

GUIDA CASA 2020

***COMPRARE E RISTRUTTURARE CASA CON LE
AGEVOLAZIONI FISCALI***

Guida valida fino 31/12/2020



Questo è il momento più favorevole per acquistare casa:

il mercato è in ascesa ma i prezzi non sono al picco previsto fra qualche anno, i tassi dei mutui non sono mai stati così bassi e rendono agevole un nuovo investimento.

Ma al momento di acquistare casa non bisogna soffermarsi solo sul costo di acquisto e sulla rata di mutuo finale: lo **Stato mette a disposizione molte agevolazioni fiscali** che rendono l'acquisto ancora più conveniente e possono contribuire a rendere l'investimento più leggero o proficuo.

Con l'ultima Legge di Bilancio sono stati approvati i nuovi bonus fiscali Casa per il 2020.

Le agevolazioni e incentivi casa vigenti sono i seguenti:

Bonus Prorogati:

- **Agevolazioni Prima Casa;**
- **Bonus Ristrutturazione:** per interventi di ristrutturazione parziale o totale;
- **Ecobonus:** per l'adozione di sistemi di risparmio energetico;
- **Bonus Mobili ed Elettrodomestici:** per l'acquisto di elettrodomestici a basso consumo o mobili;
- **Bonus Verde:** per l'acquisto e manutenzione del verde di casa;
- **Sisma Bonus:** per interventi anti-sismici;

Nuovi Bonus

- **Bonus Facciate:** per il rifacimento delle facciate di ville, appartamenti o condomini;
- **Bonus Rubinetti:** per l'acquisto di prodotti che riducano il consumo di acqua.

Alcune di queste agevolazioni si applicano non solo al privato ma anche ai condomini.

Negli schemi riassuntivi contenuti nelle pagine seguenti, vengono riportate le agevolazioni, in linea generale, per ognuno di questi punti.

Alla fine di questa guida, inoltre, potrai trovare un **ESEMPIO** pratico con relativi calcoli di risparmio.

Le informazioni inserite sono una sintesi del materiale presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate: alcune delle informazioni potrebbero subire puntualizzazioni o modifiche.

ACQUISTO PRIMA CASA

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a chi acquista per la prima volta un immobile, chi non è titolare di altro immobile nello stesso comune e non ne possiede un altro su tutto il territorio nazionale, acquistato con lo stesso beneficio (salvo se si vende il secondo immobile entro l'anno dall'acquisto di quello nuovo).

Per godere dei benefici "prima casa" si deve fissare la residenza presso lo stesso immobile entro 18 mesi dall'acquisto e non si può vendere l'immobile prima di 5 anni (salvo acquistarne uno da destinare a prima casa e si venda il primo entro un anno dall'acquisto della nuova casa).

Qualora una "prima casa" dovesse diventare inagibile o troppo piccola (es: si allarga la famiglia e non sussistono le condizioni per l'abitabilità dell'intera famiglia) è possibile godere dei benefici "prima casa" anche in caso di possesso di un secondo immobile.

PER COSA?

Acquisto di un unico immobile A/2 (civile), A/3 (economico), A/4 (popolare), A/5 (ultrapopolare), A/6 (rurale), A/7 (villini), A11 (tipici dei luoghi).

Esclusi, quindi, immobili di lusso e a fini commerciali.

DURATA E SCADENZA

Si tratta di misura stabile e "una tantum".

LE AGEVOLAZIONI

Le imposte sull'acquisto sono ridotte nella seguente misura:

Se si acquista da privato o da impresa con esenzione IVA:

- Imposta di registro al 2% (invece che 9%)
- Imposta ipotecaria fissa a 50 €
- Imposta catastale fissa a 50 €

Se si acquista da impresa soggetta ad IVA:

- IVA ridotta al 4% (invece che 10%)
- Imposta di registro fissa a 200 €
- Imposta ipotecaria fissa a 200 €
- Imposta catastale fissa a 200 €

Infine, si ha diritto alla detrazione del 19% degli interessi passivi di un eventuale mutuo per l'acquisto.

BONUS RISTRUTTURAZIONE

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a chi effettua entro il 31/12/2020 lavori di ristrutturazione edilizia su qualsiasi categoria di immobile, parte comune di edifici residenziali o pertinenza.

Le detrazioni si possono applicare a proprietari, inquilini e imprenditori.

PER COSA?

Gli interventi di ristrutturazione possono essere relativi a manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o risanamento.

Oltre alle spese relative all'intervento, sono agevolate anche le spese connesse quali, quelle dei materiali, quelle relative alla progettazione e consulenza professionale, le spese per la messa in regola, il compenso per le relazioni di conformità, perizie e tutte le spese connesse all'intervento.

Per un elenco completo fare riferimento all'articolo 3 del Dpr 380/2001, articolo 3, comma 3, della legge 104/1992, legge 1083/71, decreto n. 41 del 18 febbraio 1998.

DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2020.

LE AGEVOLAZIONI

- Detrazione IRPEF al 50% delle spese sostenute fino ad un massimo di 96.000 € ad unità abitativa.
- La detrazione, che quindi può essere max di 48.000 €, è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
- In caso di utilizzo di un mutuo acquisto casa + ristrutturazione o anche mutuo solo ristrutturazione, si ha diritto anche alla detrazione annuale del 19% degli interessi passivi del mutuo.

ECOBONUS

LE AGEVOLAZIONI

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a chi effettua entro il 31/12/2020 o ha effettuato, su qualsiasi tipo di unità abitativa, immobile o parte comune di condominio, dal 01/01/2018 interventi finalizzati a ridurre il consumo energetico o al miglioramento delle performance energetiche a minor impatto di consumo.

È destinabile a persone, condomini, imprenditori, associazioni.

PER COSA?

Gli interventi di ristrutturazione devono riguardare 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.

DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2020 nel caso di immobili.

Bonus in scadenza il 31/12/2021 nel caso di condomini.

- Nel caso di singole unità immobiliari, è prevista detrazione IRPEF e IRES al 65% o al 50% (a seconda dell'opera effettuata) fino ad un massimo di 100.000 € ad unità abitativa.
- Nel caso di condomini, la detrazione può arrivare all'85% fino a massimo di 130.000 €.
- La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
- In alcuni casi il bonus può essere richiesto come sconto in fattura al fornitore che ha effettuato l'intervento.

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a chi ha acquistato o acquista mobili o elettrodomestici in classe superiore ad A+ dal 01/01/2018 al 31/12/2020 e ha effettuato interventi di ristrutturazione edilizia.

PER COSA?

La detrazioni riguardano:

- l'acquisto di mobili nuovi (es: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione...). Non sono agevolabili, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni, tende e complementi di arredo.
- Grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+, (A per i forni)

All'interno della agevolazione è compresa anche la manodopera per l'installazione.
Il bonus può essere utilizzato anche dai condomini per arredare i locali comuni e portineria.

DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2020

LE AGEVOLAZIONI

Detrazione IRPEF AL 50% fino a 10.000 € ad unità abitativa.

La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

L'acquisto deve essere effettuato tramite bonifico o carta di credito (anche a rate).

BONUS VERDE

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a proprietari di immobili o condomini che hanno sostenuto nel 2020 spese relative al verde, privato o condominiale.

PER COSA?

La detrazioni riguardano l'acquisto e i lavori di progettazione o sistemazione del verde privato o condominiale.

A titolo di esempio queste la opere comprese:

- verde di aree scoperte private (unità immobiliari, pertinenze o recinzioni);
- realizzazione di coperture e giardini pensili;
- sistemi di irrigazione;
- realizzazione di pozzi.

DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2020

LE AGEVOLAZIONI

- Detrazione IRPEF del 36% per spese fino ad un massimo di 5.000 € (quindi detrazione massima di 1.800 €) per unità abitativa.
- La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
- Il pagamento delle spese deve essere effettuato tramite bonifico bancario, bonifico postale, carta di credito o altri strumenti di pagamento tracciabili.

BONUS RUBINETTI

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a chi acquista sistemi che consentono di ridurre i consumi di acqua dal 01/01/2020 al 31/12/2022 e ha effettuato interventi di ristrutturazione edilizia.

PER COSA?

La detrazioni riguardano l'acquisto e la posa in opera di rubinetteria sanitaria con portata di erogazione uguale o inferiore a 6 litri al minuto, soffioni doccia e colonne doccia attrezzate con portata uguale o inferiore ai 9 litri al minuto, cassette di scarico e sanitari con volume medio di risciacquo uguale o inferiore ai 4 litri.

All'interno della agevolazione è compresa anche la manodopera per l'installazione.

DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2022.

LE AGEVOLAZIONI

Detrazione IRPEF AL 65% per spese fino a 3.000 € ad unità abitativa.

La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

L'acquisto deve essere effettuato tramite bonifico o carta di credito, anche a rate e per usufruirne ricevuta di pagamento.

BONUS FACCIATE

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a proprietari di immobili e condomini che sostengono nel 2020 spese (anche ordinarie) per il rifacimento delle facciate esterne di edifici, quali ville, appartamenti o interi condomini.

PER COSA?

La detrazioni riguardano, in particolare, i lavori di manutenzione ordinaria sulle strutture “opache” della facciata, ovvero, balconi, ornamenti e fregi.

