

BONUS EDILIZIA

LE DETRAZIONI FISCALI PER GLI INTERVENTI SUI FABBRICATI E PER L'ACQUISTO DI CASE, MOBILI ED ELETTRODOMESTICI



La legge di bilancio 2017 (L.232/2016) ha prorogato e potenziato le agevolazioni fiscali per il rinnovamento e l'efficientamento del patrimonio edilizio. La legge 96 del 21/6/2017 di conversione del decreto 50/2017, contenente la manovra correttiva, interviene ulteriormente in tale ambito, estendendo la possibilità di cessione del credito corrispondente alla detrazione per il risparmio energetico relativa ad interventi condominiali e introducendo una nuova detrazione per chi acquista da imprese di costruzioni immobiliari situati nelle zone di maggior rischio sismico demoliti e ricostruiti adottando misure antisismiche. Nelle pagine che seguono, tenendo conto delle ultime novità, vengono analizzati gli aspetti più rilevanti delle detrazioni riconosciute per gli interventi di recupero, per gli interventi antisismici, per il risparmio energetico, per l'acquisto di abitazioni ristrutturate o di nuova costruzione e della detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

LA DETRAZIONE IRPEF SULLE SPESE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI

DETRAZIONE DEL 50% PER LE SPESE SOSTENUTE FINO AL 31/12/2017

Il DL 83/2012 aveva previsto inizialmente che per le spese sostenute dal 26/6/2012 al 30/6/2013 la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero spettasse nella misura del **50% (anziché del 36%)** per una spesa massima complessiva di **96.000 euro (anziché di 48.000)** per ciascuna unità immobiliare. Questa versione più conveniente dell'agevolazione è stata successivamente estesa, con più interventi di proroga, fino al 31/12/2017.

Periodo di pagamento della spesa	Limite di spesa per singola unità immobiliare	Detrazione
fino al 25/6/2012	48.000 euro	36%
dal 26/6/2012 al 31/12/2017	96.000 euro	50%
Dal 1/1/2018	48.000 euro	36%

Dal 1/1/2018, salvo ulteriore proroga, torneranno in vigore le vecchie misure (detrazione del 36% su una spesa massima di 48.000 euro per unità immobiliare).

INNALZAMENTO DELLA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI

Con la legge di bilancio 2017 (L.232 dell'11/12/2016) la disciplina delle detrazioni previste per la realizzazione degli interventi antisismici ha subito le seguenti importanti modifiche. Se gli interventi sono stati autorizzati con procedure attivate dopo il 1/1/2017 e riguardano edifici adibiti ad abitazione (anche diversa da quella principale) o ad attività produttive situati in comuni classificati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20/3/2003, la detrazione prevista per gli interventi di recupero spetta nella misura del 50%, su un ammontare massimo di spesa di 96.000 euro per singola unità immobiliare, sulle spese sostenute dal 2017 fino al 2021 e va ripartita in 5 quote di pari importo. Inoltre sono previste le seguenti detrazioni maggiorate se gli interventi antisismici rispettano determinate condizioni:

- **70%** se l'intervento determina il passaggio a una classe di rischio inferiore (**75%** se è realizzato su parti comuni di edifici condominiali);



> **80%** se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori (**85%** se è realizzato su parti comuni di edifici condominiali).

Le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono state stabilite con decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017.

Per gli interventi **antisismici condominiali** con diritto alla detrazione del 75% o dell'85% è prevista inoltre la possibilità di optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito** ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, o a soggetti privati escluse le banche, con facoltà di successiva cessione del credito. Le modalità operative di tale cessione sono disciplinate dal provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.108572 dell'8/6/2017.

Le detrazioni per gli interventi antisismici non sono cumulabili con altre agevolazioni già spettanti per le stesse finalità in base a norme speciali per le aree colpite da eventi sismici.

Nella circ. 29/2013 l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto la detrazione per interventi antisismici applicabile anche ai soggetti IRES. Per poter rientrare negli interventi antisismici i lavori devono consistere in opere destinate alla messa in sicurezza statica, devono essere realizzate su parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente, devono comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguite sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Si ricorda che per le spese sostenute per interventi antisismici effettuate fino al 31/12/2016 il DL 63/2013 aveva previsto l'innalzamento della detrazione al 65% su un limite massimo di spesa di 96.000 per unità immobiliare. Gli interventi antisismici per essere agevolati con la detrazione maggiorata del 65% dovevano essere stati autorizzati con procedure attivate dopo il 3/8/2013 e dovevano riguardare edifici adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive situati in zone sismiche classificate ad alta pericolosità (zone 1 e 2) nell'ordinanza del presidente del consiglio dei ministri n. 3274 del 20/3/2003.

Se per gli interventi antisismici non ricorrono le specifiche condizioni richieste (tipo di utilizzo dell'immobile, localizzazione geografica e data di avvio delle procedure autorizzatorie), è comunque applicabile, solo per i soggetti Irpef, la detrazione prevista per gli interventi di recupero del (50% fino al 31/12/2017 e 36% a regime) dato che tra gli interventi stabilmente ammessi a tale agevolazione rientrano le opere antisismiche.

Periodo di pagamento della spesa per l'adozione di misure antisismiche	Limite di spesa per singola unità immobiliare	Detrazione
dal 2013 al 2016 Per fabbricati edifici adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive (con procedure attivate a partire dal 4/8/2013 in zone sismiche 1 e 2) La detrazione va suddivisa in 10 quote annuali	96.000	65%
2017-2021 Per fabbricati edifici adibiti ad abitazione <u>anche diversa dalla principale</u> o ad attività produttive con procedure attivate dopo il 1°/1/2017 in zone sismiche 1, 2 e 3 dell'ordinanza 3274 del 2003 (vedasi riportata tabella sotto) La detrazione va suddivisa in 5 quote annuali anziché in 10	96.000 per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, il limite di 96.000 va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio	50%
		70% se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore
		75% per spese condominiali se gli interventi determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore (possibile la cessione del credito a fornitori e privati, escluse banche, da parte dei condòmini anche diversi dai soggetti incapienti)
		80% se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori
dal 2022 solo su abitazioni e solo per soggetti IRPEF	48.000	36%

IN COSA CONSISTE L'AGEVOLAZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

L'agevolazione consiste in una detrazione Irpef, ossia in uno sconto d'imposta calcolato nella misura del 36% (ora 50%)



sulle spese sostenute (iva compresa) per i lavori agevolati. Tale sconto d'imposta va recuperato nelle dichiarazioni dei redditi o nel mod. 730, in 10 quote annuali, fino a concorrenza dell'IRPEF annualmente dovuta, con la conseguenza che l'eventuale eccedenza va persa.

Per le spese sostenute a partire dal 2012 non è più prevista la facoltà per chi supera i 75 o gli 80 anni di età di ripartire la detrazione rispettivamente in 5 e 3 quote annuali, facoltà prevista invece per le spese sostenute fino al 31/12/2011.

Il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è stabilito a regime nell'importo di 48.000 euro, ma fino al 2017 è raddoppiato a 96.000 euro. Tale limite va riferito alla singola unità immobiliare oggetto dell'intervento, comprensiva delle pertinenze anche se accatastate autonomamente, e va suddiviso tra i soggetti che partecipano alla spesa in relazione all'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e rimasto a carico. In caso di prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti il limite va verificato considerando anche le spese sostenute negli anni precedenti, mentre in caso di interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione (risultanti da autonome abilitazioni richieste dalla normativa edilizia), il limite va comunque rispettato come limite annuale di spesa ammissibile (Circolare Agenzia Entrate 17 del 24/04/2015).

PER QUALI LAVORI SPETTA LA DETRAZIONE

L'agevolazione spetta per unità immobiliari residenziali (unità immobiliari di tipo abitativo di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e anche se diverse dall'abitazione principale o dalla prima casa) e relative pertinenze situate sul territorio nazionale, iscritte al catasto o in corso di accatastamento (deve già essere stata presentata la relativa istanza). In caso di uso promiscuo dell'unità immobiliare per fini residenziali e per lo svolgimento di un'attività d'impresa o professionale la detrazione è ridotta del 50%.

La detrazione spetta per i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria sulle parti comuni degli edifici condominiali residenziali;
- manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, sia sulle singole unità immobiliari che sulle parti comuni degli edifici condominiali;
- ripristino degli immobili danneggiati da eventi calamitosi, in caso di stato di emergenza, dichiarato con apposito decreto;
- realizzazione o acquisto di box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione (in caso di acquisto la detrazione si applica esclusivamente sui costi di costruzione che a tal fine devono essere attestati dall'impresa di costruzione);
- eliminazione di barriere architettoniche ed interventi diretti a favorire la mobilità dei disabili;
- interventi diretti alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi;
- interventi diretti alla prevenzione di infortuni domestici;
- cablatura degli edifici;
- interventi diretti al contenimento dell'inquinamento acustico;
- interventi di bonifica dall'amianto;
- adozione di misure antisismiche;
- opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, compresa l'installazione di impianti per l'impiego di fonti rinnovabili di energia, *"anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia"*.

Dato che gli interventi devono riguardare **edifici esistenti**, la detrazione non spetta per le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile, né in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamenti dato che in tal caso tutto l'intervento si qualifica come nuova costruzione. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione si può quindi accedere all'incentivo solo nel caso di **ricostruzione senza modifica della volumetria**, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Dal 21/8/2013, in seguito all'entrata in vigore della legge di conversione del DL 69/2013, non è più necessario il rispetto della sagoma per qualificare come ristrutturazione l'intervento di demolizione e ricostruzione.

