



GUIDA PRATICA IN TEMA DI AGEVOLAZIONI FISCALI SULLA CASA

PREMESSE GENERALI PER TUTTE LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Mai come adesso i contribuenti (residenti e non residenti) possono usufruire di tante agevolazioni fiscali sugli interventi edilizi della casa. Infatti la legge di Bilancio (n. 232 del 11/12/2016) ha prorogato fino al 31 dicembre 2017 le seguenti agevolazioni fiscali:

1. la detrazione fiscale del 50% dei costi su ristrutturazioni, con il limite di euro 96.000 per unità immobiliare;
2. la detrazione fiscale del 65% per interventi di risparmio energetico;
3. un bonus fiscale del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati all'alloggio ristrutturato fino al valore massimo di 10.000 euro, effettuato dal 26/06/2012 al 31/12/2016;
4. detrazione fiscale del 65% per schermature solari.

A partire dal 01/01/2018 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare e intervento edilizio, ad eccezione del bonus mobili che cesserà con il 31/12/2017.

Se gli interventi edilizi di cui sopra consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili, bisogna tener conto di quelle sostenute nei medesimi anni.

Attenzione: per **interventi edilizi di riqualificazione energetica** su condomini la scadenza della detrazione del 65% è stata portata a cinque anni, cioè fino al 31/12/2021.

La detrazione fiscale è ammessa solo per interventi edilizi su fabbricati esistenti, cioè iscritti al catasto (o richiesta di accatastamento in corso) prima dell'inizio dei lavori agevolati. Inoltre dev'essere fornita la prova dell'avvenuta regolarità ai fini dei pagamenti dell'ICI/IMI.

Premessa indispensabile è che il contribuente disponga di reddito tassato e quindi di debito di imposta, dal quale potrà annualmente detrarre le quote relative alle agevolazioni fiscali su interventi edilizi. In caso di insufficiente imposta lorda a debito, la differenza della quota annua non detratta per incapienza non potrà essere né riportata ad anni successivi né chiesta a rimborso e quindi andrà persa.

RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE FISCALE E CONSERVAZIONE DOCUMENTI

Tutte le detrazioni qui sotto elencate sono da ripartire in 10 rate annuali di pari importo.

Per questo motivo, l'intera documentazione relativa agli interventi edilizi fiscalmente agevolati dev'essere conservata per tutta la durata di apertura dei termini di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE?

L'agevolazione fiscale spetta a:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione);
- locatari (necessita il consenso scritto del proprietario);
- comodatari (con relativo contratto di comodato registrato prima dell'inizio dei lavori e previo consenso scritto del proprietario);
- familiari conviventi del possessore o detentore dell'alloggio (coniuge, parenti fino al 3° grado ed affini fino al 2° grado e la convivenza deve sussistere prima dell'inizio dell'intervento edilizio); inoltre, con sentenza Nr. 26543 dd. 5.11.2008 la Corte di Cassazione, ha esteso il bonus fiscale per le coppie di fatto con il vincolo della residenza nello stesso immobile prima dell'inizio dei lavori di ristrutturazione;
- condomini, per gli interventi edilizi sulle parti comuni condominiali.

In caso di interventi su parti comuni del condominio il pagamento al condominio deve essere effettuato entro il termine della scadenza dell'agevolazione da parte di tutti i condomini a pena di decadenza del beneficio fiscale . Quindi è necessario che:

1. tutte le fatture riferite all'esecuzione dei lavori sulle parti comuni del condominio devono esser intestate al condominio;
2. l'amministratore condominiale abbia eseguito i pagamenti nella forma prevista e entro i termini di legge;
3. ogni condominio abbia versato al condominio la sua parte di spesa entro i termini di legge (cfr. nuova legge sul condominio n. 220 del 11/12/2012);
4. ogni condomino abbia inserito nella propria dichiarazione dei redditi la sua parte di spesa in base alla tabella millesimale.

Per lavori di manutenzione su parti condominiali, la spesa massima per ogni unità residenziale è di € 96.000 come limite di agevolazione massima.

