



UN MONDO DI AGEVOLAZIONI RACCHIUSE NELLA TUA CASA

www.cafaclimilano.it



**CAF ACLI
MILANO**

MUTUO

A favore di chi accende un mutuo per l'acquisto della casa è concessa una **detrazione dall'Irpef degli interessi passivi pagati** e dei relativi oneri accessori, nella misura del 19% e per un importo non superiore a 4.000,00 euro annui complessivi, suddivisi fra gli intestatari del mutuo.

Dal 1993 la detrazione spetta solo per immobili adibiti ad abitazione principale, il che deve avvenire entro 1 anno dalla data di acquisto, non solo trasferendo la residenza ma anche domiciliando abitualmente nell'immobile. Fanno eccezione unicamente i trasferimenti per motivi di lavoro, i ricoveri nelle case di cura e il personale in servizio permanente delle Forze armate e delle Forze di polizia ad ordinamento militare.

Un'altra condizione richiesta dalla normativa è quella per cui **il mutuo stipulato sia garantito da ipoteca** su immobili; pertanto non sono prese in considerazione altre forme di finanziamento dell'acquisto.

Intestatario del mutuo e titolare di un qualsiasi diritto sull'immobile (anche la nuda proprietà) devono essere la stessa persona.

SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Possono fruire di questa detrazione i possessori o detentori di immobili che hanno sostenuto **spese di ristrutturazione** come:

- ◆ Manutenzione straordinaria su singole unità abitative;
- ◆ Manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- ◆ Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- ◆ Interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, alla rimozione dell'amianto, alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, all'eliminazione delle barriere architettoniche, al contenimento dell'inquinamento acustico;

- ◆ Interventi relativi alla realizzazione di box pertinenziali, con riferimento al solo costo di costruzione.

La detrazione spettante è pari al 50% delle spese sostenute da ripartire in 10 rate di uguale importo e calcolata su un valore massimo di 96.000,00 euro riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati i lavori.

I pagamenti devono essere effettuati con bonifico bancario o postale apposito.

È previsto per alcuni interventi l'obbligo di trasmissione all'ENEA delle informazioni sui lavori effettuati, come già accade per gli interventi di riqualificazione energetica, entro 90 giorni a partire dalla data di ultimazione dei lavori o di collaudo.

BONUS MOBILI

Se si è fruito della detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio viene riconosciuta anche una **detrazione per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), recuperando il 50% della spesa fino ad un massimo di 10.000 euro. L'agevolazione spetta in 10 rate annuali di pari importo. Il massimale di 10.000 euro è da intendersi riferito alla singola unità abitativa e tutti i pagamenti devono essere eseguiti con strumenti tracciabili.

Per usufruire dell'agevolazione è necessario che la data di inizio lavori riferita agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e provata dalle eventuali abilitazioni amministrative, sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per gli arredi.

ECOBONUS

Le agevolazioni per il risparmio energetico sono ormai identificate con il termine **"Ecobonus"**. Si tratta di una **detrazione dall'Irpef, nella misura del 65% o del 50%** a seconda della tipologia di intervento, spalmata su **10 annualità** e concessa quando si eseguono opere in grado di aumentare il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti (aspetto per il quale è necessaria una certificazione dei tecnici che hanno eseguito i lavori). In generale, le detrazioni sono riconosciute per:

- ◆ Riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- ◆ Miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni - pavimenti - finestre, comprensive di infissi);
- ◆ Installazione di pannelli solari;
- ◆ Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

Le detrazioni variano a seconda che l'intervento riguardi la singola unità immobiliare o gli edifici condominiali e dell'anno in cui è stato effettuato.

BONUS VERDE

A partire dall'anno 2018 si può fruire inoltre di una **detrazione pari al 36% da ripartire in 10 anni** su un **importo massimo di 5.000,00 euro** sulle spese sostenute per:

- ◆ Sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, pertinenze, impianti di irrigazione e realizzazione di pozzi;
- ◆ Realizzazione di giardini pensili e coperture a verde.

La detrazione riguarda anche le spese sostenute per interventi effettuati sulle parti comuni esterne di edifici condominiali; tale detrazione va ripartita tra i condomini.

I pagamenti devono essere effettuati con modalità tracciabile.

