



GS

LA SELEZIONE RISERVATA · NUMERO 3 — OTTOBRE 2026

Forte dei Marmi & Tuscany

STUDIO BGSM & PARTNERS × GIULIA SANI · IMMOBILIARE DI PREGIO

IL PRIMO NUMERO

Dall'incontro tra il mondo immobiliare e quello fiscale nasce un servizio davvero completo. Per garantire ai propri clienti e partner un'assistenza impeccabile, **lo Studio BGSM & Partners** offre — tramite **Giulia Sani**, agente immobiliare — l'accesso a proposte selezionate, spesso **off-market**, con focus su Forte dei Marmi e la Toscana.

STUDIO BGSM & PARTNERS · REAL ESTATE DEPARTMENT

I. L'IMMOBILE DEL MESE

ANTEPRIMA RISERVATA



Una grande villa contemporanea in costruzione nel cuore del Forte

VIA PADRE IGNAZIO DA CARRARA 78 · FORTE DEI MARMI (LU)

2.656

mq di lotto

578

mq su due livelli · 4 camere padronali

€12M

richiesta

In Via Padre Ignazio da Carrara, una villa contemporanea di grande respiro attualmente in costruzione: 578 mq su due livelli, quattro ampie camere padronali con bagno e cabina armadio dedicati, ampio porticato e piscina privata di 79,5 mq in un parco di 2.656 mq. Tra i materiali, la Pietra del Cardoso, pietra arenaria delle Alpi Apuane dalla storica tradizione di cava.

STATO DELL'IMMOBILE

Villa attualmente in costruzione. Superfici e immagini si riferiscono al progetto esecutivo.

RICHIEDI IL DOSSIER COMPLETO

IL SERVIZIO A 360°

Un immobile. Un solo team. Ogni dettaglio gestito.

Comprare in Italia, soprattutto dall'estero, significa molto più che scegliere la casa giusta. Grazie alla collaborazione tra lo Studio BGSM & Partners e Giulia Sani, ogni cliente è seguito sull'intero quadro — immobiliare, legale e fiscale — da un unico team coordinato.

Immobile

Selezione, visite, trattativa

Legale & Fiscale

Fiscalità internazionale, residenza, contratti

Gestione

Locazioni, manutenzione, reportistica

QUESTO MESE IN FOCUS

Bonus ristrutturazioni: il 2026 è l'ultimo anno alle aliquote piene, prima della riduzione 2027.

II. IL FOCUS FISCALE

Bonus ristrutturazioni 2026: l'ultima finestra alle aliquote piene

Chi possiede più di un immobile in Versilia, o prevede lavori di rifinitura dopo la consegna di una nuova costruzione, ha una finestra precisa da tenere d'occhio: la Legge di Bilancio 2026 (L. 199/2025) proroga il bonus ristrutturazioni fino al 31 dicembre 2026 alle aliquote attuali, che dal 2027 scendono.

50%

detrazione IRPEF per interventi sull'abitazione principale, fino al 31 dicembre 2026

36%

detrazione per seconde case e immobili diversi dall'abitazione principale, fino al 31 dicembre 2026

€96.000

tetto massimo di spesa detraibile per unità immobiliare, pertinenze comprese

IL PUNTO DA NON PERDERE

Dal 1° gennaio 2027 le aliquote scendono al 36% per l'abitazione principale e al 30% per le seconde case: il 2026 è l'ultimo anno alle aliquote piene.

Il bonus vale per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, non per la nuova costruzione: per chi acquista una villa come questa, il tema riguarda semmai altri immobili in portafoglio, o le opere successive alla consegna — finiture extra-capitolato, dépendance, sistemazioni esterne. Conta la data in cui la spesa viene sostenuta, non quella del contratto. Il quadro normativo è in evoluzione: ogni situazione va valutata singolarmente.

PARLIAMONE CON LO STUDIO

Nota di mercato

La domanda di immobili di pregio a Forte dei Marmi resta solida verso l'autunno, con l'interesse internazionale concentrato sulle soluzioni pronte e sulle ville con parco privato. A dettare il passo è la scarsità, non l'offerta.

Vivere Forte dei Marmi

Bagni storici, boutique e ristoranti d'alta gamma, le Alpi Apuane alle spalle del mare. Il connubio di lifestyle e riservatezza è la ragione per cui chi compra qui, poi, torna.

III. LO STUDIO RISPONDE

“Se completo lavori di rifinitura dopo la consegna della villa, nel 2027, perdo l'aliquota piena del bonus ristrutturazioni?”

Conta l'anno in cui sostieni la spesa, non quello del contratto o della consegna: per beneficiare del 50%/36% i pagamenti (tramite bonifico parlante) vanno effettuati entro il 31 dicembre 2026. Se prevedi interventi extra-capitolato o lavori su altri immobili, vale la pena pianificarli su questo orizzonte, oppure valutare con noi l'impatto della riduzione 2027 prima di decidere i tempi.

A CURA DELLO STUDIO BGSM & PARTNERS · FISCALITÀ IMMOBILIARE

I TUOI REFERENTI

Studio BGSM & Partners
CONSULENZA & FISCALITÀ

Giulia Sani
AGENTE IMMOBILIARE

Richiedi la selezione off-market

Una rosa riservata di immobili di pregio, prima che arrivino sui portali.

PRENOTA UNA CONSULENZA RISERVATA

Studio BGSM & Partners × Giulia Sani

Prato · Lucca · Pisa · Forte dei Marmi · Firenze

info@bgsm.it · +39 0574 575795

Ricevi questo bollettino in qualità di cliente o partner dello Studio BGSM & Partners.
Non desideri più riceverlo? Annulla l'iscrizione.