

PROSPETTO SINTESI FISCALE & OTTIMIZZAZIONE PATRIMONIALE

PALAZZO
Maria Theresa



**DALLE
NOGARE**
Esperienza che costruisce valori

Piano terra e primi piani

Questo documento analizza l'efficienza fiscale e i vantaggi dell'operazione, evidenziando come l'acquisto da impresa costruttrice sul brand **Trentino Life Style** massimizzi il rendimento netto (*Net Yield*) riducendo i rischi normativi UE. **Palazzo Maria Theresa nasce già conforme agli obiettivi UE 2030-2050.**

Il Moltiplicatore Fiscale: Bonus Acquisto Case Ristrutturate

Il pacchetto di Palazzo Maria Theresa si distingue per un eccezionale **scudo fiscale IRPEF**. Trattandosi di un intervento di **totale rigenerazione urbana** effettuato dall'impresa costruttrice, **l'investitore (Persona Fisica) beneficia dell'Art. 16-bis, comma 3 del TUIR.**

- **Il Meccanismo:** La detrazione non si calcola sui costi vivi di cantiere, ma viene riconosciuta in modo forfettario sul prezzo di acquisto.
- **Base di Calcolo:** Il **25% del prezzo di acquisto** dell'appartamento (IVA inclusa).
- **Detrazione Effettiva:** Il **50%** di tale base forfettaria, recuperabile in 10 quote annuali costanti.

Esempio di Calcolo su Unità Tipo (Es. Valore Immobile € 600.000 + IVA):

- Base imponibile per il bonus (25%): € 150.000
- **Credito IRPEF Totale Generato (50%): € 75.000**
- **Ritorno Cash-Flow: € 7.500 all'anno** di tasse risparmiate per 10 anni. This effectively reduces the net acquisition cost (*Effective Purchase Price*), standardizing an immediate upside on capital efficiency.



Imposte di Trasferimento (Fase di Acquisto)

La vendita avviene direttamente dal Gruppo Dalle Nogare. Di conseguenza, il regime fiscale applicato è quello dell'**IVA sul Valore di Contratto** (con imposte d'atto fisse), che si differenzia a seconda della destinazione d'uso:

PROFILO ACQUIRENTE	ALIQUOTA IVA	IMPOSTA DI REGISTRO	IMPOSTA IPOTECARIA	IMPOSTA CATASTALE
PRIMA CASA	4%	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
SECONDA CASA/INVESTIMENTO	10%	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00
SOCIETÁ (ASSET PATRIMONIALE)	10% (Opzione IVA)	€ 200,00	€ 200,00	€ 200,00

Nota di conformità: Trattandosi di un edificio che ha superato brillantemente i collaudi acustici e tecnologici, il valore di perizia bancaria in caso di *Leva Finanziaria (Mutuo Green)* copre l'intero valore di contratto senza decurtazioni da rischio costruttivo.

Focus strategico sulle unità

Piano Terra: Abbattimento Pregiudizi "Rischio Radon"

Nei centri storici, i piani terra subiscono spesso un deprezzamento commerciale dovuto al rischio di risalita del gas Radon.

- **La Soluzione Casa Attiva:** La presenza del sistema di **Ventilazione Meccanica Controllata (VMC) continua** integrato assicura il ricambio totale dell'aria in meno di 3 ore.
- **Impatto Finanziario:** Questo azzerà il rischio biologico da Radon, trasformando il piano terra in un asset ad alta commerciabilità, ideale per il target *Silver Economy* che cerca l'assenza totale di barriere architettoniche senza rinunciare alla salubrità.

Primi Piani: Comfort Acustico e Finiture in Centro

- **L'Asset Acustico:** I primi piani di Via Santa Croce beneficiano del superamento dei test di collaudo acustico in opera. I serramenti a tripla tenuta isolano l'ambiente da qualunque rumore.
- **Preservazione dei Materiali:** Il controllo igrometrico della VMC protegge i pavimenti in legno e i materiali nobili del capitolato, minimizzando le spese di manutenzione straordinaria che solitamente affliggono i primi piani storici a causa di sbalzi di umidità.

Mantenimento e Rendita post-Direttive UE (Casa Green & ETS2)

Un investitore patrimoniale deve considerare i flussi di cassa nel lungo periodo. Il protocollo **Casa Attiva** garantisce uno scudo totale rispetto alle imminenti scadenze europee:

- **Esenzione ETS2 (Carbon Tax):** Dal momento che Palazzo Maria Theresa è un edificio *Full-Electric* privo di caldaie a combustione fossile (Metano), l'immobile è **totalmente esente** dalla nuova tassa sulle emissioni che colpirà gli edifici inefficienti a partire dai prossimi anni.
- **Scenari di Locazione (Cedolare Secca):** In caso di locazione di rappresentanza, l'investitore persona fisica può optare per la **Cedolare Secca al 21%**, blindando i flussi di cassa derivanti da inquilini *high-standing* ed evitando il cumulo con le aliquote IRPEF più elevate (43%).



IN SINTESI



L'investimento combinato sulle unità di Palazzo Maria Theresa supera la logica tradizionale dell'acquisto immobiliare basato sui soli metri quadri in centro storico, configurandosi come una vera e propria **operazione di arbitraggio fiscale e normativo**:

- **Arbitraggio Normativo (Anticipazione dello Shock EPBD):** Mentre la massa degli investitori continua ad acquistare immobili storici inefficienti confidando nella sola "posizione", esponendosi al rischio concreto di un futuro *Green Discount* o di pesanti esborsi per adeguamento, l'acquirente di Palazzo Maria Theresa sfrutta un disallineamento temporale del mercato. Acquistando oggi al prezzo corrente un asset già pienamente conforme ai restrittivi target europei 2030-2050 (Direttiva *Case Green*), l'investitore "compra il futuro al prezzo del presente", blindando il valore del capitale nel lungo periodo.
- **Arbitraggio Fiscale Operativo (Monetizzazione del Rischio Zero):** Sfruttando i vantaggi dell'Art. 16-bis del TUIR (Bonus Acquisto Case Ristrutturate), l'investitore ottiene un importante credito d'imposta sul 25% del prezzo di acquisto (IVA inclusa). Questo meccanismo consente di generare un potente scudo fiscale IRPEF per i successivi 10 anni, incamerando i benefici finanziari tipici di una ristrutturazione edilizia ma senza averne corso i rischi operativi, i ritardi di cantiere o le varianti di spesa. In sintesi, le tasse dovute allo Stato si trasformano in un flusso di cassa che co-finanzia l'asset.
- **Scudo Energetico e Fiscale Permanente (Immunità ETS2):** La configurazione *Full-Electric* basata sul protocollo Casa Attiva azzerava la dipendenza dai combustibili fossili. Di conseguenza, l'asset gode di una totale immunità rispetto all'imminente introduzione della Carbon Tax europea (ETS2) sul riscaldamento domestico, che penalizzerà i flussi di cassa degli immobili tradizionali a gas metano facendone impennare i costi di gestione (*Total Cost of Ownership*).

In conclusione, l'investitore effettua un posizionamento tattico sul segmento più resiliente e d'élite del mercato locale (**Trentino Life Style**): un arbitraggio perfetto che converte le asimmetrie legislative e ambientali in puro valore patrimoniale e salubrità certificata.