

Nel 2016 la casa fa il pieno di bonus

Detrazione del 50% dell'Iva per chi acquista dal costruttore e del 19% dei canoni in caso di leasing

Sono molte le conferme e le novità contenute nella legge di Stabilità 2016 che riguardano la casa. Si va dalla proroga fino al 31 dicembre 2016 di tutti i bonus edilizi alla conferma del bonus del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici; dalla conferma della detrazione del 65% agli interventi verdi effettuati dagli Istituti autonomi per le case popolari all'estensione di questa detrazione anche ai dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e climatizzazione. Tra le novità, in particolare, si segnala la nuova possibilità di detrarre dall'Irpef il 19% dei canoni di leasing (e del relativo riscatto) pagati dal 2016 al 2020 per acquistare o costruire un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, e la possibilità di detrarre il 50% dell'Iva pagata quest'anno o successivamente per l'acquisto, effettuato nel 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, cedute da imprese costruttrici delle stesse. C'è inoltre la possibilità per i condòmini incapienti di cedere la loro detrazione al costruttore che ha svolto i lavori di risparmio energetico qualificato sulle parti comuni, così da abbassare la loro quota parte e non perdere il beneficio fiscale.

L'Iva per acquisto di abitazione

Le persone fisiche potranno detrarre dall'Irpef il 50% dell'Iva pagata (dal 1° gennaio 2016), per l'acquisto dall'impresa costruttrice fatto entro il 31 dicembre 2016 - fa fede l'atto notarile -, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B. La detrazione dovrà essere ripartita in 10 anni. Poiché non vi sono vincoli relativi alla destinazione ad abitazione principale, la detrazione spetta anche ai soci, persone fisiche, di società di persone, nel caso in cui l'acquisto agevolato venga effettuato nel 2016 da parte della società. Dovrà essere chiarito se potranno beneficiare di questa detrazione Irpef anche i soci, persone fisiche, di Srl trasparenti.

Abitazione principale in leasing

La legge di Stabilità 2016 ha introdotto dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020 una nuova spesa detraibile dall'Irpef al 19%, che riguarda l'acquisto o la costruzione, tramite leasing (canoni e oneri accessori per un importo non superiore a 8mila euro e riscatto per un importo non superiore a 20mila euro), di abitazioni da parte di giovani, con età inferiore a 35 anni, con un reddito complessivo entro i 55mila euro e non già titolari di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa.

Sempre dal 2016 al 2020, questa stessa detrazione è applicabile anche a chi ha 35 anni o più, con le stesse condizioni, ma dimezzando le spese massime ammissibili. La norma non dice nulla relativamente al caso in cui il contratto sia stipulato prima dei 35 anni e prosegua dopo il compimento di questa età.

Il nuovo incentivo fiscale è molto conveniente se confrontato con la detrazione Irpef del 19% degli interessi pagati sui mutui ipotecari per l'acquisto o la costruzione/ristrutturazione dell'abitazione principale, dove l'onere detraibile al 19% è costituito solo dagli interessi passivi pagati (e non dalla quota capitale della rata del mutuo) e per un importo massimo annuale rispettivamente di 4mila euro (detrazione massima annuale di 760 euro) e di 2.582,28 euro (detrazione massima annuale di 491 euro). Il nuovo incentivo consente di detrarre dall'Irpef il 19% di tutto il canone di leasing (quota capitale e quota interessi), oltre che i relativi oneri accessori. Inoltre, l'importo annuale massimo delle spese agevolate è pari a 8mila euro (4mila euro per i non giovani), consentendo una detrazione massima di 1.520 euro annui (760 euro per i non giovani). La nuova agevolazione, poi, prevede la possibilità di detrarre anche il riscatto finale, per un importo non superiore a 20mila euro (10mila euro per i non giovani), consentendo una detrazione massima di 3.800 euro (1.900 euro per i non giovani).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Luca De Stefani

IN CONDOMINIO I
contribuenti con basso reddito possono cedere il beneficio all'impresa che ha eseguito i lavori sulle parti comuni

CORRELATI

Un aiuto mirato alle giovani coppie

Bonus casa 2016 / Ristrutturazioni

Nel 2016 la casa fa il pieno di bonus

Bonus casa 2016 / Arredamenti 1

Bonus casa 2016 / Arredamenti 2