Si precisa che le agevolazioni si riferiscono ad ogni singola unità immobiliare. Quindi, in caso di interventi effettuati dallo stesso soggetto su più unità, i bonus fiscali sono fruibili più volte.

Se l'abitazione è cointestata e le spese vengono sostenute da tutti i cointestatari, il limite di spesa ammessa (attualmente 96.000 euro per ristrutturazioni) va suddiviso.

In caso di interventi di ristrutturazione su alloggi ad uso promiscuo (p.es. alloggio/ufficio) la detrazione è ammessa solo per la metà delle spese sostenute.

In caso di opere di recupero edilizio su immobile sotto tutela (edificio storico), questa agevolazione

fiscale è cumulabile con altre agevolazioni previsti per questo tipo di di case, però ridotta alla metà (vedi Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 Agenzia delle Entrate).

Inoltre si fa presente che è consentito il cumulo (50% e 65%) delle detrazioni per lo stesso immobile purché si tratti di interventi e fatture differenti.

Dall' 01/01/2009 non è più consentito il cumulo di agevolazioni fiscali con contributi pubblici quando trattasi di migliorie per **risparmio energetico**. Quindi bisogna valutare se conviene optare per i sostegni pubblici o per la detrazione fiscale su spese sostenute per riqualificazione energetica.

Invece, per le ristrutturazioni è possibile usufruire sia del contributo pubblico sia della detrazione fiscale per la parte dei costi rimasti effettivamente a carico.

ATTENZIONE: NUOVE REGOLE PER MINI-CONDOMINI (meno di 9 unità immobiliari) (cfr. Circolare N. 11/E del 21 maggio 2014 e N. 3/E del 2 marzo 2016 dell'Agenzia delle Entrate)

Trattasi di condomini per i quali non esiste l'obbligo di legge a nominare un amministratore (meno di 9 condomini), con la Circolare N. 3/E del 2 marzo 2016 l'Agenzia delle Entrate ha stabilito che, prima di iniziare i lavori edilizi, è sufficiente che uno dei condomini, allo scopo delegato, esegua tutti gli adempimenti e i bonifici delle relative fatture a lui intestate per detti interventi utilizzando il suo c/c e il suo codice fiscale con obbligo di rivalsa. Gli altri conproprietari dovranno accollarsi la loro spesa in proporzione ai millesimi di competenza e, per beneficiare della detrazione per gli interventi di ristrutturazione e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni del "condominio minimo", possono inserire nei modelli di dichiarazione redditi (730 o UNICO) le spese sostenute - per la quota di spettanza - utilizzando il codice fiscale del condominio che ha effettuato il relativo bonifico.

Resta l'obbligo del contribuente a dimostrare, se si avvale dell'assistenza fiscale, di esibire ai CAF, oltre naturalmente alla documentazione base (che comprova il diritto alle agevolazioni), un'autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

CHE COSA SUCCEDA IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE?

In caso di atti tra vivi, ovvero in caso di vendita, donazione o permuta l'agevolazione fiscale passa al nuovo proprietario per le quote di detrazione non ancora utilizzate, salvo diverso accordo scritto nel relativo contratto. In caso di contratto di locazione o di comodato, le detrazioni non ancora usufruite continuano ad essere utilizzate dall'inquilino o comodatario, che ha sostenuto effettivamente i relativi costi. In caso di decesso, la fruizione dell'agevolazione fiscale si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile ed in caso di locazione o cessazione a terzi perde la parte di detrazione restante. Tutto questo non vale per il "Bonus Mobili" che cessa in caso di morte.