In caso di contestuale ampliamento e ristrutturazione non preceduta da demolizione, la detrazione spetta solo con riferimento alle spese sostenute sulla parte già esistente mentre non spetta per l'ampliamento dato che questo comunque si configura come nuova costruzione (ris. dell'Agenzia delle Entrate 4/2011). Il contribuente in tal caso ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento o, in alternativa, essere in possesso di una apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO D'IMMOBILI RISTRUTTURATI

La detrazione per gli interventi di recupero spetta anche in caso di acquisto d'immobili ristrutturati. In tal caso l'agevolazione è prevista a favore degli acquirenti di unità immobiliari facenti parte di un edificio complessivamente sottoposto a restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (interventi di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001) da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative edilizie. L'acquisto, deve avvenire entro 18 mesi dalla fine dei lavori (il periodo entro cui deve avvenire l'acquisto è stato allungato da 6 a 18 mesi dall'art. 1 comma 48 della L 190/2014 in vigore dall'1/1/2015). La detrazione del 50% (del 36% dall'1/1/2018) deve essere in tal caso applicata su una base pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare, base che ai fini della detrazione rileva nel limite di



96.000 euro (48.000 euro dall'1/1/2018) per unità immobiliare. Di conseguenza se la spesa per l'acquisto dell'immobile è sostenuta nel periodo compreso tra il 26/6/2012 e il 31/12/2017 la detrazione massima può arrivare a 48.000 euro, importo che si raggiunge quando l'immobile ristrutturato costa almeno 384.000 euro, dato che la misura della detrazione (50%) va applicata su una base pari al 25% del costo di acquisto, base che rileva fino a un massimo di 96.000 euro. Invece per le spese sostenute dall'1/1/2018 per l'acquisto di immobili ristrutturati la detrazione massima spettante per singola unità non può superare 17.280 euro (36% di 48.000 euro), salvo ulteriori proroghe della misure maggiorate di detrazione e limite di spesa. Se si intende fruire anche della detrazione del 50% dell'IVA pagata all'impresa costruttrice, prevista dall'art. 1, comma 56 della L. 208/2015 e prorogata al 2017 e prorogata al 2017 dalla legge di conversione del decreto Milleproroghe (DL 244/2016 art. 9 comma 9-octies), dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile va sottratto l'importo del 50% dell'IVA detratta (Circolari dell'Agenzia Entrate 7 del 4/4/2017 e 20 del 18/5/2016).

LA NUOVA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI RICOSTRUITI RIDUCENDO LA CLASSE DI RISCHIO SISMICO

La legge 96 del 21/6/2017 di conversione del DL 50/2017, inserendo nell'art. 16 del DL 63/2013 il nuovo comma 1-septies, ha previsto che, in caso di interventi che riducano la classe di rischio sismico dell'immobile realizzati da imprese di costruzione su immobili destinati alla vendita, le detrazioni previste per gli interventi antisismici dal comma 1-quater dell'art. 16 del DL 63/2013 spettino all'acquirente dell'immobile nelle misure più elevate **del 75%**, in caso di riduzione di una classe di rischio sismico o **dell'85%** in caso di riduzione di due classi di rischio sismico.

Per fruire di questa importante agevolazione occorre che i suddetti interventi:

- siano realizzati mediante **demolizione e ricostruzione** di **interi edifici** situati nei **comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1** ai sensi dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri **n. 3519 del 28 aprile 2006**, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 108 dell'11 maggio 2006 allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento;
- siano eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, che provvedano, entro **diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori**, alla successiva alienazione dell'immobile.

Le detrazioni del 75% e dell'85%, che si ritiene vadano suddivise in cinque quote annuali come previsto per gli interventi antisismici richiamati dalla nuova disposizione, vanno calcolate sul prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, su un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Inoltre è previsto che gli acquirenti possono optare, in luogo della detrazione, per la **cessione del corrispondente credito** alle imprese che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati escluse le banche, con la facoltà di successiva cessione del credito.

A CHI SPETTA LA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO

Possono fruire della detrazione i seguenti soggetti persone fisiche, residenti e non residenti che sostengono le spese dell'intervento agevolato, come risulta da fatture e bonifici, anche se le abilitazioni comunali sono intestate a un soggetto diverso (proprietario):

- contribuenti che **possiedono l'immobile** sul quale vengono effettuati gli interventi (proprietari, nudi proprietari, usufruttuari o titolari del diritto reale di abitazione, uso o superficie sull'immobile);
- contribuenti che alla data di inizio lavori **detengono l'immobile** in base a un contratto registrato di comodato o di locazione, previa acquisizione dell'assenso scritto del proprietario alla realizzazione dei lavori;
- **familiari** che al momento dell'inizio lavori **convivono** con il possessore o detentore dell'immobile tenendo conto che l'immobile su cui si effettuano i lavori può essere diverso dall'abitazione principale purchè sia uno di quelli in cui si esplica la convivenza, ossia un'unità immobiliare a disposizione; per i familiari conviventi con il proprietario non è richiesto il contratto di comodato registrato, né l'assenso del proprietario ai lavori.

La detrazione spetta inoltre ai condomini, per gli interventi **sulle parti comuni condominiali**. In tal caso l'ammontare massimo di spesa 96.000 euro (48.000 euro dall'1/1/2018) su cui calcolare la detrazione deve essere riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, fermo restando l'ulteriore limite di spesa di spesa 96.000 euro (48.000 euro dall'1/1/2018) di cui può disporre il singolo condomino per gli eventuali interventi agevolati sulla propria singola unità abitativa.

La detrazione è riconosciuta solo ai fini IRPEF (e non anche ai fini Ires) e spetta quindi a privati, professionisti, imprese individuali. Spetta inoltre ai soci persone fisiche per le spese sostenute dalle società di persone e in tal caso detrazione va suddivisa tra i soci in base alla quota di partecipazione agli utili.

Secondo la circ. ministeriale 121/1998 la detrazione spetta anche al contribuente che esegue i **lavori in proprio** in relazione alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati. La stessa circolare precisa che se i lavori sono eseguiti da un imprenditore edile su una propria abitazione la detrazione gli spetta per l'acquisto dei materiali utilizzati, per le spese sostenute per il personale impiegato e per le spese per gli interventi realizzati da altre imprese, spese che però sono indeducibili dal reddito d'impresa in quanto non inerenti. In tal caso l'art. 3, comma 3, del Dpr 633/1972 richiede la



quantificazione dell'importo dei lavori eseguiti secondo il valore normale e l'emissione della relativa fattura, dato che ai fini IVA costituiscono prestazioni di servizi da assoggettare ad imposta anche quelle effettuate per uso personale o familiare dell'imprenditore.

Secondo il chiarimento ministeriale contenuto nella circ. 57/1998, in caso di spese sostenute da imprese o società la detrazione spetta solo per i fabbricati patrimonio, ossia per quelli diversi dai fabbricati strumentali per natura o destinazione e diversi dagli immobili alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa.

ADEMPIMENTI RICHIESTI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

L'art. 16-bis del Dpr 917/1986, richiamando il decreto di attuazione con cui è stata originariamente disciplinata l'agevolazione (decreto 41/1998), conferma i seguenti adempimenti necessari per la fruizione della detrazione.

Pagamento delle spese con bonifico

Le spese vanno pagate con un bonifico da cui risulti la causale del versamento (per esempio *pagamento fatt. n... del... per interventi di recupero del patrimonio edilizio - art. 16-bis Dpr 917/1986*), il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto percipiente. La detrazione spetta al soggetto indicato nel bonifico quale beneficiario della detrazione anche se diverso dall'ordinante del bonifico (Circolare Agenzia Entrate 17 del 24/04/2015).

Sull'importo del bonifico è prevista l'applicazione di una ritenuta d'acconto dell'8% da parte di banche, uffici postali, o istituti di pagamento. La ritenuta dell'8% è calcolata una base imponibile ottenuta scorporando dall'importo del bonifico una quota imputabile all'iva calcolata con aliquota ordinaria, anche quando la prestazione è soggetta ad un'aliquota più bassa. Per le spese agevolate con la detrazione è invece esclusa l'applicazione della ritenuta IRPEF normalmente prevista per le prestazioni professionali e per i corrispettivi dovuti dai condomini in caso di appalto. Il pagamento con bonifico non è richiesto per gli oneri di urbanizzazione, per i diritti e l'imposta di bollo pagati per le abilitazioni comunali. Ai sensi dell'art. 1-bis del Dm 41/1998 non è necessario effettuare pagamenti con bonifico neanche per fruire della detrazione per l'acquisto di immobili interamente ristrutturati da imprese di costruzione.

Per gli interventi **sulle parti comuni condominiali** rileva l'anno del bonifico eseguito da parte dell'amministratore e la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile purchè effettivamente versata all'amministratore entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

In presenza di un **condominio minimo** (edificio con non più di 8 condòmini) senza codice fiscale i contribuenti dovranno inserire nella dichiarazione dei redditi la propria quota di spese sostenute sulle parti comuni evidenziando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico. Se ogni condomino ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale. In caso di controllo il singolo condòmino dovrà poi dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio e se presenta il mod. 730 è tenuto ad esibire al CAF o all'intermediario abilitato, anche una autocertificazione da cui risultino la natura dei lavori effettuati e i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

L'Agenzia delle Entrate ha affermato che il **bonifico incompleto**, perché non riporta il codice fiscale del beneficiario della detrazione o il suo numero di partita IVA, il codice fiscale del soggetto percipiente e nella causale del versamento gli estremi dell'agevolazione (per es. *intervento di recupero ai sensi dell'art. 16-bis del Dpr 917/1986 o della L 449/1997 o del Decreto 41/1998*), determina il disconoscimento dell'agevolazione se l'incompleta compilazione del bonifico bancario/postale pregiudica il rispetto, da parte dell'ufficio bancario o postale, dell'obbligo di operare la ritenuta. Se però nell'ambito della propria autonomia negoziale, le parti si accordano per la restituzione dell'importo originariamente pagato e la ripetizione del pagamento mediante un nuovo bonifico completo dei dati richiesti, in modo da consentire all'ufficio bancario o postale di operare la ritenuta, la detrazione potrà essere riconosciuta nell'anno in cui avviene il nuovo pagamento (Agenzia delle Entrate ris. 55/2012). Successivamente l'Agenzia delle Entrate con la circ. 43 del 18/11/2016 ha ammesso la fruizione della detrazione anche nei casi in cui, essendo avvenuto il pagamento con bonifico ordinario o con modalità diverse dal bonifico, non sia possibile ripetere il pagamento mediante bonifico soggetto a ritenuta, purchè l'impresa beneficiaria del pagamento attesti in una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio il ricevimento delle somme e la loro inclusione nella propria contabilità ai fini della corretta determinazione del reddito** e anche tale documento sia esibito dal contribuente al CAF in sede di predisposizione della dichiarazione dei redditi in aggiunta alla documentazione normalmente richiesta (il caso specifico trattato nella circolare riguardava l'acquisto, con pagamento mediante assegno bancario, di un box pertinenziale risultante da atto notarile e corredato dall'apposita certificazione del venditore del costo di realizzo del box). L'Agenzia delle Entrate con circ. 11 del 21/5/2014 ha chiarito che se per errore nella causale del bonifico vengono riportati i riferimenti normativi della detrazione per il risparmio energetico al posto di quella per gli interventi di recupero o viceversa e ciò non ha pregiudicato l'applicazione della ritenuta d'acconto, la detrazione va comunque riconosciuta. La stessa circolare ha chiarito che se il pagamento è effettuato direttamente da una società finanziaria che ha concesso un **finanziamento** al contribuente, quest'ultimo può fruire della detrazione se la società finanziaria paga il fornitore con un bonifico recante tutti i dati richiesti per fruire della detrazione (causale con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione per conto del quale è eseguito il pagamento, partita IVA del fornitore) in modo da consentire l'applicazione della ritenuta d'acconto e il contribuente conserva copia della ricevuta del bonifico. L'anno di sostenimento della spesa è in tal caso quello di effettuazione del bonifico al fornitore da parte della finanziaria.



