

ISEE per l'affitto: a cosa serve e quando serve

ISEE per l'affitto: a cosa serve, quando va presentato per ottenere agevolazioni, come calcolarlo e quali bonus fiscali richiedono l'ISEE aggiornato.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Cos'è l'ISEE e perché serve per l'affitto?
2. Quando serve l'ISEE per l'affitto?
3. Come si calcola l'ISEE?
4. Quanto costa e quanto tempo serve per fare l'ISEE?
5. ISEE e contratto di affitto: quali sono le soglie per le agevolazioni?
6. Che differenza c'è tra ISEE standard e ISEE corrente?
7. Cosa fare se non hai ancora l'ISEE o è scaduto?

L'**ISEE per l'affitto** serve per accedere a bonus, agevolazioni e canone concordato. È il documento che certifica la situazione economica del nucleo familiare ed è richiesto per molte prestazioni agevolate.

Cos'è l'ISEE e perché serve per l'affitto?

L'ISEE è l'indicatore della situazione economica equivalente. Serve a misurare il reddito e il patrimonio di un nucleo familiare per accedere a prestazioni sociali agevolate e bonus fiscali. In ambito affitto, l'ISEE è necessario per richiedere il

bonus affitto under 31, le agevolazioni sulla casa popolare, il fondo morosità incolpevole e altre misure di sostegno economico legate alla locazione.

L'ISEE non è un requisito per stipulare un contratto di affitto. In genere nessun proprietario può obbligarti a fornire il tuo ISEE per affittare. Serve solo per accedere a sconti fiscali, contributi pubblici e agevolazioni economiche legate alla tua situazione reddituale. La presentazione è volontaria e dipende dalla tua necessità di accedere a queste misure. Per una panoramica completa, vedi la [guida alle detrazioni e agevolazioni fiscali per l'affitto](#).

Quando serve l'ISEE per l'affitto?

L'ISEE serve in diverse situazioni legate all'affitto. Per il bonus affitto under 31 serve perché la detrazione Irpef maggiore si applica solo per i primi tre anni e richiede una situazione reddituale specifica. Per la richiesta di alloggio popolare (ERP) è obbligatorio presentare l'ISEE aggiornato per partecipare ai bandi comunali.

Per il fondo morosità incolpevole, istituito per aiutare inquilini che perdono il lavoro e non possono pagare l'affitto, l'ISEE è necessario per dimostrare il possesso dei requisiti di accesso. Per le agevolazioni sulle utenze (bonus sociale luce e gas, sconto sulla TARI), l'ISEE determina l'importo dello sconto applicabile. Anche per l'accesso a contributi affitto regionali o comunali, l'ISEE è il parametro principale per valutare la situazione economica del richiedente.

Come si calcola l'ISEE?

L'ISEE si calcola sommando il reddito complessivo del nucleo familiare e il 20% del patrimonio mobiliare e immobiliare, diviso per il parametro della scala di equivalenza (che dipende dal numero dei componenti del nucleo). La formula è definita dal [DPCM 159/2013](#) e viene aggiornata annualmente.

Per calcolare l'ISEE devi presentare la Dichiarazione Sostitutiva Unica (DSU) all'INPS, online tramite il [sito INPS](#), presso i patronati o i CAF. I documenti

necessari sono il codice fiscale di tutti i componenti del nucleo familiare, il saldo e giacenza media dei conti correnti, il valore catastale degli immobili e il reddito complessivo dell'anno precedente (dati presenti nella certificazione unica).

Quanto costa e quanto tempo serve per fare l'ISEE?

La DSU per l'ISEE si presenta gratuitamente tramite patronato o CAF. Online tramite il sito INPS è gratuita se hai SPID, CIE o CNS. I CAF e i patronati applicano in genere un costo tra 15 e 25 euro per la compilazione assistita. Il costo è detraibile in dichiarazione dei redditi.