PAGAMENTI (BONIFICO "PARLANTE")

Le relative fatture devono essere intestate alla persona che sostiene i costi, la quale usufruisce della detrazione fiscale. Il pagamento deve contenere i seguenti dati:

1. causale di pagamento: tipo di intervento (ristrutturazione o risparmio energetico con riferimento legislativo corrispondente), nonché numero e data fattura;
2. il codice fiscale del beneficiario della detrazione che effettua il bonifico;
3. il numero di partita IVA o il cod. fisc. del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE (ASL)

Qualora il Testo Unico sulla sicurezza del lavoro (art. 99, comma 1, decreto legislativo 81/2008) lo prevede, il committente dell'intervento edilizio deve fare, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione (lett. Racc. con A.R.) all'ASL. In Provincia di Bolzano l'ufficio competente è l'Ispettorato del Lavoro, via K.Michael Gamper no. 1, Tel. 0471/418540, che ha predisposto un modulo da compilare con i dati identificativi delle imprese esecutrici dei lavori. Inoltre il committente dev'essere in regola con tutte le norme urbanistiche (dichiarazioni, concessioni edilizie ove necessario), nonché di sicurezza sul lavoro. E' consigliabile farsi rilasciare dalle singole ditte incaricate la DURC (dichiarazione unificata di regolarità contributiva).

1. AGEVOLAZIONE FISCALE PER RISTRUTTURAZIONI DI IMMOBILI 50% (DPR 917/86, art. 16-bis)

Il contribuente può fruire della detrazione fiscale nella misura del 50% dei costi sostenuti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, (attenzione, bisogna tener conto della data di pagamento, e non conta la data del termine dei lavori né la data di collaudo).

Per i seguenti interventi edilizi effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale e sulle loro pertinenze, è ammessa l'agevolazione fiscale fino al limite massimo di 96.000 euro (dal 2018 il limite sarà 48.000 euro con detrazione del 36%) per:

- manutenzione straordinaria (p.es. rifacimento servizi igienico-sanitari e tecnologici);
- opere di restauro e risanamento conservativo;
- lavori di ristrutturazione edilizia (in caso di ristrutturazione senza demolizione ma con ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente). La detrazione fiscale é anche ammessa in caso di cambio di destinazione d'uso, a condizione che la nuova destinazione ad uso residenziale risulti esplicitamente nella licenza edilizia rilasciata dal comune a tale scopo;
- demolizione e fedele ricostruzione senza ampliamento (dal 21 agosto 2013 con il "decreto del fare" è ammessa la modifica della sagoma, ad eccezione di edifici sotto tutela); la detrazione non spetta in caso di demolizione totale e ricostruzione con ampliamento, in quanto questo tipo di intervento l'Agenzia delle Entrate lo considera, nel suo complesso una **NUOVA COSTRUZIONE**;
- opere finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche, alla sostituzione dell'impianto elettrico per messa a norma di legge, della tubazione idraulica e gas;
- la prevenzione di atti illeciti di terzi (p.e. porta d'ingresso blindata);
- la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali (attenzione: per questi interventi non è ammesso il bonus mobili).

In caso di lavori in economia (cioè eseguiti in proprio), la detrazione spetta limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Sono ammesse anche le spese per oneri e diritti urbanistici (nel qual caso, la modalità di pagamento è libera), per progettazione e altre prestazioni professionali.

Non è necessario che l'unità oggetto di intervento sia adibita ad abitazione principale o che vi si trasferisca in essa la propria residenza.

Quando gli interventi riguardano parti comuni di edifici (p.es. condomini) è ammessa anche la manutenzione ordinaria.

La detrazione fiscale si applica anche in caso di ristrutturazioni riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono, entro 18 mesi, dalla data del termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile. L'importo massimo è pari al 25% del prezzo di vendita (comunque entro il limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare). Anche in questo caso è ammesso il Bonus Mobili di cui al punto 2.

2. BONUS MOBILI 50%

L'articolo 16, comma 2, del DL 63/2013 prevede che ai contribuenti che fruiscono della detrazione del 50% per le ristrutturazioni delle abitazioni, è altresì riconosciuta per una sola volta una detrazione dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate, fino a un limite massimo di 10.000 euro, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni. Non sono ammessi articoli usati. Nell'importo delle spese sostenute sono ammesse anche le spese di trasporto e di montaggio. L'agevolazione spetta in favore dei contribuenti persone fisiche che, dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017 abbiano eseguito o abbiano in corso interventi di recupero edilizio su singole unità immobiliari residenziali, per i quali sia stata richiesta la detrazione del 50% (vedi Circolare n.29/E del 18 settembre 2013) e che dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017 sostengano spese per l'acquisto di mobili destinati ad arredare l'appartamento oggetto dell'intervento di ristrutturazione (anche se destinati a stanze diverse di quelle oggetto di ristrutturazione).