La necessità che nel bonifico sia riportato a pena di decadenza il codice fiscale o la partita IVA del beneficiario fa ritenere indirettamente che la detrazione non spetti in caso di pagamento effettuato a soggetto non residente non identificato ai fini IVA in Italia (le imprese non residenti per poter eseguire lavori nei confronti di privati su immobili situati in Italia devono prima identificarsi ai fini IVA in Italia o nominare un rappresentante fiscale).

Comunicazione preventiva di inizio lavori all'Asl

La comunicazione preventiva di inizio lavori all'Asl va effettuata, con raccomandata A/R, quando richiesta dalle norme in materia di sicurezza sui cantieri ossia, ai sensi dell'art. 99 del D.Lgs. 81/2008, in presenza, anche non contemporanea, di più imprese nel cantiere o per lavori superiori o uguali ai 200 uomini/giorni. In caso contrario non occorre inviarla (circ. 121/1998 del Ministero delle Finanze). È possibile scaricare l'apposito modello dal sito www.confartigianatoudine.com, entrando nell'area servizi, contabilità e fisco, agevolazioni interventi di recupero e risparmio energetico.

Assenso del proprietario

Nel caso in cui i lavori siano eseguiti da chi detiene l'immobile in locazione o comodato è necessario che tale soggetto si faccia rilasciare dal proprietario dell'immobile una dichiarazione di assenso ai lavori. Tale dichiarazione di assenso non è necessaria per le spese sostenute dai familiari conviventi con il proprietario al momento dell'inizio lavori.

Adempimenti soppressi

Dal 14/5/2011 il DI 70/2011 ha abrogato l'obbligo di comunicazione preventiva dell'inizio dei lavori al Centro Operativo di Pescara e quello di indicazione del costo della manodopera sulle fatture che documentano le spese. È inoltre da ritenersi soppressa la dichiarazione di esecuzione dei lavori che superano il limite dei 51.645,69 euro (Agenzia delle Entrate circ. 13/2013).

DOCUMENTI DA CONSERVARE

Con il provvedimento 149646 del 2/11/2011 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che per fruire della detrazione i contribuenti sono tenuti a conservare ed esibire, in caso di controlli, i seguenti documenti: abilitazioni amministrative richieste dalle norme edilizie in relazione al tipo di lavori effettuati; se gli interventi, pur essendo compresi tra quelli agevolabili, non richiedono abilitazioni amministrative, il contribuente deve predisporre e conservare una dichiarazione sostitutiva d'atto notorio ai sensi dell'art. 47 del Dpr 445/2000, con allegata fotocopia di un documento di riconoscimento, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili, sebbene non necessitino di alcun titolo abilitativo ai sensi della normativa edilizia vigente (è possibile scaricare l'apposito modello dal sito www.confartigianatoudine.com, entrando nell'area servizi, contabilità e fisco, agevolazioni interventi di recupero e risparmio energetico);

- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (Ici e Imu), se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese; in alternativa è sufficiente conservare la certificazione rilasciata dall'amministratore con l'indicazione dell'importo di cui il singolo condomino può tener conto ai fini della detrazione e l'attestazione dell'adempimento degli obblighi previsti;
- dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori per i lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
- dichiarazione dell'impresa attestante i costi di costruzione in caso di acquisto di posto auto di nuova costruzione;
- comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, quando richiesta dalle norme in materia di sicurezza dei cantieri;
- fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento;
- in caso di pagamento avvenuto con modalità diverse dal bonifico con ritenuta, dichiarazione sostitutiva di atto notorio dell'impresa beneficiaria del pagamento con cui la stessa attesti il ricevimento delle somme e la loro inclusione nella propria contabilità ai fini della corretta determinazione del reddito.

Per i lavori iniziati prima del 14 maggio 2011 è inoltre necessario conservare copia della ricevuta postale della raccomandata con la quale è stata trasmessa la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara.

DETRAZIONE IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di vendita o donazione dell'immobile, la detrazione, per la parte non ancora fruita dal contribuente che ha sostenuto la spesa, è trasferita all'acquirente (se persona fisica) a partire dall'anno d'imposta in cui è avvenuto il trasferimento del bene, salvo diverso accordo tra le parti che possono infatti stabilire contrattualmente nell'atto di trasferimento che la detrazione resti in capo al cedente. In assenza di una specifica clausola contrattuale che disciplini tale aspetto, la detrazione passa automaticamente all'acquirente.

Il trasferimento di una quota dell'immobile, se non comporta l'unificazione della proprietà in capo ad un unico soggetto



non è invece idoneo a determinare un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, dato che tale passaggio può verificarsi solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Di conseguenza, se la vendita ha per oggetto solo una quota dell'immobile e non comporta l'unificazione della proprietà, l'utilizzo delle rate residue rimane in capo al venditore (Agenzia delle Entrate circ. 25/2012).

In caso di morte del contribuente che ha sostenuto la spesa, la detrazione, già dall'anno del decesso, è trasferita esclusivamente agli eredi che conservino la **detenzione materiale e diretta dell'immobile**, ossia a chi ne può disporre a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile a propria abitazione principale (Agenzia delle Entrate circ. 24/2004 e 13/2013). Di conseguenza:

- se l'immobile viene locato o dato in comodato a terzi, per gli anni in cui permane tale destinazione le quote residue di detrazione vengono perse, non avendo nessuno degli eredi la detenzione materiale e diretta del bene (Circolare Agenzia Entrate 17 del 24/04/2015);
- se l'immobile è lasciato libero, ossia è un'unità immobiliare a disposizione, la detrazione spetta in parti uguali agli eredi;
- in caso di più eredi, se uno solo abita nell'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo, poiché gli altri eredi non ne hanno la disponibilità.

Tali regole valgono anche se il soggetto deceduto ha sostenuto la spesa in qualità di comodatario (circolare Agenzia Entrate 18 del 6/5/2016) o di conduttore (circolare Agenzia Entrate 13 del 9/5/2013).

La detenzione dell'immobile da parte dell'erede ai fini della fruizione delle rate residue della detrazione va verificata per ciascun anno.

In caso di rinuncia all'eredità da parte del coniuge superstite che mantiene il solo diritto di abitazione, poiché viene meno la condizione di erede in capo al coniuge, quest'ultimo non può fruire delle residue quote di detrazione, in quanto non erede, né possono fruirne gli eredi (per es. figli) che non convivono con il coniuge superstite, in quanto non detengono il bene (Circolare Agenzia Entrate 7 del 4/4/2017).

Se le spese per l'intervento agevolato sono sostenute dal detentore (o suo familiare convivente), ad esempio inquilino o comodatario, il beneficio rimane in capo al detentore anche se cessa il contratto di locazione o comodato.

CUMULABILITÀ DELLA DETRAZIONE CON ALTRE AGEVOLAZIONI

In presenza di altre agevolazioni la detrazione per gli interventi di recupero spetta se l'incumulabilità non è prevista dalle altre agevolazioni. Comunque la detrazione spetta solo sulle spese effettivamente rimaste a carico, ossia sulla parte non coperta da contributi, con obbligo di assoggettare a tassazione separata, nella dichiarazione dei redditi o nel modello 730, il contributo eventualmente ricevuto in anni successivi per spese detratte in precedenti periodi d'imposta.

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con la detrazione per il risparmio energetico, con la conseguenza che, se gli interventi rientrano in entrambe le agevolazioni, il contribuente può fruire, con riferimento alle stesse spese, solo di una delle due detrazioni fiscali, rispettando gli adempimenti specificamente previsti per essa.

L'Agenzia delle Entrate con ris. 22/2013 ha chiarito che le spese sostenute per l'installazione di un **impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica possono usufruire della detrazione IRPEF 36% (ora 50%) se l'impianto è di potenza non superiore a 20 kw ed è posto a servizio di un immobile ad uso abitativo per far fronte ai relativi fabbisogni energetici. In tal caso la detrazione, che non richiede l'attestazione del risparmio energetico conseguito, è cumulabile con il contributo in conto scambio o con i proventi derivanti dal ritiro dedicato, mentre non è cumulabile con le tariffe incentivanti. La detrazione non spetta invece per gli impianti di potenza superiore a 20 kw o non posti al servizio di un'abitazione ancorché di potenza pari o inferiore a 20 kw, in quanto in tali casi si configura l'esercizio di un'attività commerciale.

DOVE TROVARE ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA DETRAZIONE DEL 50%

Per ulteriori informazioni sulla detrazione del 50% è possibile consultare anche il sito dell'Agenzia delle entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it> dove, nell'area *Agenzia Informa*, è possibile scaricare anche una guida aggiornata al 14 giugno 2017.

LA DETRAZIONE SULLE SPESE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

LA DETRAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO CON ALIQUOTE E SCADENZE DIVERSIFICATE IN BASE AL TIPO DI INTERVENTO

La detrazione sulle spese per il risparmio energetico è stata istituita, nella misura del 55%, dalla L. 296/2006 ed è stata successivamente più volte prorogata fino al 31/12/2017. Per le spese sostenute dal 6/6/2013 al 31/12/2017, la detrazione è stata elevata al 65%.

Per le spese sulle parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari del condominio la detrazione del 65% è stata prorogata fino al 2021, inoltre per tali spese la detrazione del 65% è innalzata come segue in presenza di particolari requisiti:



- > 70% se gli interventi relativi a parti comuni condominiali interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio;
- > 75% se gli interventi, relativi a parti comuni condominiali, finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva comportano il raggiungimento della qualità media di cui al DM 26.6.2015.

Tali detrazioni maggiorate del 70% e del 75% si applicano nel limite di 40.000 euro di spesa moltiplicato per le unità immobiliari del condominio.

Dal 2018, (dal 2022 per i lavori condominiali), in assenza di ulteriori proroghe l'agevolazione verrà conglobata in quella prevista per gli interventi di recupero dall'art.16-bis del DPR 917/1986 (si abbasserà quindi al 36% su un limite di spesa di 48.000 euro e sarà consentita solo ai soggetti IRPEF, limitatamente agli interventi su edifici di tipo abitativo).