I tempi di rilascio dipendono dalla modalità di presentazione. Con SPID sul sito INPS, l'attestazione è immediata o entro 1-2 giorni lavorativi se la dichiarazione è precompilata. Al CAF o patronato, i tempi sono di 2-5 giorni lavorativi. L'ISEE ha validità fino al 31 dicembre dell'anno di presentazione. Per l'anno successivo, va ricalcolato con la DSU aggiornata.

PREZZI		Homeflow
Costi e tempi per fare l'ISEE		
Presentazione DSU online, CAF o patronato		Gratuita
Compilazione assistita al CAF o patronato		15-25€
Costo detraibile in dichiarazione dei redditi		
Tempi con SPID sul sito INPS		Immediato o 1-2 giorni
Tempi al CAF o patronato		2-5 giorni lavorativi

ISEE e contratto di affitto: quali sono le soglie per le agevolazioni?

Le soglie ISEE per le agevolazioni legate all'affitto variano in base al tipo di beneficio. Per il bonus affitto under 31 con detrazione maggiorata, l'ISEE non

deve superare i 25.000 euro annui per la detrazione piena (con detrazione ridotta fino a 35.000 euro). La [guida al bonus under 31](#) approfondisce requisiti e importi. Per l'accesso alle case popolari, le soglie variano per comune, ma in genere l'ISEE deve essere sotto i 20.000-30.000 euro.

Per il bonus sociale luce e gas, le soglie ISEE attualmente in vigore prevedono in genere l'accesso agevolato per nuclei con ISEE fino a 15.000 euro (fino a 20.000 con 4 o più figli a carico), ma è opportuno verificare gli importi aggiornati. Per il fondo morosità incolpevole, i requisiti ISEE variano per regione ma in genere sono sotto i 20.000-25.000 euro. Verifica le soglie aggiornate sul sito dell'INPS o del tuo comune di residenza prima di presentare la domanda.

IN NUMERI

Soglie ISEE per le agevolazioni affitto

15.000€ Bonus sociale luce e gas	25.000€ Bonus affitto under 31 (piena)	20-25.000€ Fondo morosità incolpevole
--	--	---

Che differenza c'è tra ISEE standard e ISEE corrente?

L'ISEE standard si basa sui redditi e patrimoni dell'anno precedente (dichiarazione dei redditi più recente). Se la tua situazione economica è cambiata significativamente rispetto all'anno precedente, puoi richiedere l'ISEE corrente, che utilizza i dati reddituali degli ultimi 12 mesi invece dell'anno fiscale precedente.

L'ISEE corrente è utile se hai perso il lavoro, hai avuto una riduzione del reddito superiore al 25% rispetto all'anno precedente, o hai subito variazioni patrimoniali significative.

Quando richiedere l'ISEE corrente**Perdita del lavoro****Riduzione del reddito**Superiore al 25% rispetto
all'anno precedente**Variazioni patrimoniali
significative**

Per richiederlo, devi presentare una nuova DSU all'INPS specificando che si tratta di ISEE corrente e allegare la documentazione che dimostra la variazione economica. La procedura è gratuita e si fa allo stesso modo dell'ISEE standard, con i tempi di rilascio leggermente più lunghi perché la documentazione va verificata manualmente dall'INPS.

Cosa fare se non hai ancora l'ISEE o è scaduto?

Se non hai l'ISEE e devi richiedere un'agevolazione per l'affitto, puoi presentare l'ISEE corrente in qualsiasi momento dell'anno. Non serve aspettare un periodo specifico. Se l'ISEE dell'anno precedente è scaduto, la nuova DSU sostituisce la precedente e ha validità fino al 31 dicembre dell'anno in corso.

Per le agevolazioni che richiedono l'ISEE, la data di presentazione è quella di invio della DSU all'INPS. Se presenti l'ISEE dopo la scadenza del bando, non puoi accedere alle agevolazioni per quell'anno. È consigliabile presentare la DSU all'inizio dell'anno, subito dopo aver ricevuto la certificazione unica, per avere l'ISEE pronto per tutte le scadenze.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

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



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →