

Novità in arrivo per chi decide di acquistare o ristrutturare una casa. Sono previste agevolazioni per chi decide di comprare la prima casa e variano a seconda si tratti di un acquisto da privato, e in questo caso si avrà un'imposta di registro al 3% sul valore catastale, imposte ipocatastali fisse (336 euro) sull'acquisto di abitazioni da persone fisiche; sull'acquisto da impresa, che avrà Iva al 4% sul prezzo d'acquisto e imposte di registro e ipocatastali fisse (504 euro) sull'acquisto di immobili di nuova costruzione e loro pertinenze.

Per usufruire di queste agevolazioni bisogna acquistare un immobile destinato a prima casa di [abitazione](#) e l'acquirente deve avere, o prendere entro 18 mesi, la residenza nel comune in cui si trova l'immobile. La casa non deve essere di lusso e l'acquirente non deve essere titolare esclusivo di diritti di proprietà, usufrutto, uso e [abitazione](#) su un'altra [abitazione](#) nel comune.

Ricordiamo, inoltre, che tale [abitazione](#) non va rivenduta prima di cinque anni. L'acquisto della prima casa prevede agevolazioni anche per quanto riguarda i [mutui](#). Si tratta di una detrazione del 19% sugli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale. Si applica su un importo massimo di 4mila euro, pari a 760 euro all'anno.

Per quanto riguarda, invece, l'immobile adibito ad abitazione principale, si parte dall'esenzione del pagamento di Ici e Irpef. Nel primo caso, si fa riferimento agli immobili destinati ad abitazione principale del contribuente e le loro pertinenze. Esclusi gli immobili classificati nella categorie catastali A/1, A/8 e A/9, cioè abitazioni signorili, ville e castelli, per i quali si continua ad applicare l'aliquota agevolata per l'abitazione principale decisa dal comune e la relativa detrazione (minimo 103,29 euro annui).

Per quanto riguarda l'Irpef, invece, il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale dal contribuente o dai suoi familiari stretti viene calcolato ma poi escluso dall'imponibile. Il proprietario che stipula un contratto a canone concordato beneficia, inoltre, di una deduzione forfetaria del 40,5%: le imposte si calcolano solo sul 59,5% del canone, invece che sull'85%. Prevista anche una riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto, che passa dal 2% all'1,4% del canone annuo.

Queste agevolazioni sono applicabili nei comuni ad alta tensione abitativa. Le novità, invece, per chi sceglie di ristrutturare casa riguardano essenzialmente le detrazioni del 55% previste dall'ecobonus, finalmente approvato nella nuova Legge di Stabilità.

La misura prevede una detrazione fiscale del 55%, sulle spese sostenute per lavori di riqualificazione energetica globale di edifici, con un limite di detrazione di 100mila euro; sostituzione finestre e coibentazioni di tetti e pareti (60mila euro); pannelli solari (60mila euro); sostituzione di caldaie a condensazione, pompe di calore, e impianti geotermici a bassa entalpia (30mila euro).

La detrazione si sconta in 5 rate per le spese sostenute nel 2010 e in 10 per quelle del 2011. Per ottenere questo beneficio, bisognerà mandare via telematica la documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Per i lavori che proseguono per più periodi d'imposta, la comunicazione alle Entrate deve avvenire entro il 31 marzo 2011. Ricordiamo che il nuovo disegno di legge di stabilità proroga la detrazione fino al 31 dicembre 2011.