Periodo in cui la spesa è sostenuta (ossia spesa pagata per i privati o prestazione ultimata per le imprese)	Misura della detrazione
fino al 5/6/2013	55% sia per singole unità abitative che per parti comuni condominiali
dal 6/6/2013 al 31/12/ 2017	65% Detrazione prorogata sia per singole unità abitative che per parti comuni condominiali Per le spese 2016 su parti comuni condominiali possibile la cessione del credito ai fornitori da parte dei condòmini incapienti. Per le spese sostenute nel 2017 relative a parti comuni condominiali vedere anche quanto indicato nel rigo successivo con riferimento ad aliquote detrazioni e possibilità di cessione del credito
Dal 1/1/2017 al 31/12/2021 cessione del credito: <ul style="list-style-type: none"> • da parte dei condòmini incapienti possibile a fornitori e privati comprese le banche; • da parte dei condòmini diversi dai soggetti incapienti possibile a fornitori e privati, escluse le banche. 	65% per i lavori relativi a parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari del condominio. 70% se gli interventi relativi a parti comuni condominiali interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (nel limite di 40.000 euro di spesa moltiplicato per le unità immobiliari del condominio); 75% se gli interventi, relativi a parti comuni condominiali , finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva comportano il raggiungimento della qualità media di cui al DM 26.6.2015 (nel limite di 40.000 euro di spesa moltiplicato per le unità immobiliari del condominio).
Dal 1/1/2018 per i lavori non relativi a parti comuni condominiali o che non interessano tutte le unità immobiliari del condominio	36% con limite massimo di spesa di € 48.000 (detrazione prevista dall'art.16-bis del DPR 917/1986 per gli interventi di recupero)
Dal 1/1/2022 per i lavori relativi a parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari del condominio	36% con limite massimo di spesa di € 48.000 (detrazione prevista dall'art.16-bis del DPR 917/1986 per gli interventi di recupero)

COME VIENE RECUPERATA LA DETRAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

L'agevolazione consiste in una detrazione ai fini delle imposte dirette (Irpef o Ires), ossia in uno sconto d'imposta calcolato nella misura del 65% sulle spese sostenute per i lavori agevolati, spese da considerare IVA compresa per i privati e al netto dell'IVA detraibile per chi effettua l'intervento nell'esercizio d'impresa, arte o professione. La detrazione viene recuperata in quote costanti nelle dichiarazioni dei redditi o nel mod. 730 a partire da quella relativa all'anno in cui le spese sono state sostenute. Per ogni singola quota l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua risultante dalla dichiarazione dei redditi, con la conseguenza che l'eventuale eccedenza va persa.

Per le spese sostenute dal 2011 in poi la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Per individuare il primo periodo d'imposta in cui fruire della detrazione è necessario considerare:

- per i soggetti non titolari di reddito d'impresa (privati, enti non commerciali, professionisti) l'anno in cui le spese sono pagate con bonifico bancario o postale in base al principio di cassa;
- per i soggetti titolari di reddito d'impresa (imprese individuali, snc, sas, srl, ecc.) che sostengono spese su immobili strumentali, il periodo d'imposta in cui le spese sono imputabili in base al principio di competenza (prestazioni di servizi ultimate, beni consegnati/spediti).



Cessione del credito corrispondente alla detrazione

Per gli **interventi condominiali** di riqualificazione energetica dal 2016 è stata inoltre prevista, per i contribuenti non obbligati al versamento dell'IRPEF in relazione ai bassi redditi posseduti nell'anno precedente a quello di sostenimento della spesa (cosiddetti incapienti tra cui possono rientrare pensionati, dipendenti o assimilati, professionisti, imprenditori in contabilità semplificata e prestatori occasionali), la possibilità di cedere il credito IRPEF relativo alla detrazione che non hanno potuto utilizzare perché incapienti ai fornitori che hanno effettuato gli interventi. Le modalità per la cessione del credito sono state definite nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 43434 del 23/3/2016, mentre con la risoluzione 47 del 10/4/2017 è stato istituito il codice tributo 6876 per l'utilizzo del credito nel modello F24 da parte dei fornitori che lo hanno acquistato.

Dal 2017 la possibilità di cedere il credito in presenza di **lavori su parti comuni del condominio** è stata prorogata fino al 2021 ed è stata estesa prevedendo:

- per gli incapienti la possibilità di cessione del credito anche a privati e banche (oltre che ai fornitori che hanno realizzato gli interventi come già previsto per le spese del 2016), con possibilità per il cessionario di cedere ulteriormente il credito;
- per i soggetti diversi dagli incapienti che sostengano spese condominiali con diritto alla detrazione del 70% o del 75% la possibilità di cessione del credito ai fornitori che hanno realizzato gli interventi e ai privati escluse le banche, con possibilità per il cessionario di cedere ulteriormente il credito.

Con provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 108577 dell'8/6/2017 sono state disciplinate le modalità operative della cessione del credito tenendo conto delle modifiche introdotte dalla L. 232/2016.

PER QUALI SPESE SPETTA LA DETRAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione fiscale del 65% spetta sulle spese sostenute su edifici di qualsiasi categoria catastale (abitativi, anche diversi dall'abitazione principale, oppure strumentali) per gli interventi riportati nella scheda che segue. La tipologia delle spese ammesse alla detrazione e le caratteristiche tecniche che gli interventi devono rispettare per accedere all'agevolazione sono contenute nei seguenti decreti il cui testo è reperibile sul sito dell'Enea <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it>: nel decreto interministeriale del 19/2/2007, modificato dal Dm 26/10/2007 coordinato con il Dm 7/4/2008 e con il Dm 6/8/2009;

nel decreto del Ministero dello sviluppo economico dell'11/3/2008 coordinato con il Dm del 26/1/2010.

Il rispetto delle caratteristiche tecniche previste deve essere attestato con asseverazione di un tecnico abilitato o, nei casi d'esonero dalla stessa, dai certificati dei produttori.

Interventi su cui spetta la detrazione per il risparmio energetico

<p>Interventi di riqualificazione energetica di interi edifici Art.1 comma 344 L.296/2006 detrazione massima: € 100.000</p>	<p>Qualsiasi intervento, o insieme sistematico di interventi che migliori l'efficienza energetica dell'edificio comportando un indice di prestazione energetica della climatizzazione invernale:</p> <ul style="list-style-type: none"> • inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori delle tabelle dell'allegato C al decreto attuativo del 19/2/2007 per gli interventi iniziati nel 2007; • non superiore ai valori pubblicati nelle tabelle dell'allegato A del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 11 marzo 2008 (coordinato con il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26/1/2010) per gli interventi iniziati dal 2008 in poi.
<p>Interventi sugli involucri di edifici Art.1 comma 345 L.296/2006 detrazione massima: € 60.000</p>	<p>Interventi effettuati su edifici, parti di edifici o unità immobiliari, relativi a "strutture opache orizzontali" (coperture e pavimenti), a "strutture opache verticali" e a finestre e infissi, che delimitino l'edificio verso l'esterno o verso vani non riscaldati e che comportino valori di trasmittanza non superiori:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ai valori della tabella dell'allegato D al decreto attuativo del 19/2/2007 per gli interventi iniziati nel 2007; • ai valori delle tabelle dell'allegato B al decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 11/3/2008 (coordinato con il decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26/1/2010) per gli interventi iniziati dal 2008 in poi.
<p>Installazione di pannelli solari Art.1 comma 346 L.296/2006 detrazione massima: € 60.000</p>	<p>Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, industriali, nonché per coprire il fabbisogno di piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, scuole.</p>



<p>Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale <i>Art.1 comma 347 L.296/2006</i> detrazione massima: € 30.000</p>	<p>Sostituzione integrale o parziale con caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione; l'agevolazione dal 2008 è ammessa anche per la sostituzione integrale o parziale di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia. Per i lavori ultimati dall'11/10/2009 la detrazione è riconosciuta anche per la sostituzione di caldaie a condensazione ad aria. Dal 2012 l'agevolazione è estesa dall'art.4, comma 4 del DI 201/2011 anche alla sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore diretti alla produzione di acqua calda sanitaria.</p>
<p>Acquisto e posa in opera di schermature solari (intervento ammesso a partire dal 2015) <i>Art.1 comma 47 L.190/2014</i> detrazione massima: € 60.000</p>	<p>Con le caratteristiche previste dall'allegato M al Dlgs 311/2006: tende esterne da sole con marchiatura obbligatoria CE e certificate UNI EN 13561; chiusure oscuranti con marchiatura obbligatoria CE e certificate UNI EN 13659; i dispositivi di protezione solare, anche in combinazione con vetrate, di cui alle norme armonizzate europee UNI EN 14501, 13363.01, 13363.02. Per le chiusure oscuranti (persiane, veneziane, tapparelle, ecc.), vengono considerati validi tutti gli orientamenti mentre per le schermature non in combinazione con vetrate, vengono escluse quelle con orientamento NORD.</p>
<p>Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse (intervento ammesso a partire dal 2015) <i>Art.1 comma 47 L.190/2014</i> detrazione massima: € 30.000</p>	<p>Si segnala che ai sensi dell'art.10 del Dlgs 28/2011 (in vigore dal 25/3/2012), gli impianti alimentati da fonti rinnovabili per accedere agli incentivi statali devono rispettare i requisiti e le specifiche tecniche di cui all'allegato 2 al Dlgs 28/2011. In particolare per gli impianti che utilizzano biomasse per la produzione di energia termica sono richiesti i seguenti requisiti: a) efficienza di conversione non inferiore all'85%; b) rispetto dei criteri e dei requisiti tecnici stabiliti dal provvedimento di cui all'art. 290, comma 4, del Dlgs 152/2006. Per le biomasse utilizzate in forma di pellet o cippato lo stesso Dlgs 28/2011 richiede la conformità alle classi di qualità A1 e A2 indicate nelle norme UNI EN 14961-2 per il pellet e UNI EN 14961- 4 per il cippato.</p>
<p>Acquisto e installazione di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento e climatizzazione o per quelli di produzione di acqua calda relativi ad unità abitative (intervento ammesso a partire dal 2016) <i>Art.1 comma 88 L.208/2015</i> Non è previsto un limite massimo di detrazione (circ. Agenzia Entrate 20 del 18/5/2016)</p>	<p>È in tal caso agevolabile la fornitura e posa in opera delle apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche nonché delle opere elettriche e murarie necessarie per l'installazione di sistemi di building automation degli impianti termici degli edifici. I dispositivi devono: a) mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, mediante la fornitura periodica dei dati; b) mostrare le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti; c) consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto. Non è invece agevolato l'acquisto di dispositivi che permettono di interagire da remoto con le predette apparecchiature quali telefoni cellulari, tablet e personal computer o dispositivi simili comunque denominati.</p>

Se sono attuati più interventi agevolabili, il limite massimo di detrazione applicabile è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati, ma se gli interventi sono riconducibili a due diverse fattispecie agevolabili (ad esempio coibentazione di pareti esterne, inquadrabile sia nell'ambito della riqualificazione energetica dell'edificio sia nell'ambito degli interventi sulle strutture opache verticali) il contribuente può applicare una sola agevolazione.

