

Ristrutturare casa, dal Mef una guida per usufruire dei bonus fiscali

8 Maggio 2018

Offrire una panoramica sui bonus fiscali previsti per la casa: dalla ristrutturazione alla messa in sicurezza, dall'affitto all'acquisto per mezzo di leasing o mutuo.

Questo l'obiettivo della guida "**Casa Conviene**", realizzata dal Ministero dell'Economia e delle finanze (Mef) per offrire a tutti i cittadini che vogliono acquistare, affittare, prendere in leasing, ristrutturare o mettere in sicurezza una casa la possibilità di avere una panoramica completa sugli strumenti disponibili per rendere il loro progetto più facile e conveniente.

Ristrutturare casa: le agevolazioni fiscali

La guida passa in rassegna tutti i bonus fiscali previsti per ristrutturare e mettere in sicurezza l'abitazione come:

- 1) bonus ristrutturazioni
- 2) bonus mobili ed elettrodomestici
- 3) ecobonus
- 4) sismabonus
- 5) bonus verde

Per ogni misura sono schematizzate le informazioni (in cosa consiste il bonus, a chi è rivolto e quali sono i benefici) per poter fruire dell'agevolazione.

Ad esempio, si ricorda che il **bonus ristrutturazioni**, che consente di detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per le ristrutturazioni straordinarie delle abitazioni e delle parti comuni degli edifici residenziali, **dà diritto anche al bonus mobili** per le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici.

Per usufruire della detrazione è necessario **indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile** e, se i lavori di ristrutturazione sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

La Guida ricorda anche che per usufruire del bonus verde, la detrazione Irpef del 36% per le spese di sistemazione a verde, è necessario che il pagamento delle spese effettuato con strumenti idonei a **consentire la tracciabilità** (quali bonifico bancario o postale).

Infine, il documento specifica che **Ecobonus** e **Sismabonus** sono agevolazioni sfruttabili anche nei condomini fino a dicembre 2021.

Agevolazioni casa: le misure per l'affitto, l'acquisto o il leasing

Per l'acquisto, l'affitto o il leasing immobiliare della casa sono previste numerose agevolazioni come:

- 1) agevolazioni "prima casa"

- 2) regime sostitutivo della cedolare secca
- 3) riduzione della base imponibile dell'Imu e della Tasi per chi concede in comodato un immobile non di lusso a un familiare che lo adibisce ad abitazione principale
- 4) il pacchetto di misure per il leasing immobiliare abitativo.

Ad esempio, **chi acquista la "prima casa"**, ad eccezione di immobili di categoria catastale A1, A8 e A9, può usufruire dell'imposta di registro o dell'IVA con aliquote agevolate, se acquista rispettivamente da un privato o da un'impresa costruttrice. Il beneficio spetta anche nel caso in cui, al momento dell'atto, si possieda un'altra abitazione per la quale si è fruito della stessa agevolazione. L'unica condizione è che la "vecchia" abitazione venga ceduta entro un anno dal nuovo acquisto.

Quindi, se il venditore è un privato o un'impresa che vende in esenzione IVA:

- imposta di registro al 2% (anziché al 9%)
- imposta ipotecaria fissa di 50 euro
- imposta catastale fissa di 50 euro.

Mentre se si acquista da un'impresa con vendita soggetta ad IVA:

- IVA al 4% (anziché al 10%)
- imposta di registro fissa di 200 euro
- imposta ipotecaria fissa di 200 euro
- imposta catastale fissa di 200 euro.

Il **pacchetto di misure per il leasing immobiliare abitativo** prevede agevolazioni fiscali e garanzie civilistiche finalizzate a favorire l'utilizzo dello strumento del leasing per l'acquisto dell'abitazione principale. Le agevolazioni sono diverse in base all'età del soggetto all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

Le misure si applicano a tutti i contribuenti con un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro che stipulano contratti di leasing aventi per oggetto immobili, anche da costruire, da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna e che non siano titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa.

Oltre ai bonus fiscali, sono previsti altri strumenti agevolativi:

- a) **Fondo di garanzia** per l'acquisto e la ristrutturazione della prima casa, grazie al quale è possibile richiedere mutui ipotecari fino a 250 mila euro avvalendosi delle garanzie statali per metà dell'importo
- b) **Fondo Mef** di solidarietà per i mutui prima casa
- c) **Accordo Abi** con le Associazioni dei consumatori che riguarda la sospensione dei mutui ipotecari.

[63910- Booklet-ver5.8-2018-DEF-ultima-versione](#)