BONUS FACCIATE

È stata introdotta questa nuova detrazione, pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 per interventi edilizi sulle strutture opache (non trasparenti) della facciata, su balconi - fregi - ornamenti, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero e al restauro della facciata esterna di edifici esistenti ubicati in zone a carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale oppure in zone totalmente o parzialmente edificate con vincoli di superficie e densità territoriale.

Rientrano nei possibili beneficiari del c.d. "bonus facciate" sia i privati cittadini che i lavoratori autonomi, i professionisti ma anche società di persone o capitali, così come gli enti commerciali.

Alcuni esempi di interventi agevolabili sono:

- ◆ Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento, e rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché mera pulitura e tinteggiatura della superficie.
- ◆ Consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi.
- ◆ Lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

Questa detrazione va utilizzata in 10 quote annuali di pari importo. I pagamenti vanno effettuati dai privati con bonifico bancario dedicato.

Infine, per gli interventi influenti dal punto di vista termico o che riguardano oltre il 10% dell'intonaco va conservata l'asseverazione dei lavori e presentata la comunicazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

CREDITO DI IMPOSTA PER CHI VENDE E RIACQUISTA LA PRIMA CASA

Il credito d'imposta per il **riacquisto della prima casa** viene riconosciuto al contribuente che acquista un nuovo immobile da adibire ad abitazione principale.

La condizione è che il nuovo acquisto avvenga a distanza di 1 anno (prima o dopo) dalla vendita della precedente abitazione principale.

Alla stipula del nuovo atto di acquisto il contribuente può fare esplicita richiesta di utilizzo del credito spettante per compensarlo con le imposte dovute. Nel caso in cui questo non avvenisse, è possibile beneficiare del proprio credito d'imposta in sede di dichiarazione dei redditi, tenendo presente che si tratta di un **credito non rimborsabile** in denaro e **personale**, cioè non cedibile a soggetti diversi dall'acquirente.

Si precisa che se il credito viene utilizzato in diminuzione delle imposte sui redditi e se l'imposta risultante a debito dalla dichiarazione in cui viene utilizzato per la prima volta non è sufficiente a consumare l'intero credito spettante, il residuo potrà essere utilizzato nei versamenti successivi fino alla completa estinzione del credito stesso.

AGEVOLAZIONI PER GLI INQUILINI

Gli inquilini titolari di un **contratto di locazione** per un **immobile adibito ad abitazione principale** che presentano la dichiarazione dei redditi possono fruire di una detrazione forfetaria individuata in funzione del reddito e della tipologia di contratto stipulato.

Se il contratto di locazione è intestato a più soggetti, ciascuno di essi può beneficiare della detrazione "pro quota".

La prima casistica interessa i contribuenti, **titolari di contratti di locazione stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431 del 9 dicembre 1998**. Spetta una detrazione pari a:

- ◆ **300 euro**, se il reddito complessivo non supera la soglia di 15.493,71 euro;
- ◆ **150 euro**, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non alla soglia di 30.987,41 euro.

Una maggiore detrazione d'imposta spetta se il **contratto di locazione viene stipulato sulla base di appositi accordi** definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale (cosiddetto "canone convenzionato o concordato"):

- ◆ **(fino a) 495,80 euro**, se il reddito complessivo non supera la soglia di 15.493,71 euro;
- ◆ **247,90 euro**, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non alla soglia di 30.987,41 euro.

Il beneficio spettante per i **soggetti con un'età compresa tra i 20 e i 30 anni**, per i primi tre anni di canone, è pari a 991,60 euro, a patto che il reddito complessivo non sia superiore a 15.493,71 euro.

La normativa include inoltre il caso di **lavoratori dipendenti che hanno trasferito o trasferiscono la propria residenza nel comune di lavoro** o in uno di quelli limitrofi nei tre anni antecedenti a quello di richiesta della detrazione. A vantaggio di questi contribuenti è prevista una detrazione di:

- ◆ **991,60 euro**, se il reddito complessivo non supera i 15.493,71 euro;
- ◆ **495,80 euro**, se il reddito complessivo è compreso tra i 15.493,72 e i 30.987,41 euro.

Ultima casistica è quella che riguarda i **contratti di locazione stipulati dagli studenti universitari** che frequentano atenei situati in Comuni distanti almeno 100 km e in una provincia diversa rispetto a quello di residenza. La detrazione spetta nella misura del **19% del canone** di locazione calcolato su un importo non superiore a 2.633 euro.

Per saperne di più  **02 255 44 777**

www.cafaclimilano.it



**CAF ACLI
MILANO**