

Quando si può usufruire della detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati?



Ok alla detrazione fiscale per le spese di ristrutturazione di immobili acquistati dall'impresa, ma solo se sono ultimati i lavori sull'intero fabbricato.

Per poter fruire della **detrazione** per le spese di **ristrutturazione** di **immobili**, acquistati direttamente dall'impresa, è necessario che i lavori siano **finiti su tutto il fabbricato** e che sia stata presentata al Comune, da parte dell'impresa, la **Comunicazione di fine lavori**.

Il chiarimento arriva dal viceministro all'Economia e Finanze, Luigi Casero, in risposta ad un'interrogazione in commissione Finanze alla Camera.

Avendo alcuni uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate contestato la detrazione fiscale per alcuni immobili, sostenendo che l'agevolazione possa essere riconosciuta soltanto ad avvenuta ultimazione dei lavori dell'intero fabbricato, viene posta l'interrogazione dal titolo:

"Problematiche relative all'applicazione della detrazione fiscale per le spese di ristrutturazione di immobili".

Il Ministero ha, quindi, chiarito le condizioni che consentono di usufruire della detrazione fiscale per l'acquisto direttamente dalle imprese costruttrici di immobili ristrutturati.

Detrazione acquisto immobili ristrutturati

Ricordiamo che per le spese di acquisto, direttamente dalle imprese costruttrici, di fabbricati a uso abitativo

ristrutturati è prevista una **detrazione Irpef**.

L'acquirente deve calcolare la detrazione del 50%, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti dall'impresa, su un **importo forfettario pari al 25% del prezzo di vendita** (compreso dell'Iva).

La detrazione deve essere sempre ripartita in **10 rate annuali di pari importo**.

Il limite massimo di **spesa ammissibile è di 96.000 euro** e deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa. Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

La detrazione si applica quando sono stati effettuati **interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia** di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del dpr 380/2001. Non spetta, invece, se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione, ordinaria o straordinaria.

I chiarimenti del Mef

Al fine di sanare eventuali anomalie nell'applicazione della legge il Mef, in risposta all'interpello avanzato, fornisce gli opportuni chiarimenti.

In particolare, per capire quando si può usufruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di immobili, propone una rapida rassegna della normativa e delle circolari delle Entrate in merito.

Rassegna normativa

La guida delle Entrate su ristrutturazioni edilizie e le circolari n. 15 del 2003 e n. 7 del 2017 è stato precisato che **"la detrazione in esame è riconosciuta per l'acquisto di unità abitative collocate in immobili interamente ristrutturati,**

mentre non assumono rilievo i lavori di recupero del patrimonio edilizio riguardanti le singole unità immobiliari”.

La **guida dell’Agenzia delle Entrate** sulle ristrutturazioni edilizie (in allegato) specifica che per ottenere la detrazione fiscale occorre che l’immobile sia assegnato entro 18 mesi dalla comunicazione di fine lavori e che la detrazione è legata alla singola unità immobiliare.

Precisazioni delle circolari

Inoltre, le circolari n. 15/2003 e n. 7/2017 precisano che:

la detrazione per la ristrutturazione è riconosciuta per l’acquisto di unità abitative collocate in immobili interamente ristrutturati, mentre non lo è per i lavori di recupero del patrimonio edilizio riguardanti le singole unità immobiliari.

Inoltre:

si può ottenere la detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l’intero fabbricato (a partire tuttavia dall’anno in cui i lavori sono finiti).

Infine, come richiamato dal viceministro, l’articolo 16-bis, comma 3 del decreto 917/1986 (TUIR) prevede che:

la detrazione prevista dal comma 1 per interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori all’assegnazione dell’immobile.

Il Mef ha, quindi, confermato l’interpretazione dell’Agenzia delle Entrate: per usufruire delle detrazioni è necessario che

siano **ultimati i lavori sull'intero fabbricato**, tramite l'apposita presentazione al Comune, da parte dell'impresa, della **"Comunicazione di fine lavori"**.

In allegato la guida dell'Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie, aggiornata al 14 giugno 2017.

FONTE: BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it