

IMPOSTE SUL REDDITO

La detrazione Irpef per l'acquisto di immobili ristrutturati

di Luca Mambrin

L'art. 16-*bis*, comma 3 del Tuir prevede una specifica detrazione d'imposta per **le spese** sostenute per **l'acquisto o l'assegnazione di unità immobiliari** facenti parte di un **edificio** interamente sottoposto ad **interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia** 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.

Il comma 48 della legge di Stabilità 2015 ha allungato, portandolo da **6 a 18 mesi dalla data di fine lavori**, il **termine** entro il quale tali soggetti (imprese di costruzione o ristrutturazione o cooperative edilizie) possono cedere o assegnare l'unità immobiliare facente parte di un edificio ristrutturato, al fine di far godere **all'acquirente, della detrazione Irpef del 50% nel limite massimo di spesa di euro 96.000**; la base di riferimento per la determinazione della detrazione è costituita dal **25% del prezzo** desumibile dall'atto di trasferimento. Dal 2016, poi, tale detrazione, salvo ulteriori proroghe, tornerà a regime con aliquota del 36% e fino ad un tetto massimo di spesa di 48.000 euro.

Ambito oggettivo

E' possibile beneficiare della detrazione in questione quando vengono effettuati su **interi edifici** interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001. In particolare per:

- **interventi di restauro e risanamento conservativo** si intendono quelli eseguiti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità, quali ad esempio il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e gli inserimenti di elementi accessori e di impianti necessari;
- **interventi di ristrutturazione edilizia** si intendono quelli 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.

Ammontare della detrazione

Per effetto della proroga al D.L. n. 63/2013 contenuta rispettivamente nelle leggi di Stabilità per il 2014 e per il 2015 la detrazione per le spese per l'acquisto dell'immobile, sostenute dal **26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015 spetta nella misura del 50%**; l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile dovrà calcolare la detrazione indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti su un importo forfetario pari al 25% del prezzo di vendita (comprensivo anche dell'Iva) o di assegnazione entro l'importo massimo di 96.000 euro. La detrazione va ripartita in dieci rate annuali di pari importo, tenendo presente che:

- il limite di spesa su cui applicare la percentuale va riferito solo alla **singola unità immobiliare**; se più persone hanno diritto alla detrazione (ad esempio perché comproprietari) il limite di spesa va ripartito tra loro, in **base alle quote di proprietà**, a nulla rilevando la percentuale di spesa sostenuta;
- 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. Gli acconti, per i quali si è usufruito in anni precedenti della detrazione, concorrono al raggiungimento del limite massimo; pertanto, nell'anno in cui viene stipulato il rogito, l'ammontare sul quale calcolare la detrazione sarà costituito dal limite massimo diminuito degli acconti già considerati per il riconoscimento del beneficio.

Chiarimenti di prassi

Come precisato nella **C.M. n. 24/E/2004**:

- nel caso in cui con lo stesso atto vengano acquistate **più unità immobiliari classificate catastalmente ad uso abitativo**, il **limite massimo** di spesa agevolabile va riferito a **ciascuna unità abitativa**;
- se due soggetti acquistano l'uno la **nuda proprietà** e l'altro l'**usufrutto** dell'immobile ristrutturato, la detrazione deve essere ripartita in base al **costo d'acquisto** sostenuto nel limite massimo di spesa agevolabile riferito a ciascun contribuente; pertanto si deve considerare il costo riferibile all'acquisto della nuda proprietà e all'acquisto dell'usufrutto;
- l'agevolazione spetta per **l'acquisto di un immobile residenziale e non per le relative pertinenze**; nel caso di un unico atto d'acquisto di abitazione e pertinenza si potrà comunque beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite di spesa.

Documentazione necessaria

Per quanto riguarda **la documentazione** che deve essere conservata dal contribuente ai fini del

riconoscimento della detrazione, è necessario che venga esibito, in caso di richiesta da parte dell'amministrazione finanziaria, **l'atto di acquisto, assegnazione o preliminare di vendita registrato**, dal quale risulti il rispetto dei **termini previsti dalla normativa**; **non** è necessario invece che **il pagamento venga effettuato con bonifico bancario**.