Sono ammessi anche mobili artigianali e l'aliquota IVA da applicare è comunque sempre quella ordinaria (attualmente 22%). La detrazione massima consentita ammonta a 5.000 euro da ripartire in dieci quote annuali costanti (quindi 500 euro/anno). Il pagamento delle relative fatture deve essere eseguito con bonifico bancario o postale "parlante" (cioè: causale bonus mobili per interventi di ristrutturazione, numero e data fattura; codice fiscale del beneficiario della detrazione che paga; numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato). Per esigenze di semplificazione, legate alle tipologie di beni acquistabili, la circolare n.29/E / 2013 ammette come forma di pagamento anche la carta di credito o debito (BANCOMAT). In questo caso la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta evidenziata nella ricevuta telematica. Non è consentito il pagamento con assegno bancario o contanti.

Attenzione: La legge di bilancio 2017 non ha prorogato il Bonus Mobili Giovani Coppie.

3. AGEVOLAZIONE FISCALE PER RISPARMIO ENERGETICO 65%

Le agevolazione per risparmio energetico sono studiate per conseguire un effettivo risparmio energetico ed è ovvio che **non possono essere incentivati i nuovi impianti**. Unica eccezione è la posa di pannelli solari.

Tutte le detrazioni fiscali del 65% si riferiscono sia ad edifici interi che a parte di edifici, cioè singole unità immobiliari.

In caso di frazionamento di unità immobiliare, con aumento quindi del numero delle stesse, il beneficio è compatibile solo con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione totale e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di fedele ricostruzione.

Nel caso di interventi edilizi con demolizione parziale dell'esistente e con ampliamento, la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente.

L'agevolazione fiscale del 65% per interventi di riqualificazione energetica globale dell'intero edificio non è ammessa in caso di ampliamento di cubatura, perché è impossibile fare il conteggio di confronto.

QUALI INTERVENTI ENERGETICI SONO AMMESSI ALL'AGEVOLAZIONE DEL 65%?

- Interventi di riqualificazione energetica globale con limite massimo di 100.000 euro;
- interventi riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre, comprensive di infissi con limite massimo di 60.000 euro;
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, limite massimo 60.000 euro;
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, limite massimo 30.000 euro;
- Dal 01/01/2016 fino al 31/12/2017 è ammesso anche l'acquisto e l'installazione di schermature solari (vedi allegato M del D. lgs. 311/2006) importo massimo 60.000 euro.
- La legge di stabilità 2015 ha ammesso anche l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.
- interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia, limite massimo 30.000 euro;
- interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, limite massimo 30.000 euro.

Non è agevolabile l'installazione di sistemi di climatizzazione invernale in edifici che ne erano sprovvisti. Inoltre, resta esclusa dall'agevolazione la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centralizzato a individuale o autonomo.

Novità introdotte dalla legge di Stabilità 2016 e dalla legge di Bilancio 2017:

- la detrazione sarà estesa anche all'acquisto, installazione e messa in opera degli impianti domotici;
- potranno usufruire della detrazione del 65% anche gli **Istituti Autonomi Case Popolari** che nel 2017 sosterranno spese per interventi sugli immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica;
- per i lavori di riqualificazione energetica delle parti comuni dei **condomini, i condomini incapianti** potranno **cedere la loro quota di detrazione alle imprese** che realizzano gli interventi, o in alternativa anche a terzi (p.e. banche). Le modalità operative sono definite in dettaglio dall'Agenzia delle Entrate (vedi provvedimenti n. 43434 del 22 marzo 2016 e n. 165110 del 28 agosto 2017) del direttore dell'Agenzia delle Entrate e provvedimento 2017 ancora da emanare dall'Agenzia Entrate).

