

Detrazione IRPEF del 50% – Istruzioni del Modello Unico Persone Fisiche 2013 e 730

7 Febbraio 2013

Le spese per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni, sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, possono beneficiare della detrazione "potenziata" al 50%, entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Questa una delle principali novità contenute nelle **istruzioni ai Modelli 730 e Unico Persone Fisiche 2013**^[1] (relativi al periodo d'imposta 2012), che confermano l'orientamento dell'Ance in base al quale i nuovi importi di detrazione si applicano anche all'acquisto di fabbricati integralmente ristrutturati^[2].

Come noto, l'art. 16-*bis*, comma 3 del TUIR – D.P.R. 917/1986, prevede, in via permanente, la detrazione del 36% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, a condizione che il rogito venga stipulato entro sei mesi dalla fine dei lavori.

In generale, l'agevolazione spetta forfettariamente in misura pari al 25% del corrispettivo d'acquisto, nel limite massimo di 48.000 euro.

Tale beneficio si aggiunge alla detrazione del 36% riferita alle spese di recupero di edifici residenziali, nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, anch'essa applicabile in via permanente (art. 16-*bis*, comma 1 del TUIR – D.P.R. 917/1986).

Proprio con riferimento alla detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, l'art. 11 del D.L. 83/2012 (cd. "*decreto Sviluppo*"), convertito nella legge 134/2012, ha innalzato dal 36% al 50% la percentuale di spese detraibili sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, e a 96.000 euro (da 48.000) il limite massimo agevolabile per tali interventi.

Al riguardo, si evidenzia che la norma del "*decreto Sviluppo*" si riferisce agli interventi "*di cui di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917*"^[3].

Secondo l'orientamento dell'Ance, tale maggiore detrazione sarebbe applicabile anche all'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati, e ciò risulterebbe da una lettura sistematica delle disposizioni contenute nell'art. 11 del DL 83/2012.

Infatti, lo stesso art. 16-*bis*, comma 3 del TUIR – D.P.R. 917/1986, nel riconoscere il beneficio per l'acquisto di fabbricati integralmente ristrutturati, rinvia espressamente al citato comma 1 della medesima disposizione, a cui l'art. 11 del D.L. 83/2012 fa riferimento nell'aumentare gli importi detraibili.

Da questa ricostruzione normativa si evince chiaramente che, anche per tale fattispecie, la detrazione si rende applicabile, sino al prossimo 30 giugno 2013, nella misura del 50% di un importo forfettariamente stabilito nel 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro l'ammontare massimo di 96.000 euro.

Il suddetto orientamento ANCE, trova conferma nelle istruzioni ai Modelli 730 ed UNICO persone fisiche 2013, laddove, nella sezione III A, dedicata alle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (rispettivamente quadro "E" e quadro RP), viene chiarito che **"se le spese per l'acquisto dell'immobile sono state sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 la detrazione spetta nella misura del 50%, entro l'importo massimo di 96.000 euro"**.

A tal riguardo, in attesa di ulteriori conferme ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate, da noi specificamente interpellata in materia, tutte le imprese che hanno in corso "rogiti pendenti"^[4], possono garantire ai loro acquirenti la fruizione della detrazione al 50% per tutti gli importi pagati entro il 30 giugno 2013.

Le istruzioni alla prossima dichiarazione dei redditi rappresentano, infatti, già di per se, orientamento dell'amministrazione finanziaria in materia.

^[1]Approvati dall'Agenzia delle Entrate con i Provvedimenti, rispettivamente, protocollo n. 2013/13125 del 31 gennaio 2013 (Unico 2013) e protocollo n. 2013/5269 del 15 gennaio 2013 (730), disponibili sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

^[2] [Cfr. ANCE "Potenziamento" del 36% - Applicazione all'acquisto di abitazioni ristrutturate - ID n. 9799 del 28 gennaio 2013.](#)

^[3]Consistenti nel recupero delle unità immobiliari residenziali e nell'acquisto/costruzione di parcheggi pertinenziali.

^[4]Ossia rogiti non ancora stipulati, che abbiano ad oggetto l'alienazione di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dall'impresa cedente.

9971-Istruzioni Modello 730.pdf [Apri](#)

9971-Istruzioni Modello Unico Persone Fisiche 2013.pdf [Apri](#)