

DdL di Stabilità 2016 – Detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni ristrutturate

28 Ottobre 2015

Prorogata la detrazione IRPEF “potenziata” al 50% per il recupero edilizio delle abitazioni e per l'acquisto di alloggi ristrutturati, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016.

Questa una delle principali misure fiscali d'interesse per il settore delle costruzioni contenuta nell'art.6 del Disegno di Legge di Stabilità 2016, assegnato in prima lettura alla Commissione V^a (Bilancio) del Senato[\[1\]](#).

Come noto, la proroga del beneficio riguarda anche le spese relative all'**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[\[2\]](#).

L'**applicabilità** dell'**agevolazione** viene **riconosciuta** nel rispetto delle seguenti **condizioni**:

- i **lavori** di **recupero** devono **consistere tassativamente** in interventi di **restauro** o **risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia** (art.3, co.1, lett.c-d, del *Testo Unico dell'edilizia*, D.P.R. 380/2001);
- gli **interventi** di recupero devono essere eseguiti sull'**intero fabbricato**;
- i predetti **lavori** devono essere **realizzati** da una **impresa di costruzione** o ristrutturazione, ovvero da una cooperativa edilizia, **che provvede** alla successiva **vendita** o assegnazione dell'immobile agevolato;
- il **rogito** deve avvenire **entro diciotto mesi dall'ultimazione dei lavori** di recupero, e in ogni caso entro il 31 dicembre 2016.

Il beneficio si applica anche in caso di vendita di una singola unità abitativa, in quanto non è richiesta la cessione contestuale di tutte le unità immobiliari, facenti parte dell'immobile interamente ristrutturato.

A tal riguardo, si ricorda che, accogliendo le istanze dell'ANCE, il termine entro cui

deve essere effettuata la cessione dell'abitazione, originariamente fissato a sei mesi dalla fine dei lavori di recupero del fabbricato, è stato esteso a diciotto mesi a decorrere dal 1° gennaio 2015[3].

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

In presenza di più soggetti che sostengono le spese per l'acquisto di una singola abitazione ristrutturata, la detrazione spetta nel limite massimo di 96.000 euro, da suddividere fra i diversi comproprietari, in base al costo di acquisto sostenuto da ciascuno di essi.

Per una migliore comprensione del meccanismo di funzionamento dell'agevolazione, si riportano alcuni **esempi di calcolo**.

ESEMPIO 1

1 solo acquirente

Prezzo dell'unità abitativa = €300.000*

Importo ammesso in detrazione:

$25\% \times €300.000 = €75.000$ (importo inferiore al **limite massimo di €96.000**)

Importo detraibile in 10 anni:

$50\% \times €75.000 = €37.500$

Importo detraibile per anno = €3.750

ESEMPIO 2

2 acquirenti comproprietari in parti uguali

Prezzo dell'unità abitativa = €600.000*

Importo complessivo ammesso in detrazione: $25\% \times €600.000 = €150.000$

Opera il limite di **€96.000** per unità immobiliare

Importo detraibile in 10 anni:

$50\% \times €96.000 = €48.000$

Importo detraibile per anno = €4.800

Tale importo deve essere suddiviso per ciascun acquirente in base alla quota di diritto spettante:

Importo annuale detraibile per ogni singolo acquirente: $€4.800/2 = €2.400$

* Nel prezzo d'acquisto è compresa anche l'IVA (C.M. n.24/E del 10 giugno 2004)

Per completezza, si evidenzia che, a decorrere dal 1° gennaio 2017, e salvo ulteriori proroghe, l'agevolazione per il recupero edilizio e l'acquisto di abitazioni ristrutturate riprenderà ad operare secondo le modalità ordinarie, stabilite dall'art.16-bis del D.P.R. 917/1986 - TUIR (detrazione pari al 36% delle spese sostenute, nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare).

^[1] [Cfr. ANCE "Disegno di Legge di Stabilità 2016 \(Atto n.2111/S\) - Misure fiscali" - ID n.22478 del 27 ottobre 2015.](#)

^[2] L'art.6 del DdL di Stabilità modifica l'art.16 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

^[3] Cfr.art.1, co.48, legge 190/2014 (legge di Stabilità 2015).