

### 3. LA DETRAZIONE PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI



È prevista una detrazione Irpef anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati.

In particolare, 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.

#### 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 2017 e spetta entro l'importo massimo di **96.000 euro** (invece che 48.000 euro).

Dal 2018, la detrazione ritornerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro.

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve 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 (compreso dell'Iva) o di assegnazione dell'abitazione.

#### ESEMPIO

Il 21 dicembre 2016 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) è 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. Non spetta, invece, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione, ordinaria o straordinaria.

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del

diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<p>sono 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)</p>	<p>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</p>

## Condizioni richieste per fruire dell'agevolazione

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori
- 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

L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito (circolare n. 43/E del 18 novembre 2016).

## Adempimenti e documenti richiesti

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Il contribuente deve però essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini sopra indicati.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per usufruire dell'agevolazione.

## Cumulabilità con altre agevolazioni

Per gli acquisti effettuati nel 2016 e nel 2017, se si intende usufruire anche della detrazione del 50% dell'Iva pagata all'impresa costruttrice (agevolazione prevista per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B), dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile va sottratto l'importo del 50% dell'Iva detratta.

In sostanza, le due agevolazioni sono cumulabili ma vale il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla stessa spesa.

La detrazione non è cumulabile, invece, con la deduzione del 20% del prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione (agevolazione prevista dall'art. 21 del DL 133/2014).

Pertanto, sul costo di acquisto dell'immobile è possibile usufruire, alternativamente, o della deduzione del 20% o della detrazione per l'acquisto dell'immobile ristrutturato.