

PER CHI RISTRUTTURA

DETRAZIONE DEL 55%

01 | COME FUNZIONA

Detrazione fiscale del 55%, sulle spese sostenute per lavori di riqualificazione globale di edifici (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, impianti geotermici a bassa entalpia (30mila euro). La detrazione si sconta in 5 rate per le spese sostenute nel 2010; in 10 rate per quelle del 2011

02 | PROCEDURA

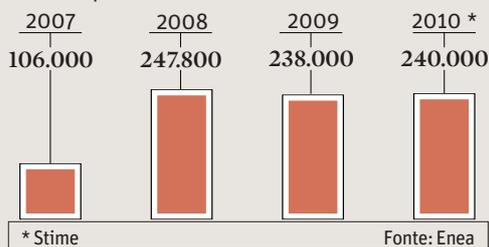
Invio telematico della documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Per i lavori che proseguono per più periodi d'imposta, comunicazione alle Entrate entro il 31 marzo 2011

03 | DURATA

Il disegno di legge di stabilità estende la detrazione alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2011

04 | I LAVORI ESEGUITI

Pratiche per il 55%



DETRAZIONE DEL 36%

01 | COME FUNZIONA

Detrazione del 36% sulle opere di recupero degli immobili residenziali. Si applica anche alla manutenzione ordinaria in condominio, che è esclusa per i singoli alloggi. Agevolati anche i lavori di risparmio energetico, sicurezza impianti, contro i furti e le barriere architettoniche. Limite di spesa 48mila euro. La detrazione opera in 10 rate annuali

02 | PROCEDURA

Invio della comunicazione di inizio lavori al centro operativo di Pescara (agenzia delle Entrate)

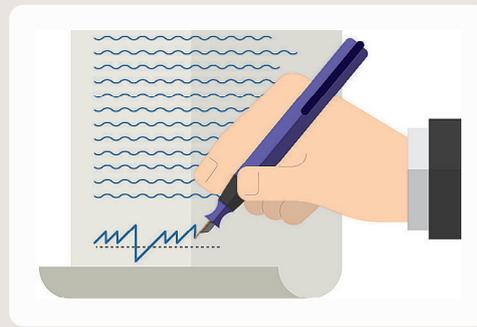
03 | DURATA

Spese sostenute fino al 31 dicembre 2012

IVA RIDOTTA

01 | COME FUNZIONA

L'Iva al 10% è concessa sulle fatture dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma solo per i fabbricati a prevalente destinazione abitativa. L'Iva al 10% spetta anche per la ristrutturazione di altri immobili. È compreso l'acquisto di relativi materiali e apparecchiature, purché la posa in opera avvenga da parte della ditta che esegue i lavori. L'Iva al 4%, invece, è concessa sulle opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche



PER CHI COMPRA

AGEVOLAZIONI PRIMA CASA

01 | ACQUISTO DA PRIVATO

Imposta di registro al 3% sul valore catastale, imposte ipocatastali fisse (336 euro) sull'acquisto di abitazioni da persone fisiche. Senza i requisiti prima casa, si paga il 10% sul valore catastale

02 | ACQUISTO DA IMPRESA

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. Senza i requisiti prima casa, si paga il 10% sul prezzo, più i 504 euro di registro e ipocatastali

03 | REQUISITI

L'immobile va 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 o in comunione con il coniuge - di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un'altra abitazione nel comune. L'abitazione non va rivenduta prima di cinque anni, a meno che non si compri un'altra prima casa entro un anno

DETRAZIONE PER I MUTUI

01 | COME FUNZIONA

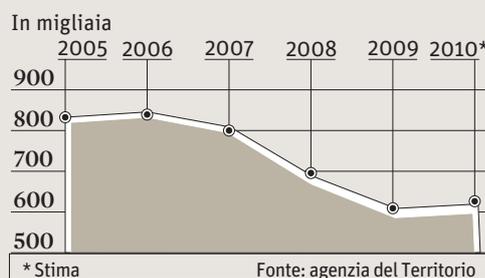
Detrazione del 19% sugli interessi passivi pagati sui mutui per l'acquisto dell'abitazione principale. Si applica su un importo massimo di 4mila euro, e dunque è pari al massimo a 760 euro all'anno

DETRAZIONE SULLA PROVVISORIE

01 | COME FUNZIONA

Detrazione del 19% sulle spese di intermediazione immobiliare (ad esempio provvigione dell'agenzia) per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, calcolato su un importo massimo di 1.000 euro

