



GUIDA ALLE DETRAZIONI SUGLI IMMOBILI

Aggiornata alla legge di bilancio 2017 (legge n. 232 11/12/2016)

Le agevolazioni di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico spettano:

- ai proprietari degli immobili (sia prima casa che altri immobili);
- ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese;
- al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

Le detrazioni vengono ripartite in 10 rate in 10 anni e nel caso di vendita dell'immobile prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione vi è la facoltà riconosciuta al venditore di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente dell'immobile.

Sono detraibili le spese per la progettazione dei lavori e i compensi dei professionisti per le varie pratiche.

Conservare la ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali e i vari documenti necessari relativi alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e di riqualificazione energetica. Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Fino al 31 dicembre 2017 c'è la possibilità di usufruire della detrazione Irpef (50%), con il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Dal 1° gennaio 2018 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

Rientrano tra le spese di ristrutturazioni edilizie agevolabili:

- Manutenzione ordinaria solo su parti comuni;
- Sul singolo immobile e su parti comuni:
 - o manutenzione straordinaria;
 - o restauro e risanamento conservativo;
 - o ristrutturazione edilizia;
 - o prevenzione di atti illeciti.

Documentazione necessaria:

- Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o in alternativa, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui è necessario indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili;
- Pagamento mediante bonifico bancario o postale da cui risultino:

1- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16 -bis del Dpr 917/1986)

CAUSALE: Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16 -bis del Dpr 917/1986 Pagamento fattura n. ____ del _____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario



- della detrazione _____ codice fiscale _____
- 2- codice fiscale del beneficiario della detrazione
 - 3- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.
 - 4 -Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 1° gennaio 2015 la ritenuta è pari all'8% .

RISPARMIO ENERGETICO – RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Fino al 31 dicembre 2017 c'è la possibilità di usufruire della detrazione Irpef (65%).

Dal 1° gennaio 2018 l'agevolazione sarà sostituita con la detrazione fiscale prevista per le spese di ristrutturazioni edilizie.

Non sono agevolabili le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile.

Rientrano tra le spese di Risparmio Energetico agevolabili:

- riqualificazione energetica di edifici esistenti (qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma) con il limite di 100.000 euro;
- involucro edifici (per esempio, pareti, finestre - compresi gli infissi - su edifici esistenti) con il limite di 60.000 euro;
- installazione di pannelli solari con il limite di 60.000 euro;
- sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con il limite di 30.000 euro;
- le schermature solari indicate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro;
- gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro;
- i dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative.

La detrazione del 65% si applica anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute fino al 31 dicembre 2021. Le detrazioni sulle spese delle parti condominiali aumentano:

- al 70% per gli interventi sull'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie dell'edificio;
- al 75% per miglioramento della prestazione energetica invernale e estiva, e si applica su un importo complessivo di spesa non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

La sussistenza di tali condizioni deve essere asseverata da professionisti abilitati.

I beneficiari possono optare per la cessione del credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi

Documentazione necessaria:

- l'asseverazione redatta da un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è conforme ai requisiti tecnici richiesti;
- l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica, che comprende i dati relativi all'efficienza energetica propri dell'edificio.
- la pratica ENEA (solitamente inviata dal Geometra/Architetto/Ingegnere) e la



ricezione dell'invio di essa;

- pagamento mediante bonifico bancario o postale da cui risultino:
 - 1- causale del versamento, con riferimento alla norma (art. 1, commi 344-347, legge 27 dicembre 2006, n. 296.)
CAUSALE: Bonifico relativo a Lavori di riqualificazione energetica. Detrazione 55% – 65%, ai sensi dell'art. 1, commi 344-347, legge 27 dicembre 2006, n. 296
Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____
 - 2- codice fiscale del beneficiario della detrazione
 - 3- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.
 - 4 -Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 1° gennaio 2015 la ritenuta è pari all'8% .

MISURE ANTISISMICHE

Per le spese sostenute dal 1 gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1 gennaio 2017, spetta una detrazione del 50%.

La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

L'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo e su quelli utilizzati per attività produttive.

Si applica agli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e anche a quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3). Sugli immobili situati nella zona sismica 4 (rischio basso) non si applica.

La detrazione è più elevata nei seguenti casi:

- quando la realizzazione degli interventi produce una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta;
- se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80%.

Quando gli interventi sono stati realizzati sulle *parti comuni di edifici condominiali*, le detrazioni dall'imposta sono ancora più elevate. In particolare, spettano nelle seguenti misure:

- 75%, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore;
- 85%, quando si passa a due classi di rischio inferiori. Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

I beneficiari possono scegliere di cedere il credito spettante ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati.

Conservare la ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali, l'asseverazione della classe di rischio redatta dal progettista e la conformità degli interventi redatta dal direttore dei lavori.



BONUS ARREDI

Si può usufruire di una detrazione Irpef del 50% fino al 31.12.2017 per un massimo di 10.000 € di acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile (sia prima casa che altro immobile) oggetto di ristrutturazione. Le detrazioni vengono ripartite in 10 rate in 10 anni.

La norma non prevede il trasferimento agli eredi della detrazione non utilizzata in tutto o in parte.

Per ottenere il bonus è necessario che la data dell'inizio dei lavori di ristrutturazione preceda quella in cui si acquistano i beni. Non è fondamentale, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'immobile. La data di avvio dei lavori può essere dimostrata, per esempio, da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl, se è obbligatoria. Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abilitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Bisogna effettuare i pagamenti con bonifico ordinario o carta di debito o credito.

Conservare la ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali.

CAPIENZA D'IMPOSTA

Se l'ammontare delle detrazioni dovesse superare l'imposta dovuta nella dichiarazione dei redditi, si parla di «detrazione che non trova capienza». La parte eccedente non può abbattere il reddito imponibile, vanificando - in tutto o in parte - la possibilità per il contribuente di usufruire delle detrazioni disposte dalla legge.

Esempio: Se il reddito totale – somma dei redditi da terreni, fabbricati, lavor. dip./autonomo, partecipazioni e vari - fosse 10.000 € e l'imposta dovuta sia 2.300 € ma si ha diritto a 4.000 € di detrazioni fiscali si può detrarre fino a 2.300 € di detrazioni, la parte eccedente (1.700 €) purtroppo viene persa e non può essere in alcun modo recuperata.

GUIDE OPERATIVE DETTAGLIATE

L'Agenzia delle Entrate ha messo a disposizione dei contribuenti queste guide operative dettagliate:

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Ristrutturazioni_edilizie.pdf

RISPARMIO ENERGETICO

http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agenzia/Agenzia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Agenzia+informa/pdf+guide+agenzia+informa/Guida_Agevolazioni_Risparmio_energetico.pdf

Lo Studio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.