

# Legge di Stabilità: acquistare casa nel 2016 conviene? Ecco tutti i nuovi Bonus

Quali detrazioni per chi acquista da costruttore, per chi usa il leasing immobiliare e per chi fa un mutuo?



Con l'approvazione definitiva e l'entrata in vigore della **legge di Stabilità 2016** sono diverse le **agevolazioni fiscali previste sulla casa**.

LEGGI ANCHE: [Legge di Stabilità: la guida completa per il 2016 sulle misure sulla casa](#)

In alcuni casi si tratta di misure già in vigore, rinnovate anche per il 2016 come, ad esempio, la **proroga dei bonus edilizi** e la previsione del bonus pari al 50% per l'**acquisto di mobili e grandi elettrodomestici**.

[VAI ALLO SPECIALE SU BONUS MOBILI](#)

In altri casi, invece, sono state previste delle vere e proprie novità.

Spiccano in tal senso, da un lato, la nuova possibilità che consente di **detrarre dall'IRPEF il 19% dei canoni di leasing** versati fino al 2020 per l'acquisto o la costruzione di un immobile da adibire ad abitazione principale entro un periodo che risulta di 1 anno a partire dal momento della consegna; dall'altro, l'appena introdotta possibilità di **detrarre il 50% dell'IVA** pagata quest'anno o anche dopo per l'acquisto, realizzato nel 2016, di immobili a destinazione residenziale, di classe energetica A o B, che sono stati ceduti dalle stesse imprese che li hanno costruiti.

**Ecco le novità per il 2016 per chi acquista casa.**

## 1) ACQUISTO DELLA CASA DA COSTRUTTORE

Il soggetto privato (persona fisica) che, entro il **31 dicembre 2016** (ciò che rileva è la data del rogito notarile), procede all'acquisto della propria casa da un'impresa costruttrice ha la possibilità di **detrarre dall'IRPEF il 50% dell'IVA versata**. Si tratta di una detrazione fiscale che andrà ripartita in un arco temporale di 10 anni.

Attenzione, però, perché l'agevolazione viene applicata limitatamente alle **unità immobiliari che risultano avere destinazione residenziale**, di classe energetica A o B.

## 2) ACQUISTO DELLA CASA CON LEASING IMMOBILIARE

Chi acquisti casa tramite il novellato strumento del **leasing immobiliare** nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2016 e il 31 dicembre 2020, ha la possibilità di beneficiare di una **detrazione dall'IRPEF pari al 19%**, oltre che sull'importo pagato ogni mese a titolo di canoni ed oneri accessori (si ricorda, fino ad un ammontare massimo pari a 8mila euro), anche sul prezzo pagato a titolo di riscatto (in questo caso, per un importo massimo di 20mila euro).

Per vedere se questa nuova misura sarà di concreta utilità bisognerà, tuttavia, attendere la “reazione” del mercato in quanto, dal momento che fino ad ora il leasing per gli immobili abitativi non era stato previsto, sarà necessario valutare anche i tassi di interesse che verranno applicati, nonché le durate che verranno proposte.

### 2.1. UNDER 35

Solamente chi ha meno di 35 anni, con un reddito complessivo non superiore a 55mila euro, che non risulta essere già titolare di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa, può beneficiare di questa agevolazione.

### 2.2. OVER 35

Per chi ha 35 anni o più, la detrazione fiscale al 19% rimane valida, tuttavia gli **importi delle spese ammissibili verranno diminuiti della metà**, passando così a 4mila euro per i canoni e gli oneri accessori, e a 10mila per il riscatto.

## 3) BONUS PRIMA CASA

Si tratta dell'ormai nota agevolazione per l'acquisto della prima casa data dal pagamento dell'IVA, sempre per chi compra da costruttore, al 4% o dell'imposta di registro al 2%, per chi invece compra da privati.

Con la **legge di Stabilità per il 2016** possono acquistare casa usufruendo del bonus anche quei soggetti che hanno già un altro immobile comprato con la medesima tipologia di agevolazione, purché provvedano a disfarsene entro 1anno dal momento del rogito notarile.

