

### 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.

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.

**INTERVENTI DI RESTAURO  
E RISANAMENTO CONSERVATIVO**



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)

**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.

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