



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2017
N.RF177
INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 3

OGGETTO	ACQUISTO UNITÀ RISTRUTTURATE - DETRAZIONE 50% A FINE LAVORI
RIFERIMENTI	ART. 16-BIS CO. 3 TUIR; MEF QUESTION TIME N. 5 - 12157 DEL 14.09.2017
CIRCOLARE DEL	11/10/2017

BONUS EDILE SOLO CON FINE LAVORI

Sintesi: il Mef in risposta al question time n. 5 - 12157 del 14.09.2017 ha chiarito che la detrazione Irpef (50%- 36%) delle spese sostenute per:

- l'acquisto di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzione o cooperative edilizie
- che entro i 18 mesi successivi alla fine lavori, provvedono alla vendita/assegnazione dell'immobile può essere fruita solo al termine dei lavori dell'intero fabbricato.

PREMESSA

Come noto, l'art. 13-bis co. 3 Tuir, con disposizione a regime, prevede una detrazione Irpef per gli acquisti di fabbricati **a uso abitativo** (anche diversi da abitazione principale) ristrutturati.

In particolare, la detrazione si applica:

- nel caso di interventi di **ristrutturazione** riguardanti interi fabbricati, **eseguiti da imprese di costruzione/ristrutturazione** immobiliare (o da cooperative edilizie);
- che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione (o assegnazione dell'immobile).

DETRAZIONE IRPEF ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI	
Percentuali e limiti	Periodo spesa per acquisto immobile
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detrazione 50% ▪ Tetto 96.000 € 	tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2017
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Detrazione 36% ▪ Tetto 48.000 	Dal 2018



Detrazione: l'acquirente (o assegnatario) dell'immobile calcola la detrazione del 50%

- indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti
- su un importo forfetario, pari al **25% del prezzo di vendita Iva inclusa** (o di assegnazione dell'abitazione).

PERTINENZE: la detrazione si estende anche all'acquisto delle eventuali pertinenze, purché (CM 24/2004):

- acquistate contestualmente all'abitazione
- e qualificate come pertinenze dell'abitazione nel rogito di acquisto.

Limite di spesa: il limite di €. 96.000 va applicato al prezzo di acquisto moltiplicato per il 25%

$$\text{Prezzo di acquisto (Iva inclusa) di abitativo + pertinenza} \times 25\% \leq \text{€}. 96.000$$

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225
Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

Esempio1

Il 21 dicembre 2016 un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di €. 200.000.
Il costo forfetario di ristrutturazione (25% di €. 200.000) è di €. 50.000 (< al limite di €. 96.000): la detrazione (50% di €. 50.000) è pari a €. 25.000.

MODALITA' DI FRUIZIONE DELLA DETRAZIONE

Per la fruizione della detrazione si ricorda che:

- **rateizzazione**: deve essere sempre ripartita in 10 rate annuali di pari importo;
- **contitolari**: il limite massimo di spesa ammissibile (€. 48.000 o €. 96.000) va riferito:
 - alla singola unità abitativa (da suddividere tra i contitolari)
 - non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Inoltre la detrazione spetta al soggetto acquirente:

- **in proporzione alla quota di proprietà**
- **non alla spesa** sostenuta.

Esempio2

Coniugi acquistano in comproprietà un A/3 + C/6 pertinenziale dall'impresa che ha ristrutturato l'edificio: **prezzo €. 200.000 + 8.000 Iva, pagato per 150.000 dal marito e per 58.000 dalla moglie**:

- il limite di spesa non viene superato: $25\% \times 208.000 = \text{€} 52.000$ (inferiore a €. 96.000)
- la detrazione spetta per entrambi nella stessa misura (in quanto comproprietari al 50%) per: $50\% (\text{detr.}) \times 52.000 \times 50\% \text{ comproprietà} = \text{€} 13.000 \text{ ciascuno}$.

Esempio3

Nell'Esempio2 precedente si ponga ora che il prezzo sia di **€. 350.000** e si tratti di 2° casa (Iva 10%):

- il limite di spesa è superato ($25\% \times 385.000 = \text{€} 96.250$): si applica il **limite di €. 96.000**
- suddiviso sempre in ragione del 50% cadauno (non rileva quanto pagato dal singolo coniuge).

OPERE INTERESSATE: la detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di **restauro e risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 1 c. 3 lett. c) e d) Dpr 380/2001.

Non spetta, invece, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione, ordinaria o straordinaria.

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
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)	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

SOGGETTI LEGITTIMATI A FRUIRE DELLA DETRAZIONE

- proprietario,
- nudo proprietario
- altro diritto reale di godimento (uso, usufrutto, abitazione)

Nuda proprietà: in caso di acquisto di nuda proprietà e contestuale costituzione del diritto di usufrutto, la detrazione va ripartita in proporzione al valore dei due diritti reali (RM 1/2007).

CONDIZIONI RICHIESTE PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare deve essere a **destinazione abitativa** (anche "2° case")
- deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi;

- l'acquisto/assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori;
- l'immobile acquistato/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/assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente beneficia autonomamente della detrazione per il proprio acquisto/assegnazione (CM 24/2004) ed in ragione del numero di unità acquistate (es: in caso di acquisto di 2 unità, la detrazione spetta per due volte nel limite di . 96.000 di spesa per ciascuna unità).



Acconti: 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** (CM 43/2016)

In presenza di solo preliminare non registrato (es: nel 2016), la detrazione spetta per l'intero importo (25% del prezzo) al momento del rogito (nel 2017) – v. CM 24/2004 p.to 1.7.

QUESTION TIME 5-12157

In tema di condizioni richieste per fruire dell'agevolazione, nel question time n. 5 - 12157 del 14.09.2017 il MEF ha evidenziato che taluni uffici territoriali dell'Agenzia, hanno contestato la detrazione su alcuni immobili, per la **mancata ultimazione dei lavori dell'intero fabbricato da parte dell'impresa**.

E' stato quindi chiesto al MEF *"se non ritenga opportuno intervenire per sanare eventuali anomalie nell'applicazione della legge, permettendo che le detrazioni in esame vengano erogate ai soggetti interessati"*. A tale interrogazione il Mef ha risposto sostenendo che



"non si riscontrano anomalie interpretative o applicative, atteso che, qualora si intendesse riconoscere l'agevolazione anche nel caso in cui i lavori di ristrutturazione dell'intero immobile non fossero ultimati, sarebbe necessario un apposito intervento normativo"

In sostanza il Mef ha ribadito, ancora una volta, che la detrazione in questione opera solo con riferimento:

- ➔ agli interventi di ristrutturazione di 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: se l'atto di acquisto, di assegnazione o il preliminare di vendita registrato **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/cooperativa edilizia una **dichiarazione che attesti le condizioni richieste** per usufruire dell'agevolazione.

Esempio4

Il sig. Rossi stipula nel 2016 un compromesso l'acquisto di un A/3 per €. 200.000 + 8.000 Iva situato al primo piano di una palazzina di 20 appartamenti in via di ristrutturazione da parte della Alfa Srl. La società procede ad ultimare i lavori solo fino al 2° piano, procedendo a progettare l'immobile a favore del signor Rossi; tuttavia non riesce ad ultimare i lavori in quanto fallisce nel 2017. Al contribuente non spetterà la detrazione in quanto l'impresa non è stata effettuata alcuna comunicazione di fine lavori all'ufficio tecnico comunale

Qualche dubbio si pone, poi, ove l'impresa dovesse cedere il fabbricato in via di costruzione ad altra impresa, posto che l'edificio risulterà ultimato da parte di un'impresa diversa da quella che ha ceduto l'unità immobiliare.