

## **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**.