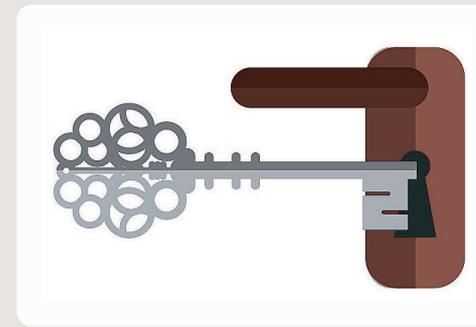
02 | LE COMPRAVENDITE



SUCCESSIONE E DONAZIONE

01 | COME FUNZIONA

Nell'acquisto per successione o donazione, anziché il 3% del valore catastale, le imposte ipocatastali si versano in somma fissa di 336 euro, se l'erede o il beneficiario destina l'immobile a prima casa



PER IL PROPRIETARIO

ABITAZIONE PRINCIPALE

01 | ESENZIONE DALL'ICI

L'esenzione dall'Ici vale per gli immobili destinati ad abitazione principale del contribuente e le loro pertinenze. Sono esclusi gli immobili classificati nella categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (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)

02 | ESENZIONE DALL'IRPEF

Il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale dal contribuente o dai suoi familiari stretti viene calcolato, ma poi neutralizzato dall'imponibile Irpef

03 | LE CASE ESCLUSE



Fonte: agenzia del Territorio, dipartimento delle Finanze

CANONE CONCORDATO

01 | COME FUNZIONA

Il proprietario che stipula un contratto a canone concordato beneficia di una deduzione forfettaria del 40,5%: le imposte si calcolano solo sul 59,5% del canone (anziché sull'85%). Inoltre, c'è la riduzione del 30% dell'imposta di registrazione del contratto, che passa dal 2% all'1,4% del canone annuo (in genere il proprietario paga la metà e l'inquilino l'altra metà)

02 | I REQUISITI

È applicabile nei comuni ad alta tensione abitativa, in base agli accordi siglati tra le associazioni rappresentative di proprietari e inquilini, che indicano un canone minimo e massimo

CEDOLARE SECCA

01 | COME FUNZIONA

Il proprietario di un immobile dato in locazione - sia a canone di mercato che a canone concordato - può scegliere di far tassare i redditi di locazione ad aliquota fissa del 20% anziché ad aliquota Irpef marginale (mediamente, i redditi di locazione subiscono un'Irpef al 30,5%). La cedolare, però, si calcola sul 100% del canone e non sull'85% come l'aliquota marginale

02 | ENTRATA IN VIGORE

La cedolare secca è prevista dallo schema di decreto legislativo sul federalismo municipale e dovrebbe entrare in vigore il 1° gennaio 2011. Al momento, però, l'iter non è ancora completato e la norma non è ancora legge



PER L'INQUILINO

CANONE CONCORDATO

01 | COME FUNZIONA

La misura si applica solo nei comuni ad alta tensione abitativa e per i contratti a canone concordato di durata pari a 3+2 anni. La detrazione fiscale annua per l'inquilino ammonta 495,80 euro per i redditi fino a 15.493,71. Mentre per la fascia superiore di reddito (fino a 30.987,41 euro) è pari a 247,90 euro

DETRAZIONE AFFITTI

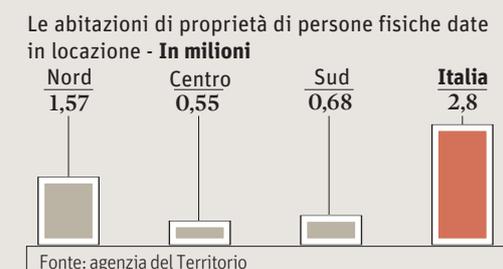
01 | COME FUNZIONA

L'agevolazione fiscale consiste in una detrazione fiscale annua di 300 euro (per gli inquilini con redditi annui fino a 15.493,71 euro) o di 150 euro (in caso di redditi fino a 30.987,41 euro)

02 | I REQUISITI

Il bonus spetta per i contratti relativi all'abitazione principale, stipulati o rinnovati secondo la legge 431/98, quindi anche per i contratti a canone libero (quattro anni di durata minima, più quattro di rinnovo) o transitori

04 | GLI AFFITTI



FUORI SEDE

01 | STUDENTI UNIVERSITARI

Gli studenti universitari fuori sede, iscritti a un ateneo che disti almeno 100 km dal comune di residenza e si trovi comunque in una provincia diversa, possono usufruire di una detrazione fiscale del 19% del canone di locazione (calcolata su una spesa massima di 2.633 euro, quindi con un bonus massimo di 500,27 euro)

02 | GIOVANI FRA 20 E 30 ANNI

I giovani con età compresa fra 20 e 30 anni che vivono a non meno di 100 km di distanza e comunque al di fuori della propria regione possono usufruire di una detrazione fiscale annua di 991,60 euro (per i redditi fino a 15.493,71 euro) sui contratti di locazione

03 | DIPENDENTI TRASFERITI

I dipendenti trasferiti a non meno di 100 km di distanza e comunque al di fuori della propria regione possono sfruttare una detrazione fiscale annua di 991,60 euro (se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro) o di 495,80 euro (per i redditi fino a 30.987,41 euro) sui contratti di locazione