Questo significa che gli interventi per cui è possibile richiedere il bonus facciate sono quelli di pulitura e tinteggiatura esterna, ma con dei limiti: se, infatti, gli interventi riguardano l'intonaco di almeno il 10% della superficie della facciata, è obbligatorio rispettare i requisiti di efficienza energetica, con possibilità di accedere all'ecobonus.

Il bonus, inoltre, è applicabile su edifici nelle zone A e B, ovvero,rispettivamente centri storici e aree totalmente o parzialmente edificate.



DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2020.

LE AGEVOLAZIONI

- Detrazione IRPEF del 90% senza massimali di spesa
- La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.
- E' possibile di usufruire dello sconto direttamente in fattura, solo per opere condominiali con importo di spesa superiore a 200.000 €.

SISMA BONUS

A CHI?

Le agevolazioni si applicano a chi, dal 01/01/2018 fino al 31/12/2021, sostiene interventi finalizzati a rendere antisismico il proprio immobile.

La misura vale anche per i condomini e quindi per le parti comuni.

PER COSA?

Possono essere detratte le spese per interventi di messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali degli edifici, nonché le spese per la redazione della documentazione obbligatoria necessaria a comprovare la sicurezza statica, e gli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione obbligatoria, oltre alle spese sostenute per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

DURATA E SCADENZA

Bonus in scadenza il 31/12/2021.

LE AGEVOLAZIONI

Detrazione IRPEF fino al 80% per abitazioni, 85% per i condomini per interventi fino ad un massimo di 96.000 €.

Quindi la detrazione massima è di
- 76.800 € per singole abitazioni
- 81.600 € per i condomini.

Le percentuali di detrazione sono in funzione della riduzione del rischio sismico:

	SINGOLE UNITÀ	CONDOMINI
Nessun miglioramento di classe sismica	50 %	50 %
Miglioramento di 1 classe	70 %	75 %
Miglioramento di 2 classi	80 %	85 %

QUINDI IN CONCRETO: ESEMPIO*

FACCIAMO UN ESEMPIO CONCRETO.

1

Il sig Rossi acquista da un'agenzia immobiliare la sua prima casa, un ampio bilocale da 75 mq da ristrutturare a **70.000 €**. Con **55.000 €** completa la ristrutturazione e acquista l'arredo della casa così ripartiti:

Il totale delle spese per l'acquisto e ristrutturazione è di 125.000 €, che viene finanziata all'80% tramite mutuo di Acquisto + ristrutturazione a tasso fisso, visti i tassi estremamente vantaggiosi.

2

30.000 € spese di ristrutturazione per infissi, porte, pavimenti, impianti.
15.000 € per l'arredamento, elettrodomestici, impianto di climatizzazione in classe A+
10.000 € per spese di efficientamento energetico (coibentazione).

3

ALTRE SPESE: agenzia immobiliare (stimate in 2,5%+IVA del valore di acquisto, quindi 1.750 € iva compresa), notaio (es: 2%+IVA sul valore dell'immobile, pari a 1.400€), spese legate all'accensione del mutuo e le imposte legate all'acquisto immobiliare, che però saranno AGEVOLATE, in quanto prima casa:
- Imposta di registro al 2% sul valore catastale (vs 9% non agevolata)
- Imposta ipotecaria e catastale in misura fissa: 100 € totali.

4

COSA RECUPERA IL SIGNOR ROSSI CON LE AGEVOLAZIONI?

A partire dall'anno successivo, il sig Rossi, recupera gran parte delle spese sostenute sotto forma di detrazione IRPEF, perchè PRIMA CASA e perchè ha effettuato RISTRUTTURAZIONI che hanno portato migliorie al proprio bilocale:

- FINO A 50%, QUINDI 15.000 € nel caso del Sig Rossi, ripartite in 10 quote annuali da 1.500 € (RISTRUTTURAZIONE)
- FINO A 50%, QUINDI 7.500 € nel caso del Sig Rossi, ripartite in 10 quote annuali da 750 € (MOBILI ED ELETTRODOMESTICI)
- FINO A 65%, QUINDI 6.500€ € nel caso del Sig Rossi, ripartite in 10 quote annuali da 650 € (ECOBONUS)

OGNI ANNO, PER 10 ANNI, QUINDI IL SIG. ROSSI, AVRÀ UNA DETRAZIONE TOTALE DI 2.900€

Oltre a queste detrazioni, il Sig Rossi potrà portare in detrazione in unica soluzione, l'anno successivo all'acquisto:

- 19% DELLE SPESE DI INTERMEDIAZIONE IMMOBILIARE (fino a max 1.000 €) e notari
- 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI DEL MUTUO (fino a max 4.000 €)



QT8 IMMOBILIARE S.N.C.
Via Collecchio 2
20148 - Milano

www.qt8immobiliare.it
02/33.00.10.23

