

### 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