

12 dicembre 2017 0:00

## Detrazioni fiscali e classe immobile

Buonasera,

ho acquistato immobile con la condizione che il rogito avvenisse entro il 2017 per poter usufruire della detrazione Irpef per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati. Tale detrazione ammonta del 0%, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita (compreso dell'Iva). Il rogito verrà fatto entro il 30 Dicembre 2017 ma non avendo ancora accatastato mi è stato ipotizzato un atto di vendita con classificazione transitoria F4. Appena terminati i lavori, entro Gennaio 2018, si completerà l'iter di classificazione.

Dal lato banca, mi hanno rassicurato che non ci sono problemi di erogazione del mutuo che verrà appunto fatta nel momento in cui la casa avrà valore catastale e potrà essere fatta ipoteca.

Tuttavia la mia domanda è la seguente: l'atto di acquisto in classe F4 mi permette comunque di poter usufruire delle agevolazioni di cui sopra previste per il 2017?

O, dato che il completamento della classificazione avverrà nel 2018, potrò usufruire delle agevolazioni per il 2018 che sono ancora in fase di approvazione e che potrebbero ritornare al 36%?

Grazie per l'aiuto

Mattia, da Collegno (TO)

### Risposta:

Legati alla condizione di prima casa ci sono diverse agevolazioni riconosciute dal fisco italiano. Tra queste, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si possono ricordare tutte quelle legate alle ristrutturazioni edilizie e al risparmio energetico. Molto utili a tal proposito, sono le guide che l'Agenzia delle Entrate pubblica ogni anno con le procedure da seguire per ottenere i benefici in fase di dichiarazione dei redditi.

Per quanto riguarda le ristrutturazioni edilizie, si potrà accedere al beneficio per il recupero del 50% della spesa totale effettuata per un massimo di spesa di 96.000 euro recuperabili in 10 anni, seguendo alcune regole base che sono: il pagamento della spesa tramite apposito bonifico con la dicitura di ristrutturazione; il rilascio della fattura da parte del ditta con all'interno tutti i dati dei committenti tra cui importantissimo anche il codice fiscale e, dove necessaria, asseverazione del tecnico; eventuali richieste amministrativo/burocratiche da effettuare qualora obbligatorie.

Attenzione: con la legge di bilancio 2017 (legge n. 232 dell'11 dicembre 2016) è stata prorogata fino al 31 dicembre 2017 la detrazione del 50% per le ristrutturazioni edilizie. E' prorogato fino al 31 dicembre 2017 anche il Bonus Mobili, cioè la detrazione del 50% su una spesa massima di 10mila euro.

Dopo giorni di incertezza, arrivano ora conferme con la pubblicazione del testo ufficiale della Legge di Bilancio 2018, nel quale sono contenute tutte le agevolazioni previste per chi effettua lavori in casa.

Le novità previste sono molte: si va dalla conferma della proroga del bonus ristrutturazioni e mobili, alle nuove aliquote di detrazione per l'Ecobonus per lavori iniziati a partire dal 1° gennaio 2018.

Un'importante conferma riguarda la detrazione del 50% fino a 96.000 euro di spesa, prorogata anche per lavori di ristrutturazione avviati a partire dal 1° gennaio 2018.

Per tutto quanto sopra, se acquista entro il 30 dicembre una casa già iniziata nella ristrutturazione, le agevolazioni fiscali del venditore passano all'acquirente (salvo patto contrario), anche se i lavori finiranno nell'anno 2018.

La categoria F4 riguarda provvisoriamente gli immobili in corso di costruzione.

Non pensiamo che l'accatastamento provvisorio possa influire sul suo diritto alla detrazione, se ciò non è previsto dalla legge.