Per gli interventi di risparmio energetico agevolabili che non incidono sul livello di climatizzazione invernale, come l'installazione dei pannelli solari, la detrazione può essere fatta valere anche in aggiunta a quella relativa alla riqualificazione energetica dell'edificio (Agenzia Entrate circ. 36/2007).

Per gli interventi che consistono nella **prosecuzione** di interventi appartenenti alla stessa categoria effettuati in precedenza sullo stesso immobile, ai fini del computo del limite massimo della detrazione occorre tener conto anche delle detrazioni fruiti negli anni precedenti.

Gli interventi devono essere effettuati su **edifici esistenti**. Non sono agevolabili, quindi, le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile. In caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione si può accedere all'incentivo solo nel caso di **ricostruzione senza modifica della volumetria**, ravvisandosi in caso di variazione della volumetria il concetto di nuova costruzione.

Invece in caso di **ristrutturazione senza demolizione, con ampliamento** dell'edificio esistente, la detrazione spetta limi-



tatamente alle spese riferibili alla parte già esistente che in caso di sostituzione della caldaia o di installazione di pannelli solari va calcolata con criteri proporzionali (Agenzia Entrate ris. 4/2011) e comunque non spetta per la riqualificazione energetica globale dell'edificio (Agenzia Entrate circ. 39/2010).

L'immobile su cui si effettuano interventi agevolabili diversi dall'installazione di pannelli solari e dalle schermature solari (circolare dell'Agenzia delle entrate 7 del 4/4/2017) deve essere **già dotato di impianto di riscaldamento**, presente negli ambienti oggetto dell'intervento.

La detrazione non spetta per la trasformazione di impianti centralizzati in impianti autonomi.

Con la risoluzione 215/2009 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che l'agevolazione è usufruibile anche in relazione ad immobili inagibili dotati di vecchi impianti come caminetti, stufe e scaldacqua, a condizione che tali mezzi di riscaldamento siano fissi e che le loro potenze nominali raggiungano almeno la soglia dei 15 kw (solo in tal caso sussiste un preesistente impianto di riscaldamento come richiesto dalla norma per l'accesso all'agevolazione). Tale soglia è stata ridotta a 5 kw dall'art. 2 del DL 63/2013, a decorrere dal 4/8/2013, come evidenziato nella faq n. 24 del sito dell'Enea. Nella faq n. 20 del sito dell'Enea, non si è ritenuta agevolabile l'installazione di un climatizzatore con pompa di calore in un'abitazione già dotata di impianto di riscaldamento con caldaia a gas in quanto l'agevolazione è prevista solo per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale già esistente e non anche per la sua integrazione.

Nelle ristrutturazioni per le quali è previsto il **frazionamento**, con conseguente aumento del numero delle unità immobiliari, il beneficio è compatibile unicamente con la realizzazione di un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità.

A CHI SPETTA LA DETRAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione spetta a privati, professionisti, imprese e società, indipendentemente dalla loro natura giuridica ed è riconosciuta indipendentemente dalla categoria catastale dell'immobile.

Possono fruire della detrazione i contribuenti, residenti e non residenti che possiedono (proprietari, usufruttuari o titolari del diritto reale di abitazione, uso o superficie sull'immobile) o che detengono (sulla base di un contratto registrato di comodato, locazione o leasing) l'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi e i familiari con essi conviventi al momento dell'inizio lavori tenendo conto che l'immobile su cui si effettuano i lavori può essere diverso dall'abitazione principale (Agenzia delle Entrate ris. 184/2002) e che per i familiari conviventi con il proprietario non è richiesta la presenza di un contratto di comodato registrato. Rientrano tra i familiari il coniuge e i parenti entro il terzo grado, ossia figli, genitori, fratelli, nonni, zii e nipoti e gli affini entro il secondo grado, ossia suoceri, generi, nuore e cognati; sono poi equiparati ai familiari i conviventi delle unioni civili e delle convivenze di fatto, secondo quanto chiarito dall'Agenzia Entrate con risoluzione 64 del 28/7/2016 in seguito all'entrata in vigore della legge 20 maggio 2016, n. 76 sulla *Regolamentazione delle unioni civili tra le persone dello stesso sesso e la disciplina delle convivenze*.

La detrazione deve essere utilizzata in dichiarazione dei redditi da chi ha sostenuto le spese e quindi dal soggetto cui siano intestati bonifici e fatture. Dato che il limite massimo di detrazione è riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento, lo stesso va suddiviso tra i soggetti che partecipano alla spesa in relazione all'onere da ciascuno effettivamente sostenuto e rimasto a carico.

Per gli **interventi condominiali** l'ammontare massimo di detrazione deve essere riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, ma per la riqualificazione energetica dell'intero edificio, prevista dal comma 344, la detrazione va suddivisa tra i condomini perché il limite di 100.000 euro si riferisce all'intero edificio.

Per le imprese la detrazione spetta solo sulle spese sostenute per i fabbricati strumentali posseduti o detenuti e direttamente utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale mentre **è esclusa per gli immobili merce** (ris. dell'Agenzia delle Entrate 303/2008) **e per gli immobili patrimonio** (ris. dell'Agenzia delle Entrate 340/2008). Di conseguenza per un'impresa non dovrebbe essere possibile fruire della detrazione per gli immobili dati in affitto, anche se l'impresa svolge attività di locazione immobiliare. Va però segnalato che in senso opposto si sono espresse le sentenze n.94 del 21/6/2013 della Ctp di Varese, n. 54 del 26/3/2013 della Ctp di Lecco e n.109 del 2/7/2012 della Ctp di Como.

Per le imprese il vantaggio fiscale collegato alle spese per il risparmio energetico è duplice perché la detrazione IRPEF o Ires del 65%, che va contabilizzata come minore onere fiscale, si aggiunge al risparmio fiscale generato dalla normale deducibilità dal reddito d'impresa dei costi dell'intervento come spese di manutenzione o ammortamenti. Ad esempio un soggetto Ires può recuperare sotto forma di risparmio fiscale quasi l'intera spesa sommando il 65% spettante a titolo di detrazione e il 27,9% (24% Ires + 3,9% Irap) per il risparmio d'imposta per la deducibilità della spesa sostenuta.

Per gli imprenditori soggetti IRPEF il vantaggio può essere ancora maggiore, data la progressività delle aliquote IRPEF (dal 23% al 43%), cui vanno aggiunte le addizionali comunali e regionali, e dato che al vantaggio fiscale può aggiungersi anche quello derivante dal versamento di minori contributi previdenziali Inps calcolati sul reddito d'impresa eccedente il reddito minimale, in relazione al minor reddito d'impresa dichiarato per effetto dei costi dell'investimento.

Ha diritto all'agevolazione anche il contribuente che realizza l'intervento di riqualificazione energetica mediante un contratto di leasing. In tal caso la detrazione spetta al contribuente stesso (utilizzatore) e si calcola sul costo sostenuto dalla società di leasing mentre non assumono rilievo ai fini della detrazione i canoni addebitati all'utilizzatore.



QUALI SONO GLI ADEMPIMENTI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO

In linea generale, gli adempimenti per fruire della detrazione del 65% ricalcano quelli previsti per la detrazione per gli interventi di recupero attraverso un esplicito richiamo contenuto nel c. 348 dell'art. 1 della L 296/2006 (comunicazione all'Asl, pagamento con bonifico ecc...). In aggiunta a tali adempimenti devono essere rispettati ulteriori obblighi: asseverazione di un tecnico abilitato della conformità dell'intervento ai requisiti previsti, certificazione energetica dell'edificio, comunicazione all'Enea.

Comunicazione alla Asl

La comunicazione preventiva di inizio lavori all'Asl va effettuata con raccomandata A/R se prevista dalle norme in materia di sicurezza sui cantieri. Si segnala che ai sensi dell'art.99 del Dlgs 81/2008 la comunicazione dell'inizio lavori alla Asl è necessaria in presenza, anche non contemporanea, di più imprese nel cantiere o per lavori superiori o uguali ai 200 uomini/giorni. In caso contrario non occorre inviarla (circ.121/1998 del Ministero delle Finanze). È possibile scaricare l'apposito modello dal sito www.confartigianatoudine.com, entrando nell'area servizi, contabilità e fisco, agevolazioni interventi di recupero e risparmio energetico.

Assenso del proprietario

Nel caso in cui i lavori siano eseguiti da chi detiene l'immobile in locazione o comodato è necessario che tale soggetto si faccia rilasciare dal proprietario dell'immobile una dichiarazione di assenso ai lavori. Tale dichiarazione di assenso non è necessaria per le spese sostenute dai familiari conviventi con il proprietario al momento dell'inizio lavori.

Pagamento con bonifico

Il pagamento delle spese sostenute deve essere effettuato mediante **bonifico bancario o postale** dal quale risulti la causale del versamento (per esempio *pagamento fatt. n... del... per interventi di riqualificazione energetica legge 296/2006*), il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto percipiente. Sul bonifico è prevista l'applicazione della **ritenuta dell'8%**, (era del 4% fino al 31/12/2014) da parte della banca o dell'ufficio postale. Con riferimento al caso in cui la spesa abbia richiesto un finanziamento e con riferimento alle conseguenze del pagamento avvenuto con modalità diverse del bonifico con applicazione di ritenuta valgono le stesse precisazioni già riportate nell'approfondimento relativo alla detrazione sugli interventi di recupero.

I soggetti operanti nell'ambito dell'attività d'impresa possono invece eseguire il pagamento delle spese anche con altre modalità (assegno bancario, assegno circolare, ecc.).

Asseverazione di un tecnico abilitato

Per fruire della detrazione del 65% l'intervento deve rispondere a determinati requisiti tecnici e tale rispondenza deve risultare da un'asseverazione di un tecnico abilitato.

L'asseverazione può essere sostituita da una certificazione dei produttori che attesti il rispetto dei requisiti per le seguenti tipologie di intervento:

- la sostituzione di **finestre e infissi**;
- per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti di **potenza non superiore a 100 kw**;
- per l'installazione di **schermature solari**;
- per l'installazione di sistemi **di dispositivi multimediali**.