DECORRENZA DELL'ALIQUTA 65%

Per gli interventi indicati nel paragrafo precedente l'aliquota del 65% si applica alle spese sostenute dal 1° giugno 2013 al 31 dicembre 2017. Dal 01/01/2018 l'agevolazione sarà nuovamente del 36% come per le ristrutturazioni.

Novità della legge di bilancio 2017:

Cinque anni per lavori su parti comuni. Per gli interventi su parti comuni degli edifici condominiali, o che interessano tutte le unità del singolo condomino, la proroga del 65% dell'ecobonus è di cinque anni e arriva al 31 dicembre 2021.

Per i **condomini** gli sgravi fiscali per riqualificazione energetica sono prorogati fino al 2021 e la **detrazione Irpef è elevata** a:

- 70% per interventi che interessano almeno il 25% dell'involucro edilizio;
- 75% nel caso che portino al miglioramento dell'efficienza energetica invernale ed estiva.

Il tetto di spesa cui applicare la detrazione è pari a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono il condomino.

A fine lavori il contribuente che usufruisce del bonus fiscale per l'energia, deve effettuare l'invio telematico all'indirizzo www.acs.enea.it dei moduli scaricabili da Internet sul sito ENEA, debitamente compilati per il tramite di un tecnico abilitato (ad eccezione di alcuni casi, dove è possibile la compilazione e l'invio direttamente dal contribuente interessato).

4. ALIQUOTA IVA DA APPLICARE NELLA FATTURAZIONE

Per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria posti in essere con contratto d'appalto si applica l'IVA ridotta del 10%. In tal caso anche le cessioni di beni forniti dalla ditta esecutrice dei lavori sono assoggettati a tale aliquota. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (vedi D.Min.Fin. 29 dicembre 1999) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino alla concorrenza del valore della prestazione al netto del valore dei beni stessi.

Beni acquistati direttamente dal committente sono soggetti all'aliquota ordinaria (22%).

Le cessioni di beni e le prestazioni di servizi poste in essere per interventi edilizi di ristrutturazione e risparmio energetico fiscalmente agevolati sono sempre assoggettati all'imposta sul valore con l'aliquota IVA ridotta al 10%, anche se i beni vengono acquistati direttamente dal committente.

Per l'acquisto di mobili nell'ambito del bonus mobili si applica l'aliquota ordinaria del 22%, altrettanto dicasi per tutte fatture emesse da liberi professionisti.

Per ulteriori consultazioni si rimanda al sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

Attenzione: bonus del 50% sull'IVA per immobili residenziali della categoria energetica A e B.

Il Decreto "Milleproroghe" n. 244 del 30/12/2016 ha inserito la proroga di un anno della detrazione fiscale del 50% dell'IVA (già in vigore per il 2016 in base alla legge di stabilità 2016/no. 208) in caso di acquisto dal costruttore di immobile residenziale della categoria energetica A e B; bonus da portare in detrazione in 10 rate annuali.

Questa agevolazione vale anche per le case completamente ristrutturate da imprese edili e in caso di acquisto/costruzione di autorimesse pertinenziali.

RIEPILOGO TABELLARE

Agevolazione fiscale	2017	2018
tipologia intervento	Detrazione spesa max. per unita immobiliare	Detrazione spesa max. per unita immobiliare
recupero edilizio	50% € 96.000	36% € 48.000
risparmio energetico	65%	36% € 48.000
bonus arredi	50% max. € 10.000	NON AMMESSO

Tipologia interventi	Detrazione max. 2017	2017 Spesa max.
riqualificazione energetica intero edif.	€ 100.000	€ 153.846
involucro edificio esistente	€ 60.000	€ 92.308
installazione pannelli solari	€ 60.000	€ 92.308
sostituzione impianti di climatizzazione invernale	€ 30.000	€ 46.154

Queste informazioni possono servire da guida per tutti gli interessati senza alcuna garanzia.

Il Centro Tutela Consumatori Utenti è disponibile per maggiori informazioni in merito.

(agosto 2017)