### [VAI ALLO SPECIALE SU LEGGE DI STABILITA' 2016](#)

I **destinatari dell'agevolazione** sono:

**3.1.** chi acquista un fabbricato accatastato A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/11;

**3.2.** chi stabilisce la propria residenza nel Comune dove è ubicato l'immobile entro 18 mesi dal momento dell'acquisto; essendo valida anche l'ipotesi che vuole l'immobile ubicato nel luogo dove il contribuente lavora;

**3.3.** chi non risulta essere proprietario di altri immobili nel medesimo Comune e, con riferimento a tutto il territorio nazionale, di altri immobili che sono stati acquistati tramite la stessa agevolazione prevista sulla prima casa.

#### 4) MUTUI

In alternativa allo strumento del leasing immobiliare, per chi vuole acquistare casa rimane la “tradizionale” strada del **contratto di acquisto tramite finanziamento bancario**.

In questo caso, infatti, viene confermata la **detrazione IRPEF del 19% degli interessi che sono pagati sul mutuo ipotecario** per acquistare, costruire o ancora ristrutturare l’abitazione principale, per cui l’onere detraibile al 19% è formato dai **solli interessi passivi** versati (anziché dalla quota capitale della rata del mutuo), per un ammontare annuale massimo che risulta rispettivamente di 4mila euro (con detrazione massima annuale pario a 760 euro) e di 2.582,28 euro (con detrazione massima annuale di 491 euro).

La **correlazione della detrazione agli interessi passivi** pagati dal mutuatario viene a dipendere dal mutuo stipulato per procedere all’acquisto di un immobile da destinare ad abitazione principale del mutuatario stesso oppure di un rispettivo familiare entro, di norma, un arco temporale pari ad un anno dal momento dell’acquisto.

La destinazione ad abitazione principale, infatti, deve essere effettuata entro un anno dall’acquisto mentre quest’ultimo deve essere realizzato nei **12 mesi successivi o precedenti la data in cui il mutuo è stato stipulato**. Questa disposizione comporta che prima si può procedere all’acquisto e poi, nello specifico entro un anno, stipulare il contratto di mutuo, o viceversa che prima si può stipulare il contratto di mutuo ed entro un anno quello di acquisto.

Il fatto che l’immobile in oggetto sia di nuova o vecchia costruzione non riveste alcuna importanza ai fini della detrazione, così come non rilevanti sono le rispettive proprietà costruttive.

##### 4.1. BENEFICIARI

Di norma, i beneficiari dell’agevolazione sono gli acquirenti degli immobili che risultano anche essere i **sogetti intestatari del contratto di mutuo**; spettando la detrazione anche quando il mutuo viene cointestato a più soggetti, o per quei casi in cui risultano più acquirenti con un mutuo intestato soltanto ad uno di essi.

##### 4.2. SEPARATI

Qualora sussista una separazione, la detrazione fiscale continua a spettare soltanto se un familiare del coniuge separato (ad esempio il figlio o l’altro coniuge separato) **dimora abitualmente nell’immobile**, fino al momento in cui non agisce la sentenza di divorzio.

Ciò nonostante, nel caso in cui venga pattuito che la quota di proprietà del coniuge venga trasferita all’altro coniuge separato assegnando a quest’ultimo il relativo contratto di mutuo per la parte che è riferibile al primo coniuge menzionato, la detrazione spetterà interamente al coniuge che si accolla il contratto di mutuo **a condizione, però, che:**

- l’accollo venga formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata;
- le quietanze concernenti il pagamento degli interessi vengano inquadrate dall’attestazione che dimostra come l’onere sia stato integralmente sostenuto dal coniuge proprietario, anche in riferimento alla quota riferita all’ex coniuge.

Si precisa, tuttavia, che se nella sentenza di separazione è, ad esempio, l'ex marito il soggetto su cui **ricade l'obbligo di assolvere il debito riguardante il mutuo** contratto per l'immobile, nonostante il mutuo risulti intestato all'ex moglie, la detrazione spetta al marito, sempre rispettando i requisiti formali sopra menzionati (vale a dire atto pubblico e quietanza integrata).

#### **4.3. DIVORZIATI**

In caso, invece, di **divorzio**, se l'abitazione in oggetto dovesse perdere la destinazione ad abitazione principale per un determinato coniuge, quest'ultimo verrebbe di conseguenza a perdere anche la relativa detrazione. L'unica eccezione, in tal senso, interviene se **nell'immobile dimorano i figli**.

Se invece vi dimora soltanto l'ex coniuge, a quest'ultimo rimane il diritto alla detrazione, sempre entro la soglia massima di 2mila euro, ossia il 50% del limite consueto.