

Agevolazioni per Ristrutturazioni edilizie

La legge di bilancio 2018 (legge n. 205 del 27 dicembre 2017) ha prorogato al 31 dicembre 2018 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%.

E' stato anche prorogato fino al 31 dicembre 2018 il Bonus Mobili, cioè la detrazione del 50% - su una spesa massima di 10mila euro - per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Questa detrazione spetta solo in riferimento agli interventi di ristrutturazione iniziati dal 1° gennaio 2017.

Condizioni per chiedere la detrazione

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze
- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali
- quelli necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- quelli relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune.
- quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)

- quelli per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espansive. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%
- quelli di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano
- quelli relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza
- quelli finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unigec per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Gli interventi di **manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni**. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Bonus mobili

Si può usufruire di una detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), **destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione**. L'agevolazione è stata prorogata dalla recente legge di bilancio anche per gli acquisti che si effettueranno nel 2018, ma potrà essere richiesta solo da chi realizza un intervento di ristrutturazione edilizia iniziato a partire dal 1° gennaio 2017.

La detrazione va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

E' possibile che le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici siano sostenute prima di quelle per la ristrutturazione dell'immobile, a condizione che siano stati già avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile cui i beni sono destinati. In altri termini, basta che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici; non è quindi necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione. La data di avvio potrà essere provata dalle eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalle norme edilizie, dalla comunicazione preventiva all'Asl (indicante la data di inizio dei lavori) se obbligatoria, oppure, per lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi, da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (articolo 47 del Dpr 445/2000), come prescritto dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

Il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto al beneficio più volte. L'importo massimo di 10.000 euro va, infatti, riferito a ciascuna unità abitativa oggetto di ristrutturazione.

Quali beni

La detrazione spetta per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2018 per l'acquisto di:

- mobili nuovi
- grandi elettrodomestici nuovi di classe energetica non inferiore alla A+, (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica.

A titolo esemplificativo, rientrano tra i mobili agevolabili letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Non sono agevolabili, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (per esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

Per quel che riguarda i grandi elettrodomestici, la norma limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica. Rientrano, per esempio, fra i grandi elettrodomestici: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Nell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere considerate anche le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati, purché le spese stesse siano state sostenute con le modalità di pagamento richieste per fruire della detrazione (bonifico, carte di credito o di debito).

La realizzazione di lavori di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali consente ai singoli condomini (che usufruiscono pro quota della relativa detrazione) di detrarre le spese sostenute per acquistare gli arredi delle parti comuni, come guardiole oppure l'appartamento del portiere, ma non consente loro di detrarre le spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici per la propria unità immobiliare.

L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi, purché l'immobile sia comunque oggetto degli interventi edilizi.

Adempimenti

Per avere la detrazione occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito. Non è consentito, invece, pagare con assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

I documenti da conservare sono:

- l'attestazione del pagamento (ricevuta del bonifico, ricevuta di avvenuta transazione, per i pagamenti con carta di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente)
- le fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

Rispettando tutte queste prescrizioni, la detrazione può essere fruita anche nel caso di mobili e grandi elettrodomestici acquistati all'estero. Se il pagamento avviene mediante bonifico bancario o postale, la ritenuta d'acconto deve essere operata anche sulle somme accreditate su conti in Italia di soggetti non residenti. Se il destinatario del bonifico è un non residente e non dispone di un conto in Italia, il pagamento dovrà essere eseguito mediante un ordinario bonifico internazionale (bancario o postale) e dovrà riportare il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la causale del versamento, mentre il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato possono essere sostituiti dall'analogo codice identificativo eventualmente attribuito dal paese estero.

A chi spetta

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- l'inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative divise e indivise
- i soci delle società semplici
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

La detrazione spetta anche al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado) convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici risultino intestati a lui. L'agevolazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che beneficia della detrazione.

La condizione di convivente o comodatario deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Per coloro che acquistano un immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente, a meno che non intervenga accordo diverso tra le parti.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio, soltanto, però, per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Fonte:

