

Trento, 17 febbraio 2016

Comunicato stampa

Legge di Stabilità 2016: tutto quello che orbita intorno agli immobili

La legge di Stabilità 2016 ha ufficialmente prorogato per tutto il 2016 le detrazioni fiscali del **65% per la riqualificazione energetica e l'adeguamento antisismico degli edifici** e del **50% per gli interventi di ristrutturazione edilizie**, nonché **l'acquisto di mobili** e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione. Tali proroghe varranno solo per il 2016; pertanto, salvo cambiamenti dal 2017, tutti i bonus si ridurranno al 36% e le spese massime verranno dimezzate, invece il bonus mobili cesserà.

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto anche alcune novità, ma andiamo con ordine:

1. Ecobonus

Come precedentemente detto anche per il 2016 si potrà usufruire della **detrazione fiscale del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici per privati e condomini eseguiti entro il 31.12.2016**. Tale detrazione verrà ripartita in 10 anni.

Possono usufruire dello sgravio fiscale tutti i contribuenti che sostengono le spese per gli interventi su edifici esistenti. La detrazione può essere richiesta anche da enti pubblici, privati e anche dai condomini per i lavori sulle parti comuni, gli inquilini, chi detiene l'immobile in comodato e i familiari che convivono con il possessore e sostengono le spese.

Gli interventi contemplati dall'ecobonus sono:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento,
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi),
- l'installazione di pannelli solari,
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale,
- lavori di adeguamento antisismico, messa in sicurezza di edifici esistenti e aumento dell'efficienza idrica e del rendimento energetico per un massimo di spesa di 96.000 € (in questo caso però l'immobile deve essere localizzato in una località ad alta densità sismica (1 o 2 di rischio sismico).
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti allo scopo di ridurre il consumo energetico.

2. Ristrutturazione edilizia

Anche in questo ambito la legge di Stabilità ha confermato la possibilità di portare in detrazione Irpef il **50% dei lavori di ristrutturazione, eseguiti entro il 31.12.2016, su immobili residenziali con un tetto massimo di spesa di 96.000€** per unità immobiliare. Beneficiari di tale agevolazione sono i proprietari degli immobili, i titolari di diritti reali o personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi.

Gli interventi contemplati in questo genere di misura sono:

- opere di straordinaria manutenzione,
- interventi relativi alla ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato da eventi calamitosi,
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali,
- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori o montacarichi,
- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi,
- gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico,
- gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia,
- gli interventi per l'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica,
- bonifica dell'amianto ed esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

3. Bonus Mobili

Rinnovato per un anno ancora l'ormai popolarissimo Bonus Mobili (o Bonus Arredi). Si tratta, per chi non lo conoscesse, di un sistema di agevolazioni fiscali che consente di detrarre dall'Irpef, cioè dalle tasse, **il 50% della spesa sostenuta per l'acquisto di oggetti d'arredamento o di elettrodomestici con un tetto massimo di spesa pari a 10.000€**. Attualmente, per ottenere il Bonus Mobili, occorre anche ristrutturare contemporaneamente la casa.

La novità introdotta dalla legge di Stabilità è data dal fatto che il bonus mobili è stato esteso anche alle **giovani coppie** di coniugi o conviventi che abbiano costituito nucleo familiare da almeno 3 anni con almeno un membro di **età inferiore ai 35 anni**, che acquisteranno una casa e la destineranno ad abitazione principale. In questo caso il tetto massimo di spesa è stato ampliato e fissato in **16.000€**.

4. Leasing immobiliare

Per quei soggetti che acquistano la prima casa mediante il **leasing** è possibile beneficiare della **detrazione al 19% del canone di locazione finanziaria, sino a raggiungere un tetto massimo pari a 8mila euro, nonché sul prezzo di riscatto, sino a un tetto massimo di 20mila euro**.

Il beneficio spetta ai giovani **sotto i 35 anni** che hanno un reddito complessivo che non supera i 55mila euro all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria, e che non risultano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Per i soggetti di età pari o **superiore a 35 anni**, rimanendo le altre condizioni richieste, l'importo massimo detraibile a fini IRPEF viene dimezzato, per cui al massimo 4mila euro per i canoni e 10mila per il costo di acquisto.

5. Bonus per l'acquisto di una eco-casa dal costruttore

L'acquirente che nel 2016 compra direttamente dall'impresa di costruzione una casa, nuova o ristrutturata, in **classe energetica A o B**, avrà diritto ad una detrazione Irpef pari al 50% dell'Iva pagata. Acquistando, per esempio, un'abitazione da destinare a prima casa che costa 100 mila euro, l'Iva al 4% ammonterà a 4 mila euro. Lo sconto Irpef per l'acquirente sarà pari a 2 mila euro, cioè la metà dell'Iva versata. Il rimborso avverrà in dieci anni con rate di pari importo. Se, invece, l'abitazione che costa 100 mila euro non viene utilizzata come prima casa, l'Iva ammonterà al 10%, quindi si dovranno versare 10 mila euro. In questo caso, l'acquirente potrà usufruire di uno sconto Irpef pari a 5 mila euro.

6. Imposta di registro sull'acquisto della prima casa

Dal primo gennaio 2016 si potrà beneficiare delle agevolazioni fiscali prima casa che prevedono il pagamento di una **imposta di registro pari al 2%** in luogo del 9% anche per coloro che possiedono al momento del rogito un immobile a condizione che lo vendono entro un anno.