

# DdL «Stabilità 2015» – Detrazione del 50% per acquisto di abitazioni ed Ecobonus

---

19 Dicembre 2014

E' in corso di approvazione al Senato il maxi emendamento al Disegno di Legge di Stabilità 2015 che, accogliendo le istanze dell'ANCE, contiene, tra l'altro, l'allungamento, da sei a diciotto mesi, del termine, decorrente dalla fine dei lavori, per l'acquisto delle abitazioni poste in fabbricati interamente ristrutturati, agevolabile con la detrazione IRPEF del 50%.

E' stata, infatti, riconosciuta la necessità di rendere effettiva la fruizione del suddetto beneficio anche nell'ipotesi di acquisto di abitazioni ristrutturate, tenuto conto che l'originario termine per la vendita, fissato a sei mesi dalla fine dei lavori di recupero, appariva del tutto insufficiente per poter effettuare una definitiva cessione immobiliare, soprattutto alla luce della perdurante contrazione del mercato che, oggi più che mai, rende impossibile, nell'arco di un semestre, anche solo individuare l'acquirente finale.

Nella giornata odierna verrà posta al Senato la questione di fiducia sul suddetto maxi emendamento.

A seguire, il Provvedimento verrà trasmesso alla Camera per l'approvazione definitiva, a cui seguirà la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, per l'entrata in vigore il 1° gennaio 2015.

L'allungamento da sei a diciotto mesi del termine per l'acquisto delle abitazioni interamente ristrutturate si inserisce nel "pacchetto detrazioni fiscali", in materia di **agevolazioni** per il **recupero** delle **abitazioni** e l'**acquisto** di **mobili** (detrazione IRPEF del 50%), per la **riqualificazione energetica** (detrazione IRPEF/IRES del 65%) **e la sicurezza antisismica degli edifici** (detrazione IRPEF del 65%).

In particolare, l'art.1, co.42, del DdL di Stabilità 2015 contiene:

- la **proroga** della **detrazione IRPEF "potenziata"** al **50% per il recupero edilizio** delle **abitazioni**, nel **limite massimo** di **96.000 euro** per unità immobiliare, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**, relative a:
  - **interventi di recupero edilizio** (manutenzione ordinaria sulle parti comuni, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), nonché ulteriori interventi agevolabili (ad esempio, eliminazione delle barriere architettoniche, misure volte a prevenire atti illeciti di terzi);
  - **acquisto di abitazioni** poste all'interno di **fabbricati** interamente **ristrutturati** da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, **entro diciotto mesi dal termine dei lavori**, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile.

Dal 1° gennaio 2015 verrà, così, esteso il termine, originariamente fissato a sei mesi dalla fine dei lavori di recupero del fabbricato, entro cui deve essere effettuata la cessione dell'abitazione.

In tale ipotesi, la detrazione del 50% va calcolata forfetariamente, su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare.

Dal 1° gennaio 2016, l'agevolazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, come previsto dall'art.16-*bis* del D.P.R. 917/1986 – TUIR;

- la **proroga**, per le **spese** sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015**, della **detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici**, ivi compresi i **grandi elettrodomestici** dotati di etichetta energetica, di classe non inferiore alla **A+** (**A** per i **forni**) [\[1\]](#), destinati alle abitazioni ristrutturate, fino ad un importo massimo di 10.000 euro.

Ai fini della detrazione, le spese sostenute per l'acquisto di mobili verranno considerate a prescindere dall'importo delle spese per i lavori di ristrutturazione, come, peraltro, già previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014;

- la **proroga** della **detrazione IRPEF/IRES del 65%** per la **riqualificazione energetica** degli edifici esistenti, per le **spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015**, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali (ovvero su tutte le unità immobiliari che compongono il condominio).

Contestualmente, l'**ambito applicativo** del **beneficio** viene **esteso**, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**, ad **ulteriori tipologie** di **interventi** agevolabili, quali:

- l'**acquisto** e la **posa in opera** di **schermature solari**<sup>[2]</sup>, nel **limite massimo di detrazione** pari a **60.000 euro**;
- l'**acquisto** e la **posa in opera** di **impianti di climatizzazione invernale** dotati di **generatori** di calore **alimentati** da **biomasse combustibili**, nel **limite massimo di detrazione** pari a **30.000 euro**;
- la **proroga**, dal **1° gennaio al 31 dicembre 2015**, del "**Bonus antisismica**", ossia della **detrazione IRPEF/IRES del 65%** nel limite massimo di spesa di **96.000 euro**, per interventi di messa in sicurezza statica delle "**abitazioni principali**" e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, individuate in base ai criteri idrogeologici<sup>[3]</sup> di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003).

Anche a seguito della proroga per il 2015, questa forma di agevolazione si applica relativamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013.

In ogni caso, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015, agevolabili con le detrazioni per il recupero edilizio e la riqualificazione energetica, il medesimo DdL di Stabilità 2015 prevede l'aumento, dal 4% all'8%, della ritenuta<sup>[4]</sup> operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento delle spese agevolate, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi (art.3, co.28).

---

<sup>[1]</sup> Cfr. l'art.16, co.1-*bis*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

<sup>[2]</sup> Deve trattarsi degli impianti di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n.311.

<sup>[3]</sup> Si tratta dei valori stabiliti al n.2, lett.b, dell'allegato 1 all'O.P.C.M. 3274/2013 (criteri per l'individuazione delle zone sismiche – individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone).

<sup>[4]</sup> Ai sensi dell'art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010.