

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione Irpef sull'acquisto di immobili ristrutturati

di Luca Mambrin

L'art. 16- bis, comma 3 del Tuir prevede la **detrazione d'imposta** sulle spese **sostenute per l'acquisto o assegnazione di unità immobiliari** facenti parte di un edificio interamente sottoposto **ad interventi di restauro e risanamento conservativo** eseguiti **da imprese di costruzione o ristrutturazione** o da **cooperative edilizie** a condizione che le stesse provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile in uno specifico termine.

La detrazione è applicabile quando vengono effettuati interventi di **restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia** di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Per interventi di **restauro e risanamento conservativo** si intendono interventi realizzati per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari); per interventi di **ristrutturazione edilizia** si intendono gli interventi volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

La normativa inerente l'attribuzione della detrazione in esame prevede **il rispetto di precisi limiti temporali**, riguardanti **l'ultimazione dei lavori** da parte dell'impresa o cooperativa e **la sottoscrizione del rogito notarile** per l'alienazione o assegnazione dell'unità immobiliare, facente parte dello stabile ristrutturato.

In particolare l'agevolazione spetta qualora la compravendita o l'assegnazione intervenga:

- entro il 30 giugno 2012, se i lavori sono stati eseguiti tra il 1° gennaio 2008 ed il 31 dicembre 2011;
- entro **6 mesi dalla data del termine dei lavori**, se questi **sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 2011**.

In merito invece **all'ammontare della detrazione spettante** si ricorda che anche questa detrazione è stata elevata dal **36 al 50%** dal D.L. 83/2012 (per le spese sostenute fino al **30/06/2013**, poi prorogata dal D.L. 63/2013 al **31/12/2013** poi ancora prorogata dalla Legge di Stabilità 2014 fino al **31/12/2014**), mentre l'ammontare massimo di spesa agevolabile (sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2014) ammonta a

96.000 euro.

Se le spese di acquisto dell'immobile verranno sostenute nell'anno **2015**, la detrazione spetta, invece, nella misura del **40%**, sempre entro il limite massimo di **96.000 euro**; dal **2016**, infine, la detrazione ritornerà alla misura ordinaria del **36%** su un importo massimo di **48.000 euro**.

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile dovrà comunque calcolare la detrazione (del 50%, 40% o 36%), indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al **25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione**. Quindi ad esempio nel caso in cui un contribuente abbia acquistato un'abitazione al prezzo di euro 300.000, l'importo su cui calcolare la detrazione (25% di euro 300.000) ammonta ad euro 75.000, mentre la detrazione effettivamente spettante (se l'immobile è stato acquistato entro il 31/12/2014) sarà pari ad euro 37.500; la detrazione deve essere sempre ripartita fra soggetti che ne hanno diritto in **10 rate annuali** di pari importo.

È possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento agli **importi versati in acconto** a condizione che venga stipulato un **preliminare di vendita** dell'immobile e che ne sia effettuata **la registrazione** presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente. Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui viene stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o nel periodo di imposta in cui sono stati pagati o nel periodo di imposta in cui viene stipulato il rogito.

Come precisato poi anche nella [C.M. 24/E/2004](#) l'agevolazione è vincolata all'acquisto di **un immobile residenziale**, mentre non spetta in caso di acquisto in via autonoma di unità immobiliari che abbiano una **classificazione catastale diversa dalla casa di abitazione** (quali ad esempio le **pertinenze**); tuttavia nel caso di atto unico di acquisto relativo ad appartamento e pertinenza si potrà beneficiare della detrazione sul **costo complessivo** entro il limite complessivo. Nel caso in cui invece con il medesimo atto vengono acquistate **due unità immobiliari di tipo residenziale**, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile.

La **documentazione** utile che deve essere conservata ed eventualmente esibita dal contribuente è **l'atto di compravendita o di assegnazione o il preliminare di vendita registrato**, dal quale risultino le indicazioni richieste dalla normativa, mentre nel caso in cui l'atto di acquisto, di assegnazione o il preliminare **non contengano** le indicazioni riferite ai termini di ultimazione della ristrutturazione e che trattasi di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, deve essere esibita da parte del contribuente una dichiarazione rilasciata dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa edilizia che attesti le condizioni richieste. Si ricorda infine che per fruire dell'agevolazione **non è necessario** effettuare i **pagamenti mediante bonifico**.