



INVESTIRE NEL MATTONE: IL VANTAGGIO DEL BONUS IRPEF ANCHE PER CHI AFFITTA



Affittare o acquistare, l'importante è confrontarsi con un Fisco più "amico".

E, grazie alle novità rispetto alla fiscalità sulla casa, farlo non sarà poi così difficile.

Sono numerose, infatti, le agevolazioni che vanno da quelle per l'acquisto o la ristrutturazione, a quelle per la locazione che incentivano il mattone come formula di investimento.

Partiamo proprio dagli incentivi all'acquisto, come il bonus Irpef 50%, riconosciuto a persone fisiche che acquistano abitazioni che si trovano in fabbricati completamente ristrutturati. Per accedere alla detrazione, gli interventi edilizi devono essere stati realizzati tra l'1 gennaio 2008 e il 31 dicembre 2017 da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione che provvedono, entro 18 mesi dal termine dei lavori, a vendere o assegnare l'immobile. Come detto, parliamo di una detrazione Irpef del 50% di un importo corri-

spondente al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere ad un massimo di 96mila euro per unità immobiliare. Per gli acquisti a partire dall'1 gennaio 2018 - e meno che non arrivino ulteriori proroghe - la detrazione sarà del 36% su un limite massimo di 48mila euro.

Per l'acquisto - effettuato nel 2017 - di abitazioni in classe energetica A o B, la detrazione Irpef è commisurata al 50% dell'Iva dovuta sull'acquisto medesimo, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo. La detrazione verrà applicata a prescindere dal fatto

DETRAZIONE
POSSIBILE
ANCHE PER
COSTRUZIONI
AFFIDATE
IN APPALTO
SU UN'AREA
GIÀ POSSEDUTA ••

che l'immobile sia prima casa, abitazione da dare in affitto o da tenere a disposizione e a prescindere dall'accatastamento (è contemplata anche la possibilità di un accatastamento come "casa di lusso"). Come detto, l'unica discriminante è l'appartenenza a classe energetica A o B, non importa se si tratti di abitazioni di nuova costruzione o di unità immobiliari ristrutturate in modo significativo e cedute dalle imprese che hanno eseguito - direttamente o tramite appalto - i lavori di riqualificazione.

La detrazione in questione è contemplata anche nel caso in cui ci sia acquisto contestuale dell'abitazione e delle sue pertinenze (garage, cantina etc). In casi come questo il calcolo va fatto sull'importo totale dell'Iva dovuta per l'acquisto.

Tale detrazione, ricordiamo infine, ha valore a patto che il pagamento dell'Iva e il rogito siano avvenuti tra l'1 gennaio 2016 e il 31 dicembre 2017.

Una novità di un certo peso riguarda l'estensione del cosiddetto "sisma bonus" anche all'acquisto di case che sorgono in Comuni di zona sismica 1, immobili derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione e cedute da imprese di costruzione o ristrutturazione. Per i trasferimenti di singole unità immobiliari concretizzati entro 18 mesi dall'ultimazione dei lavori, la detrazione è del 75% (l'85% in capo all'acquirente), da recuperare in cinque quote annuali in sede di dichiarazione dei redditi. La detrazione è correlata al prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita, con un tetto massimo di 96mila euro. In alternativa, l'acquirente può



optare per la cessione del credito d'imposta. Passando all'acquisto di abitazioni da locare (parliamo di immobili in classe energetica A e B da destinare alla locazione a canoni agevolati - per almeno 8 anni continuativi - nei sei mesi successivi all'acquisto), sono previste due detrazioni: una deduzione Irpef del 20% del prezzo dell'immobile (Iva esclusa) nel limite di 300mila euro; una deduzione Irpef degli interessi passivi sui mutui stipulati per acquistare le unità abitative oggetto dell'agevolazione. In questo caso, si parla di mutui non superiori a 300mila euro.

Va sottolineato come la deducibilità degli interessi passivi valga per l'intera durata del mutuo.

Si rientra nella detrazione Irpef del 20% anche per costruzione di immobile affidata in appalto su un'area già posseduta o sulla quale

siano già riconosciuti diritti edificatori prima dell'avvio dei lavori (tale detrazione non è cumulabile alla detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di immobili interamente ristrutturati

da imprese che poi cedono le unità in questione.

*La discriminante
è l'appartenenza
degli immobili alla
classe energetica
"A" o "B"*