
La detrazione IRPEF per acquisto immobile: novità 2015

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 5 Gennaio 2015

la legge di stabilità 2015 ha allungato il termine (da 6 a 18 mesi) del periodo, dopo la fine dei lavori, entro il quale è possibile acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato per fruire della relativa detrazione IRPEF

La Legge di stabilità del 2015, approvata in via definitiva lunedì scorso, non si è limitata a prorogare le maggiori detrazioni relative alle spese di recupero del patrimonio edilizio (50 per cento con un massimale di spesa di 96.000 euro), ma in alcuni casi ha ulteriormente “potenziato” il beneficio.

In particolare, il rafforzamento della detrazione ha interessato l'art. 16-bis, comma 3 del D.P.R. n. 917/1986. E' stato così previsto l'allungamento del termine da sei a diciotto mesi del periodo dopo la fine dei lavori entro il quale è possibile acquistare un'abitazione di un fabbricato interamente ristrutturato per fruire della relativa detrazione IRPEF.

Si pone però il problema della disciplina della fase transitoria, cioè degli atti a cavallo tra il 2014 ed il 2015 relativamente agli immobili la cui ristrutturazione potrebbe essere stata completata da più di sei mesi entro l'anno 2014, ma non superando il nuovo termine di 18 mesi nel successivo anno 2015.

Al fine di individuare la soluzione correttamente applicabile è opportuno procedere ad una ricostruzione della norma. La disposizione prevedeva, prima della modifica in rassegna, che la detrazione di cui al comma 1 (a regime del 36 per cento entro il limite massimo di spesa di 48.000 euro) “spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono entro sei mesi dalla data del termine dei lavori alla successiva alienazione dell'immobile”.

Originariamente, come ricordato, quindi in base alla disposizione applicabile a regime, la detrazione IRPEF ammonta al 36 per cento con un massimale di spesa pari a 48.000 euro. Successivamente, il D.L. n. 83/2012 ha innalzato temporaneamente la detrazione relativa agli interventi di recupero prevista dall'art. 16 – bis, comma 1 del TUIR con l'applicazione della percentuale del 50 per cento fino ad un tetto massimo di spesa di 96.000 euro.

L'Agenzia delle entrate ha chiarito con la Circ. n. 29/2013 che l'incremento della detrazione si applica anche alle spese di cui al successivo comma 3 (dell'art. 16 – bis). In buona sostanza il maggior beneficio

riguarda anche le spese relative all'acquisto di immobili relativi a fabbricati interamente ristrutturati a condizione, però, che gli interventi siano eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare.

La detrazione deve essere determinata applicando la predetta percentuale al costo dell'intervento che si assume essere pari al 25 per cento del prezzo di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare. In buona sostanza la detrazione "rinforzata" del 50 per cento riguarda sia gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 1, sia gli interventi di cui al comma 3 aventi ad oggetto interi fabbricati successivamente venduti.

I dubbi riguardano, però, come già ricordato, la disciplina transitoria in quanto la legge di stabilità 2015 è intervenuta modificando la seconda ed ulteriore condizione richiesta dalla norma per beneficiare della detrazione. Dal 1 gennaio 2015 i fabbricati in questione, precedentemente ristrutturati dalle imprese di costruzione, ristrutturazione o cooperative, devono essere alienati non più entro sei mesi dal termine dei lavori, ma entro diciotto mesi dalla fine dei medesimi lavori.

Al fine di individuare la disciplina applicabile durante la fase transitoria si ritiene che il presupposto che attribuisce all'acquirente il diritto alla detrazione debba essere verificato alla data in cui avviene il trasferimento dell'immobile.

Ad esempio gli eventuali trasferimenti immobiliari effettuati negli ultimi giorni del 2014, ma una volta spirato il termine di sei mesi dall'ultimazione dei lavori, non attribuiranno all'acquirente il diritto alla detrazione. Viceversa è possibile che costituiscano oggetto di agevolazione (detrazione) gli immobili i cui interventi di ristrutturazione sono terminati nel 2014 da più di sei mesi, ma che sono oggetto di trasferimento nel 2015, cioè allorquando troverà applicazione la nuova norma ed il maggior termine. In buona sostanza, indipendentemente se il termine di sei mesi sia o meno spirato nell'anno 2014, l'acquirente ha diritto alla detrazione se l'acquisto è effettuato nel 2015 e alla data del trasferimento non è ancora spirato il nuovo termine di diciotto mesi dall'ultimazione dei lavori.

Pertanto, potrebbe essere in alcuni casi opportuno attendere l'entrata in vigore della nuova disposizione per far "rivivere" il diritto alla detrazione rispetto al caso in cui, effettuando l'acquisto del fabbricato nel 2014, tale diritto sarebbe stato definitivamente compromesso.

5 gennaio 2015

Nicola Forte