

Bonus 50% per acquisto casa ristrutturata e cumulo con detrazione 65%, l'Agenzia risponde [UPDATE]

Bonus 50% per acquisto casa ristrutturata e cumulo con detrazione 65%, l'Agenzia risponde [UPDATE]

Sulla questione se la detrazione possa valere anche per i lavori di miglioramento antisismico

Mercoledì 25 Marzo 2015

[inCondividi](#)

Anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo e ristrutturati, è concessa una detrazione Irpef.

Come spiega l'Agenzia delle Entrate nella guida "*Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali*" aggiornata a gennaio 2015, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. Questo termine è stato elevato da 6 a 18 mesi dalla legge di stabilità 2015.



ATTENZIONE. Anche questa detrazione è stata elevata dal 36 al 50% quando le spese per l'acquisto dell'immobile sono sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2015 e spetta entro l'importo massimo di 96.000 euro (invece che 48.000 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 o 36%), indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione.

ESEMPIO. Il 31 dicembre 2014 un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di 200.000 euro. Il costo forfetario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di 50.000 euro. La detrazione (50% di 50.000 euro) sarà pari a 25.000 euro.

La detrazione deve essere sempre ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Il limite massimo di spesa ammissibile (48.000 o 96.000 euro) deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa. Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

La detrazione si applica quando sono stati 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 Dpr 380/2001.

QUESITO: LA DETRAZIONE PUÒ VALERE ANCHE PER I LAVORI DI MIGLIORAMENTO ANTISISMICO?

L'Istituto Casacerta ha chiesto chiarimenti all'Agenzia delle Entrate, in particolare sulla questione se la detrazione possa valere anche per i lavori di miglioramento antisismico.

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. La guida delle Entrate precisa che sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli fatti 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).

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. Sono 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.

CONDIZIONI RICHIESTE PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE. La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro i termini sopra indicati
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante)
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

ATTENZIONE. In caso di stipula del compromesso, per fruire della detrazione occorre che il rogito avvenga entro i termini previsti.

LA RISPOSTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Le Entrate hanno tempestivamente fornito una risposta in merito al quesito, sebbene solo a titolo di assistenza al contribuente ai sensi della Circolare n.42/E del 5 agosto 2011 e non a titolo di interpello ordinario ai sensi dell'art.11 della legge n.212 del 2000.

L'Agenzia spiega che la detrazione spettante nel caso in questione risulta essere una soltanto, pari al 50% (almeno fino al 31 Dicembre 2015) con il limite di € 96.000. Come si legge nella guida, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione in questione calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

I lavori di miglioramento antisismico sono già ricompresi nell'acquisto o assegnazione di fabbricato ristrutturato, non potendo a tale riguardo essere considerati un'ulteriore tipologia di lavori. Infatti, la detrazione si applica quando sono stati 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 Dpr 380/2001.

Resta comunque la possibilità per il contribuente di intervenire in secondo momento, dopo l'acquisto, ai miglioramenti antisismici od energetici che dovesse ritenere eventualmente necessari, ove non siano già stati fatti in precedenza, pagando direttamente l'impresa ed ottenendo le detrazioni fiscali corrispondenti e percentualmente a seconda del periodo in cui sono effettuati i pagamenti.

Se vuoi rimanere aggiornato su
"Detrazione 50% ristrutturazioni"
iscriviti alla newsletter di casaclima.com!

[inCondividi](#)

Altre notizie sull'argomento

Tags: detrazione 50% ristrutturazioni,agenzia delle entrate,miglioramento sismico