Con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 6/8/2009 in vigore dall'11/10/2009 sono state introdotte le seguenti semplificazioni:

- 1) non viene più richiesta l'asseverazione del tecnico abilitato quando:
 - è presente l'asseverazione del direttore lavori, prevista dal Dlgs. n. 192/2005, che attesta la conformità dei lavori al progetto;
 - l'asseverazione è esplicitata nella relazione tecnica prevista dall'art. 28 della L 10/91, attestante che il progetto rispetta le prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e degli impianti termici disposte dalla stessa legge e che va depositata in doppia copia presso le competenti Amministrazioni con la denuncia di inizio dei lavori;
- 2) non è più richiesto che la certificazione (sostitutiva dell'asseverazione) dei produttori delle finestre, degli infissi e degli impianti di climatizzazione invernale sia corredata dalla certificazione dei singoli componenti.

Attestato di certificazione (o qualificazione) energetica dell'edificio

In linea generale per la detrazione è richiesto l'ACE (attestato di certificazione energetica dell'edificio, ormai sostituito dall'**APE**, attestato di prestazione energetica), oppure è richiesto un attestato di qualificazione energetica predisposto da un professionista abilitato. L'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica dell'edificio **non è più richiesto**:

- per i lavori ultimati dal **1° gennaio 2008** in poi relativi alla:
 - **sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari**
 - **installazione di pannelli solari**
(semplificazione, introdotta con la finanziaria 2008, che comporta che per tali interventi va inviato all'Enea soltanto l'Allegato F);
- per i lavori ultimati dal **15 agosto 2009** in poi relativi alla **sostituzione di impianti di climatizzazione** invernale (sempli-



ficazione introdotta con l'art. 31 della L 99/2009, con la conseguenza che per tali interventi non va più inviato all'Enea l'Allegato A, ma soltanto l'Allegato E):

- per l'installazione di **schermature solari**;
- per l'installazione di sistemi **di dispositivi multimediali**.

La faq 39 pubblicata sul sito dell'Enea segnala che dal 4/8/2013 (data in cui è entrata in vigore la legge 90/2013 di conversione del DI 63/2013), nei casi in cui è previsto l'ACE (interventi di riqualificazione energetica di interi edifici, coibentazione di strutture opache e alla sostituzione di infissi in contesti diversi dalle singole unità immobiliari), occorre redigere l'APE seguendo le modalità di calcolo del Dpr 59/2009, richiamate dalla Circolare del MiSE del 7/8/2013, modalità da seguire fino all'emanazione dei decreti attuativi previsti dal DI 63/2013 per la definizione delle nuove metodologie di calcolo della prestazione energetica. Ai soli fini dell'accesso alle detrazioni per il risparmio energetico, è possibile utilizzare lo stesso modulo dell'attestato di qualificazione energetica, che solo in tal caso può essere compilato e sottoscritto anche da un tecnico abilitato coinvolto nei lavori di cui alla richiesta di detrazione. Nei casi in cui l'attestato è obbligatorio per l'accesso alle detrazioni anche le spese tecniche per la sua compilazione sono detraibili.

Comunicazione all'Enea

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori (data del collaudo) il contribuente deve inviare in via telematica all'Enea, utilizzando la modulistica allegata al Decreto interministeriale del 19/2/2007, i dati contenuti nell'attestato di certificazione/qualificazione energetica per gli interventi che lo richiedono (Allegato A) e la scheda informativa dei lavori eseguiti (Allegato E oppure, per le finestre e i pannelli solari, Allegato F). La data della fine dei lavori deve risultare dalla documentazione relativa al collaudo o da altra documentazione rilasciata da chi ha eseguito i lavori o dal tecnico che ha compilato la scheda informativa, non essendo ammessa l'autocertificazione di tale dato da parte del contribuente (circ. dell'Agenzia delle Entrate 21/2010).

Nella scheda informativa vanno indicati i dati identificativi del soggetto che ha sostenuto le spese, i dati identificativi dell'immobile, la tipologia dell'intervento, il risparmio annuo di energia previsto, il costo dell'intervento al netto delle spese professionali, l'importo utilizzato per il calcolo della detrazione ed il costo delle spese professionali. L'asseverazione sulla rispondenza dell'intervento ai requisiti previsti non va inviata ma va solo conservata.

L'invio della documentazione va effettuato in via telematica, attraverso il sito Internet www.acs.enea.it che rilascia via e-mail una ricevuta informatica.

Si può inviare la documentazione con raccomandata semplice, sempre entro il termine di 90 giorni dal termine dei lavori, solo se la complessità dei lavori non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'Enea. In tal caso l'indirizzo cui inviare la documentazione è il seguente: ENEA - Dipartimento ambiente, cambiamenti globali e sviluppo sostenibile - Via Anguillarese 301 - 00123 Santa Maria di Galeria (Roma), indicando il riferimento: *Detrazioni fiscali - riqualificazione energetica*.

Nel caso in cui la comunicazione presentata contenga degli errori è possibile inviare una comunicazione rettificativa, anche oltre i 90 giorni dalla fine dei lavori ma comunque entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale la spesa è portata in detrazione (circ. dell'Agenzia delle Entrate 21/2010).

L'omessa comunicazione comporta la decadenza dall'agevolazione ma a tale violazione può essere applicato l'istituto della remissione in bonis introdotto con il DI 16/2012 e mantenere così il diritto alla detrazione presentando la comunicazione entro il termine della prima dichiarazione dei redditi in scadenza successivamente alla scadenza dell'adempimento omesso e versando con il modello F24, entro lo stesso termine, la sanzione di 250 euro prevista dall'art.11 comma 1 del DLgs 471/1997, con il codice tributo 8114 non compensabile con eventuali importi a credito.

Autocertificazione lavori non ultimati

Il contribuente che non è in possesso della documentazione richiesta per il riconoscimento della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi, perchè l'intervento è ancora in corso di realizzazione, può usufruire della detrazione spettante per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta a condizione che attesti con autocertificazione che i lavori non sono ultimati (art. 4, comma 1-quater, Dm 19/2/2007).

Obbligo di conservazione dei documenti

È previsto infine l'obbligo di conservare ed esibire in caso di controlli, pena la decadenza dall'agevolazione, la documentazione relativa all'intervento: asseverazione redatta dal tecnico abilitato; documentazione trasmessa all'Enea con ricevuta del relativo invio; fatture e ricevute fiscali o quietanze di pagamento relative alle spese sostenute; copia del bonifico bancario/postale se le spese sono sostenute da soggetti non imprenditori; copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese riguardanti gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali; dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori, se effettuati dal detentore.

Adempimenti soppressi

Dal 14/5/2011 il DI 70/2011 ha abrogato l'obbligo di indicazione del costo della manodopera sulle fatture che documentano le spese.

Dal 13/12/2014 l'art. 12 del DI 175/2014 ha eliminato l'obbligo inviare all'Agenzia delle Entrate il modello IRE con cui



dovevano essere comunicate entro il 31 marzo le spese sostenute nell'anno precedente per i lavori che proseguivano oltre l'anno. L'Agenzia delle Entrate con circ. 31 del 30/12/2014 ha chiarito che in applicazione del principio del favor rei non è più applicabile la sanzione da 258 a 2065 euro che era prevista in caso di omesso o irregolare invio della comunicazione se non è già intervenuto provvedimento di irrogazione definitivo.

A CHI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 65% QUANDO L'IMMOBILE CAMBIA PROPRIETÀ

In caso di trasferimento dell'immobile su cui è stato effettuato l'intervento agevolato valgono le stesse regole evidenziate con riferimento alla detrazione per gli interventi di recupero.

CUMULABILITÀ DELLA DETRAZIONE DEL 65% CON ALTRE AGEVOLAZIONI

La detrazione del 65% non è cumulabile con altre agevolazioni previste da leggi nazionali per gli stessi interventi (art.10 Dm 19/2/2007). Dal 1°/1/2009, l'art. 6, c. 3 del Dlgs 115/08 ha previsto l'impossibilità di cumulare l'agevolazione con contributi comunitari, regionali o locali per l'efficienza energetica. Ma secondo il rchiarimento contenuto nella faq 35 pubblicata sul sito dell'Enea, confermato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare 7 del 4/4/2017, dal 3 gennaio 2013 la detrazione del 65% è tornata cumulabile con specifici incentivi disposti a livello comunitario o da Regioni, Province, Comuni, in relazione al combinato disposto del comma 5 dell'art. 28 del DLgs 28/2011 e del decreto del MiSE 28 dicembre 2012, sempreché i suddetti incentivi prevedano la cumulabilità con le detrazioni fiscali. In ogni caso, anche in presenza di cumulabilità, la detrazione del 65% spetta solo sulle spese effettivamente rimaste a carico, ossia sulla parte non coperta da contributi, con obbligo di assoggettare a tassazione separata, nella dichiarazione dei redditi o nel modello 730, il contributo eventualmente ricevuto in anni successivi per spese detratte in precedenti periodi d'imposta.

Con riferimento agli impianti fotovoltaici l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 207 del 20/5/2008 ha escluso la possibilità di fruire della detrazione del 55% (ora 65%) per la realizzazione di pannelli fotovoltaici dato che questi ultimi sono diretti alla produzione di energia elettrica e non alla riduzione del fabbisogno di energia per la climatizzazione invernale. Con il decreto 6/8/2009 è stato inoltre specificato che la detrazione del 55% (ora 65%) non è cumulabile con il premio aggiuntivo previsto per gli impianti fotovoltaici che beneficiano delle tariffe incentivanti.

DOVE TROVARE ULTERIORI INFORMAZIONI SULLA DETRAZIONE DEL 65%

Per ulteriori informazioni sulla detrazione del 65% è possibile consultare anche:

- il sito dell'ENEA <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it>;
- il sito dell'Agenzia delle entrate <http://www.agenziaentrate.gov.it> dove, nell'area Agenzia Informa, è possibile scaricare anche una guida aggiornata a marzo 2016.



LA DETRAZIONE FISCALE SULLE SPESE PER L'ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Chi fruisce della detrazione IRPEF del 50% per aver effettuato interventi di recupero agevolati può fruire della **detrazione del 50%** anche per gli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici su una spesa massima di **10.000 euro**.

Per poter fruire della detrazione con riferimento agli acquisti effettuati nel **2017** è necessario che i mobili o gli elettrodomestici siano destinati ad un immobile su cui i lavori agevolati siano iniziati non prima del **1/1/2016**. Ai fini della verifica del limite di 10.000 euro di spesa su cui calcolare la detrazione del 50%, in caso di lavori effettuati nel 2016 o iniziati nel 2016 e continuati nel 2017 vanno considerate anche le spese per mobili ed elettrodomestici sostenute nel 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

Per gli acquisti di mobili ed elettrodomestici avvenuti dal 6/6/2013 al 31/12/2016 è invece possibile fruire della detrazione in caso di lavori agevolati con la detrazione del 50% effettuati a partire dal 26/6/2012, sempre su una spesa massima di 10.000 euro.

La detrazione viene recuperata in dichiarazione dei redditi, in dieci quote annuali di pari importo.

Non è stata invece prorogata l'agevolazione per l'acquisto di mobili per le giovani coppie che hanno acquistato l'abitazione principale, agevolazione prevista solo per il 2016 dal comma 75 dell'articolo 1 della L. 208/2015.

Periodo di pagamento della spesa per gli interventi sull'immobile	Periodo in cui va sostenuta la spesa per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici	Limite di spesa per mobili e grandi elettrodomestici per singola unità immobiliare	Detrazione
Dal 26/6/2012 al 31/12/2016	Dal 6/6/2013 al 31/12/2016	10.000 euro	50%
Dal 1°/1/2016 al 31/12/2017	Dal 1/1/2017 al 31/12/2017	10.000 euro (da verificare tenendo conto anche delle spese agevolate del 2016 in caso di lavori effettuati o iniziati nel 2016)	50%

CHI PUÒ FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

Per gli acquisti effettuati dall'1/1/2017 al 31/12/2017 l'agevolazione spetta, ai contribuenti che, con riferimento agli stessi immobili cui è destinato l'arredo, fruiscono anche della detrazione IRPEF del 50% in relazione a spese per gli interventi agevolati dall'art. 16-bis del Dpr 917/1986 pagate a partire dall'1/1/2016. Per gli acquisti effettuati fino al 31/12/2016 l'agevolazione spetta, ai contribuenti che, con riferimento agli stessi immobili cui è destinato l'arredo, fruiscono anche della detrazione IRPEF del 50% in relazione a spese per gli interventi agevolati dall'art. 16-bis del Dpr 917/1986 pagate a partire dal 26/6/2012.

La legge richiede che ci sia coincidenza tra il soggetto che sostiene le spese per l'acquisto dell'arredo e il soggetto che sostiene le spese per l'intervento di recupero, anche se non è richiesto che resti identica la quota di partecipazione alle spese. Così se le spese per l'intervento agevolato sono sostenute da uno dei coniugi e le spese per l'arredo della medesima abitazione dall'altro, nessuno dei due potrà fruire della detrazione per le spese relative all'acquisto di mobili ed elettrodomestici, mentre se le spese per l'intervento agevolato sono sostenute da entrambi i coniugi, ciascuno di essi potrà fruire della detrazione per l'arredo se ne sostiene le spese.

INTERVENTI EDILIZI CHE COSTITUISCONO IL PRESUPPOSTO PER LA DETRAZIONE SUGLI ARREDI

La detrazione relativa all'acquisto di mobili ed elettrodomestici, secondo il testo letterale della norma, spetta in tutti i casi in cui, sugli immobili cui sono destinati gli arredi, siano stati effettuati interventi agevolati con la detrazione IRPEF del 50%, ossia in presenza di almeno uno degli interventi elencati dalla lettera a) alla lettera l) dell'art.16-bis del Dpr 917/1986. Ma l'Agenzia delle Entrate nella circolare 29/2013, nell'elencare gli interventi edilizi che costituiscono il presupposto della detrazione relativa al bonus arredi, richiama solo alcuni degli interventi agevolati con la detrazione IRPEF del 50% e precisamente quelli elencati dalla lettera a) alla lettera c) dell'art.16-bis del Dpr 917/1986, che normalmente sono interventi di maggiore rilevanza (manutenzioni ordinarie su parti comuni condominiali, manutenzioni straordinarie, restauri e risanamenti conservativi, ristrutturazioni edilizie e ricostruzione o ripristini di immobili danneggiati da calamità) mentre non cita tra i lavori che consentono l'accesso al bonus arredi gli altri lavori previsti dalla lettera d) alla lettera l) dell'art.16-bis del Dpr 917/1986 (eliminazione di barriere architettoniche; interventi per favorire la mobilità dei disabili, per la prevenzione di atti illeciti, per la prevenzione di infortuni domestici, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico, per la bonifica dall'amianto, per l'adozione di misure antisismiche e per il conseguimento di risparmi energetici), lavori che sono normalmente di minore entità e che sono agevolabili con la detrazione per gli interventi di recupero indipendentemente dalla definizione dell'intervento dal punto di vista edilizio.

Successivamente l'Agenzia delle Entrate con la circ. 11 del 21/5/2014 ha precisato che tra gli interventi che consentono



L'accesso al bonus arredi rientrano gli interventi che utilizzano fonti rinnovabili di energia perché comunque assimilati a tutti gli effetti alla manutenzione straordinaria in base all'art. 123, comma 1, del Dpr 380/2001. Con la stessa circolare l'Agenzia ha chiarito che anche gli interventi sugli impianti tecnologici, diretti a sostituirci componenti essenziali con altri che consentono di ottenere risparmi energetici rispetto alla situazione preesistente, sono tendenzialmente riconducibili alla manutenzione straordinaria perché rispondono al criterio dell'innovazione enunciato nella circ. 57/1998.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 29/2013 ha chiarito che la data di inizio lavori (comprovata da eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalla legge in relazione alla tipologia dei lavori da realizzare, oppure autocertificata dal contribuente per gli interventi che non richiedono titoli abilitativi o comunicazioni) deve essere anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, anche se non è necessario che le spese per gli interventi sull'immobile siano pagate e prima di quelle per l'arredo dell'abitazione.

Il collegamento richiesto tra acquisto dell'arredo e l'immobile oggetto degli interventi agevolati deve sussistere tenendo conto dell'immobile nel suo complesso e non del singolo ambiente dell'immobile stesso.

Nei condomini, gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali permettono l'acquisto di beni agevolati finalizzati all'arredo delle parti comuni (guardiole, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.) ma non consentono ai singoli condomini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare.

L'agevolazione spetta **anche per arredare l'immobile interamente ristrutturato acquistato**, con diritto alla detrazione del 50%, dalle imprese che hanno effettuato l'intervento di ristrutturazione o di restauro e risanamento conservativo (circ. 29/2013).

BENI AGEVOLABILI

Gli acquisti devono riguardare **mobili o grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) destinati all'immobile su cui il contribuente fruisce della detrazione del 50%.

La circolare 29/2013 dell'Agenzia delle Entrate riporta un elenco esemplificativo degli acquisti su cui spetta l'agevolazione e di quelli che invece non sono agevolabili. Tale elenco è evidenziato nella tabella che segue.

Beni con diritto all'agevolazione	Beni non agevolabili
<p>Mobili ed arredi: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione.</p>	<p>porte, pavimentazioni, tende e altri complementi di arredo</p>
<p>Grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni): 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.</p>	<p>computer e piccoli elettrodomestici come gli aspirapolvere e i robot da cucina.</p>

In particolare per l'individuazione degli elettrodomestici agevolabili la circolare 29/2013 dell'Agenzia delle Entrate fa riferimento all'allegato 1B del Dlgs 151/2005, ora sostituito dall'allegato II al D.Lgs 49/2014. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo per quelle tipologie senza obbligo di etichetta energetica. In conformità della finalità della norma, diretta alla ripresa del settore del legno, possono essere agevolate solo le spese sostenute per gli acquisti di mobili o grandi elettrodomestici **nuovi**, compresi i mobili realizzati su misura.

AMMONTARE DELLA SPESA DETRAIBILE

La detrazione spetta sul costo d'acquisto del bene, comprensivo delle spese di trasporto e montaggio e dell'iva. La spesa massima su cui calcolare il bonus arredi è di 10.000 euro e vale con riferimento a tutti gli acquisti effettuati nel periodo di vigenza dell'agevolazione, anche in caso di successivi e distinti interventi su una stessa unità immobiliare (Agenzia Entrate circ. 11/2014). Per le spese sostenute nel 2017 invece il limite di 10.000 euro su cui calcolare la detrazione del 50%, va verificato considerando solo gli acquisti di mobili ed elettrodomestici del 2017 oppure, in caso di lavori effettuati nel 2016 o iniziati nel 2016 e continuati nel 2017, considerando gli acquisti effettuati nel 2017 e quelli effettuati nel 2016 per i quali si è fruito della detrazione. La norma di proroga stabilisce infatti che l'ammontare complessivo delle spese non superiore a 10.000 euro su cui calcolare la detrazione del 50% va "considerato, per gli interventi effettuati nell'anno 2016 ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2017, al netto delle spese sostenute nell'anno 2016 per le quali si è fruito della detrazione".

L'ultimo periodo del comma che disciplina l'agevolazione precisa che ai fini della fruizione della detrazione, le spese per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici vanno considerate indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori che fruiscono della detrazione del 50%.



Con circ. 29/2013 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che **l'importo massimo detraibile di 10.000 euro va riferito alle spese complessivamente sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati alla singola unità immobiliare** oggetto di ristrutturazione, prescindendo, pertanto, dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa. Se il contribuente esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari, rispettando per ognuna di esse gli adempimenti richiesti per fruire della detrazione del 50%, l'importo massimo complessivo di 10.000 euro va riferito a ciascuna unità oggetto di ristrutturazione cui sono destinate le spese per mobili ed elettrodomestici.

ADEMPIMENTI

Per fruire della detrazione nella dichiarazione dei redditi o nel mod. 730) basta documentare l'acquisto con fattura e procedere al pagamento con bonifico bancario contenente, la causale del versamento (quella attualmente utilizzata dagli uffici bancari o postali per i pagamenti relativi ai lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati), il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA o il codice fiscale dell'impresa fornitrice.

L'Agenzia delle Entrate con la circ. 29/2013 ha ammesso anche il pagamento con carte di **credito o carte di debito**, (in tal caso vale come data di pagamento quella del giorno di utilizzo della carta, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione). Con circ. 7 del 31/3/2016 l'Agenzia delle Entrate ha previsto, in un'ottica di semplificazione che se il pagamento è disposto mediante bonifico bancario o postale non è necessario utilizzare il bonifico appositamente predisposto da banche e Poste s.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia (bonifico soggetto a ritenuta). Non è ammesso invece il pagamento con altre modalità (assegno, contanti ecc...).

In caso di acquisto attraverso un **finanziamento** per consentire la detrazione al contribuente la società che eroga il finanziamento deve pagare il corrispettivo al fornitore con le medesime modalità sopra indicate e deve rilasciare al contribuente una copia della ricevuta del pagamento (Agenzia entrate, circ. 7 del 4/4/2017).

Con circ. 11/2014 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che per detrarre la spesa vale anche lo **scontrino** che riporta **natura, qualità e quantità dei beni acquistati** e codice fiscale dell'acquirente. Se manca quest'ultimo dato è necessario che lo scontrino sia riconducibile al contribuente titolare del bancomat in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora).

DEDUZIONE IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di decesso del contribuente o di cessione dell'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio la detrazione non utilizzata in tutto o in parte **non si trasferisce**, a differenza di quanto previsto per la detrazione per gli interventi di recupero.

LA DETRAZIONE IRPEF DEL 50% SULL'IVA PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE DI CLASSE A O B

La legge di stabilità per il 2016 (L. 208/2015, art. 1 comma 56) riconosce una detrazione IRPEF pari al 50% dell'IVA pagata per l'acquisto di unità immobiliari residenziali di **classe energetica A o B** dalle imprese che le hanno costruite o ristrutturate. La detrazione va ripartita **in dieci quote costanti** nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi.

Tale detrazione, inizialmente prevista fino al 31 dicembre 2016, è stata successivamente prorogata fino al 31/12/2017 dalla legge di conversione del decreto Milleproroghe (DL 244/2016 art.9 comma 9-octies).

La detrazione non è limitata all'acquisto dell'abitazione principale, dato che nella disposizione agevolativa non viene dato rilievo al tipo di uso cui l'abitazione verrà destinata dall'acquirente ed è applicabile anche in caso di acquisto di abitazioni di lusso (Agenzia delle Entrate circolare 7 del 4/4/2017).

L'agevolazione si estende inoltre all'acquisto delle **pertinenze** purchè sia contestuale all'acquisto dell'unità abitativa e purchè l'atto di acquisto evidenzia il vincolo pertinenziale (Agenzia delle Entrate circolare 20 del 18.05.2016).

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 12 dell'8/4/2016 ha chiarito che la detrazione va riconosciuta solo in caso di pagamento dell'iva nel periodo agevolato (anche in relazione al pagamento di acconti), con riferimento ad atti di acquisto di **immobili di nuova costruzione o sottoposti ad interventi di recupero** stipulati, sempre nel corso del periodo agevolato, direttamente con le imprese costruttrici o ristrutturatrici, anche se tali immobili sono stati precedentemente locati dalle stesse imprese.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 12 dell'8/4/2016 ha chiarito che la detrazione IRPEF sull'IVA pagata può essere riconosciuta indipendentemente dalla data di fine lavori dato che la legge non indica alcun termine finale e può quindi interessare anche la vendita di fabbricati abitativi avvenuta dopo i cinque anni dalla fine dei lavori, purchè l'impresa abbia manifestato espressamente nell'atto di compravendita l'opzione per l'applicazione dell'iva.

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 20 del 18/5/2016, superando una precedente interpretazione contenuta nella circolare 12/2016 ha ritenuto che il riferimento all'impresa costruttrice debba essere inteso nel senso ampio di "impresa che



applica l'IVA all'atto del trasferimento", considerando tale non solo l'impresa che ha realizzato l'immobile ma anche le imprese di "ripristino" o c.d. "ristrutturatrici" che hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, gli interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al DPR 380/2001.

La detrazione invece non spetta nel caso in cui l'immobile venga acquisito per effetto di un contratto di appalto di costruzione dello stesso e non attraverso un atto di compravendita (Agenzia delle Entrate circolare 7 del 4/4/2017).

Periodo di pagamento	Data dell'atto	Detrazione
Dal 1/1/2016 fino al 31/12/2017	Dal 1/1/2016 fino al 31/12/2017	50% dell'IVA

CUMULO CON ALTRE DETRAZIONI

L'Agenzia delle Entrate nella circolare 20 del 18/5/2016 ha chiarito che dato che non è espressamente vietato il cumulo della detrazione in commento con altre agevolazioni in materia di IRPEF, la stessa può essere fruita anche in caso di fruizione della detrazione del 50%:

- spettante sul 25% per cento del prezzo di acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 16-bis, comma 3, del TUIR in caso di acquisto di un'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa di costruzione;
- spettante sul costo di realizzazione, documentato dall'impresa, del box che costituisce pertinenza dell'immobile agevolato.

Se si intende fruire anche della detrazione del 50% sull'acquisto di unità immobiliari di fabbricati interamente ristrutturati o sull'acquisto di box pertinenziali, dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile ristrutturato o del box va sottratto l'importo del 50% dell'IVA detratta (Circolari dell'Agenzia Entrate 7 del 4/4/2017 e 20 del 18/5/2016).

LA DEDUZIONE IRPEF DEL 20% PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI NUOVE O RISTRUTTURATE DI CLASSE A O B DA AFFITTARE

L'art. 21 del decreto legge 133 del 12/9/2014 (Sblocca Italia) ha introdotto un nuovo onere deducibile per le **persone fisiche non esercenti attività d'impresa** che negli anni 2014-2017, costruiscono o acquistano dalle imprese di costruzione, dalle imprese che hanno eseguito l'intervento di recupero, o da cooperative edilizie, immobili abitativi nuovi o ristrutturati da destinare alla locazione. Le modalità attuative sono state stabilite con il Decreto interministeriale 8 settembre 2015 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero dell'Economia e delle finanze.

Si tratta di una deduzione dal reddito complessivo IRPEF pari al 20% del prezzo di acquisto o delle spese di costruzione attestata dall'impresa di costruzione, con un limite massimo di spesa di 300.000 euro, da ripartire **in otto quote annuali** di pari importo (al massimo 7.500 euro all'anno).

La deduzione spetta **al proprietario** o nudo proprietario a condizione che:

- **entro sei mesi** dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, l'immobile sia dato in locazione a **canone concordato per almeno otto anni continuativi** (la deduzione comunque non si perde se la locazione si interrompe per motivi non imputabili al locatore ed entro un anno venga stipulato un nuovo contratto);
- l'immobile sia di tipo abitativo, non appartenga alle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (abitazioni in ville) e A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici), non sia ubicato in zone omogenee classificate E ai sensi del Dm 1444/1968 (zone agricole) e consegua prestazioni energetiche certificate in classe A o B;
- tra locatore e locatario non sussistano rapporti di parentela entro il primo grado;
- il canone di locazione non superi quello definito in ambito locale per gli alloggi di edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 18 del DPR n. 380/2001 oppure il minore importo tra quello definito ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. n. 431/98 (canone concordato) e quello definito in ambito comunale ai sensi dell'art. 3 comma 114 della L. n. 350/2003 (edilizia a canone speciale);
- in caso di acquisto di abitazioni di nuova costruzione le abitazioni risultino invendute alla data dell'12/11/2014 (l'Agenzia Entrate nella circ. 7 del 4/4/2017 segnala che "l'art. 1 del decreto attuativo definisce come invendute le unità che, alla data del 12 novembre 2014, erano già interamente o parzialmente costruite ovvero già in possesso del titolo abilitativo edilizio comunque denominato, nonché quelle per le quali era stato dato concreto avvio agli adempimenti propedeutici all'edificazione sulla base di convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore dell'intervento, o di accordi comunque denominati dalla legislazione regionale; inoltre, il successivo art. 2 del medesimo decreto prevede che, in relazione alle unità immobiliari acquistate, sia stato rilasciato il certificato di agibilità o si sia formato il silenzio-assenso di cui all'art. 25 del DPR n. 380 del 2001, tra il 1° gennaio 2014 ed il 31 dicembre 2017").

L'acquisto può riguardare anche unità immobiliari a destinazione residenziale oggetto di ristrutturazione edilizia e di restauro e risanamento conservativo ex art. 3, comma 1, lett. c) e d) del DPR n. 380 del 2001.

In caso di nuova costruzione su aree edificabili possedute dal contribuente i titoli abilitativi all'edificazione devono essere



stati rilasciati entro il 12.11.2014 e i lavori di costruzione devono essere ultimati entro il 31.12.2017.

La deduzione per l'acquisto o per la costruzione dell'unità abitativa va ripartita **in otto quote annuali** di pari importo **a partire dal periodo d'imposta nel quale è stato stipulato il contratto di locazione.**

La deduzione non è ammessa se la spesa è sostenuta a favore di familiari fiscalmente a carico.

Data dell'atto d'acquisto e data di destinazione alla locazione	Deduzione
Dal 1/1/2014 fino al 31/12/2017 Entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione	20% del costo d'acquisto o di costruzione su un limite massimo di 300.000 euro suddivisa in 8 quote annuali

LIMITE DI DEDUCIBILITÀ

La deduzione spetta nella misura del 20% del prezzo di acquisto, comprensivo di IVA, dell'unità abitativa come risulta dall'atto notarile, su un importo massimo di spesa di euro 300.000.

La deduzione spetta nella misura del 20% delle spese di costruzione dell'unità abitativa sostenute tra il 01.01.2014 e il 31.12.2017, attestate dalla fattura dell'impresa esecutrice dei lavori, sempre nel limite massimo di euro 300.000.

Il limite di spesa si riferisce all'importo massimo di spesa deducibile per immobile e per contribuente in tutto il periodo di vigenza dell'agevolazione **e va verificato considerando** sia le spese sostenute per l'acquisto che quelle sostenute per la costruzione di unità residenziali destinate alla locazione.

DEDUZIONE IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'IMMOBILE

In caso di trasferimento dell'immobile per vendita, donazione o successione ereditaria, delle quote residue di **deduzione** beneficerà **il nuovo proprietario** a decorrere dal periodo d'imposta nel quale avviene il trasferimento dell'immobile. Diversamente da quanto avviene per la detrazione per spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, **non è possibile derogare** a tale disposizione neanche in caso di accordo tra le parti.

DEDUZIONE PER GLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER L'ACQUISTO DELLA MEDESIMA UNITÀ ABITATIVA

In aggiunta alla suddetta deduzione spetta anche una deduzione IRPEF del 20% sugli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto o la costruzione delle stesse abitazioni destinate alla locazione. La deduzione spetta limitatamente alla quota di interessi riferita ad un mutuo di valore non superiore al minore tra il prezzo di acquisto dell'immobile e il limite di euro 300.000.

La quota di interessi deducibile deve essere suddivisa tra gli intestatari del mutuo, ciascuno per la propria quota parte. La deduzione degli interessi può essere fruita per l'intera durata del mutuo secondo il principio di cassa, considerando il periodo d'imposta di sostenimento della spesa (la deduzione non va rateizzata in otto quote).

CUMULO CON ALTRE DETRAZIONI

La deduzione non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste da altre disposizioni di legge per le medesime spese. Chi fruisce della deduzione in oggetto non può quindi fruire anche della detrazione d'imposta per recupero del patrimonio edilizio del 50% per l'acquisto di un'unità immobiliare site in un edificio completamente ristrutturato da imprese di costruzione o cooperative edilizie.

GUARDIAMO AL FUTURO CON OCCHI NUOVI.



Da oltre 70 anni, Confartigianato
è al fianco delle imprese
che innovano e crescono.

www.confartigianatofvg.it


Confartigianato fvg
Imprese