20% è 2.400 euro, ma il tetto massimo ferma la detrazione a 2.000 euro.

Quanto vale la detrazione

991,60€

Minimo garantito

Se il 20% del canone è inferiore

20%

Del canone annuo

La percentuale detraibile

2.000€

Tetto massimo

Anche se il 20% del canone è superiore

Il beneficio è riconosciuto per i primi quattro anni dalla stipula del contratto, fermo restando il rispetto degli altri requisiti. Dopo il quarto anno, la detrazione decade anche se il contratto è ancora in corso; può decadere prima se viene meno il requisito anagrafico o un altro requisito previsto.

Come si richiede il bonus affitto under 31?

Non esiste una domanda separata da presentare a un ente o un modulo online dedicato. La detrazione viene indicata in sede di dichiarazione dei redditi, tramite il Modello 730 o il Modello Redditi.

Nelle istruzioni del 730, la detrazione per i giovani under 31 è indicata nel Quadro E, rigo E71, con codice 4. Di solito servono informazioni come:

- l'importo annuo del canone pagato
- gli estremi di registrazione del contratto
- il codice fiscale del locatore

È prudente conservare la documentazione per eventuali controlli: contratto registrato, ricevute dei pagamenti (bonifici o ricevute bancarie), documentazione del cambio di residenza.

Non tutti i contratti di affitto danno diritto al bonus. Sono esclusi i contratti di locazione per immobili classificati come abitazioni signorili (categoria catastale A1), ville (A8) e castelli (A9). Sono inclusi invece i contratti per stanze singole, purché regolarmente registrati.

Quali documenti conservare per il bonus affitto under 31?

In caso di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, serve poter dimostrare di averne diritto.

CHECKLIST

Documenti da conservare per il bonus

1

Copia del contratto di affitto registrato

2

Ricevute dei pagamenti dell'affitto
Bonifici, ricevute bancarie o quietanze

3

Certificato di residenza
Che attesti il trasferimento nell'immobile

4

Dichiarazione dei redditi
Dell'anno in cui si richiede la detrazione

5

Documentazione dei redditi
CUD, CU o certificazione unica, per il limite di reddito

I documenti da conservare sono:

- copia del contratto di affitto registrato
- ricevute dei pagamenti dell'affitto (bonifici, ricevute bancarie o quietanze)
- certificato di residenza che attesti il trasferimento nell'immobile
- dichiarazione dei redditi dell'anno in cui si richiede la detrazione
- eventuale documentazione dei redditi (CUD, CU, certificazione unica) per dimostrare il rispetto del limite di reddito

La registrazione del contratto è il prerequisito fondamentale: senza un contratto registrato, la detrazione non risulta accessibile in dichiarazione. La registrazione va effettuata nei termini previsti; i costi dipendono dal regime fiscale scelto e dal

tipo di contratto. In presenza di cedolare secca, per esempio, non sono dovute imposta di registro e imposta di bollo per la registrazione ordinaria.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Stefano Patelli

Direttore Polo Innovativo

[Altri articoli di Stefano →](#)