



# SPECIALE DETRAZIONE

Real Estate



Le detrazioni fiscali sono delle riduzioni che si applicano sui costi d'imposta Irpef versati da ciascun contribuente tramite dichiarazione dei redditi o 730. In altre parole, equivalgono a un rimborso parziale su varie tipologie di spese sostenute, dalle ristrutturazioni condominiali alle spese sanitarie.

# Detrazione per l'acquisto di immobili ristrutturati o restaurati

Fra le fattispecie ammesse alla detrazione del 50% è annoverato anche l'acquisto di unità immobiliari residenziali interamente restaurate o ristrutturate da parte di imprese di costruzione. La detrazione deve essere calcolata su un importo pari al 25% del prezzo di acquisto dell'abitazione, nel limite di €96.000.

In base all'art. 16-bis, comma, 3 del D.P.R. 917/1986, la detrazione per spese di recupero del patrimonio edilizio, attualmente pari al 50%, è ammessa anche nel caso di acquisto di unità immobiliari ubicate in fabbricati sui quali sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. c) ed) del D.P.R. 380/2001).

La detrazione spetta a condizione che:

- l'unità immobiliare sia ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e che ha eseguito gli interventi;
- l'unità immobiliare sia di carattere residenziale;
- siano stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- gli interventi realizzati riguardino l'intero fabbricato;
- l'immobile sia ceduto o assegnato entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori.

La detrazione spetta all'acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari ed è pari al 50% del valore degli interventi eseguiti. Tale valore è fissato in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, non può superare un importo massimo attualmente pari al 96.000 euro (comprensivo di IVA).

La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

## Soggetti beneficiari

Hanno diritto a fruire della detrazione:

- il proprietario;
- il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Quindi riassumendo se acquisti un immobile ristrutturato del valore di 360.000 avrai diritto ad una detrazione fiscale pari a  $360.000 \times 25\% = 90.000$  ai quali verrà applicata una detrazione del 50% per un totale di 45.000 € di detrazione in 10 anni .

Scaricati la guida per l'acquisto della casa dell'agenzia delle entrate

[https://drive.google.com/drive/folders/1Uf5VsKo89f1c41ctBW8k5pPq8\\_2ROVXI?usp=sharing](https://drive.google.com/drive/folders/1Uf5VsKo89f1c41ctBW8k5pPq8_2ROVXI?usp=sharing)

# Detrazione del 50% sul costo di costruzione del garage

Nel caso di acquisto di immobile acquistato da costruttore vi è la possibilità di richiedere la detrazione sull'acquisto del box nella misura del 50% sul costo di costruzione certificato dal costruttore stesso, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro.