

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

Circolare di Studio n.2 del 2016

PROROGA DELLE DETRAZIONI FISCALI: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E ACQUISTO MOBILI

L'articolo 1 comma 74 della Legge del 28 dicembre 2015 n.208 (Legge di Stabilità 2016) ha prorogato le detrazioni Irpef per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici destinati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

1. Soggetti beneficiari della detrazione per la ristrutturazione edilizia

Possono beneficiare dell'agevolazione fiscale tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi ed in particolare:

- ✓ il proprietario o il nudo proprietario;
- ✓ il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- ✓ l'inquilino o il comodatario;
- ✓ i soci di cooperative divise e indivise;
- ✓ i soci delle società semplici;
- ✓ gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce; a titolo di esempio si riporta la definizione in merito rilasciata dall'Agenzia delle Entrate nella Guida operativa (aggiornamento settembre 2014) "*quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%*".

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

- ✓ soggetti indicati nell'articolo 5 del TUIR che producono redditi in forma associata (società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Inoltre la detrazione spetta anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici risultino a lui intestati. L'agevolazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che beneficia della detrazione.

2. Tipologia di intervento per usufruire della detrazione per la ristrutturazione edilizia

L'agevolazione fiscale spetta per i lavori su unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali. Di seguito si riporta un elenco degli interventi agevolabili:

- ✓ interventi di **manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- ✓ interventi di **manutenzione ordinaria**, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;
- ✓ interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di **eventi calamitosi** non rientranti nelle due categorie appena descritte e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- ✓ interventi relativi alla realizzazione di **autorimesse** o **posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune;
- ✓ lavori finalizzati all'**eliminazione delle barriere architettoniche** aventi ad oggetto ascensori e montacarichi;

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

- ✓ interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità;
- ✓ interventi di **bonifica dell'amianto** e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- ✓ interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- ✓ interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

E' importante tener presente che gli interventi di **manutenzione ordinaria** possono beneficiare dell'agevolazione solo quando i lavori interessano le parti comuni dell'immobile. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

3. Come funziona la detrazione per la ristrutturazione edilizia

Per le spese documentate, relative agli interventi di cui al punto 2 della circolare, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore ad euro 96.000 per unità immobiliare. La detrazione riconosciuta è pari al:

- ✓ **50 per cento**, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016;

Dal 1 gennaio 2017 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del **36 per cento** e con il limite di euro 48.000 per unità immobiliare e non sarà più possibile usufruire del bonus mobili.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e suddivisa tra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e aventi diritto alla detrazione.

La detrazione fiscale è ripartita in 10 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa ed in quelli successivi.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

4. Come usufruire della detrazione per la ristrutturazione edilizia

Per usufruire della detrazione, oltre a quanto previsto dal provvedimento n.149646/2011, è necessario:

- inviare all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione tramite A.R.; tale comunicazione non deve essere inviata nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl;

- eseguire il pagamento delle spese detraibili tramite **bonifico bancario** o **postale** da cui devono risultare:
 - ✓ la causale del versamento con riferimento della norma (articolo 16-bis del d.P.R. n.917/1986);
 - ✓ il codice fiscale del soggetto che paga;
 - ✓ il codice fiscale o numero di partita iva del beneficiario del pagamento.

Inoltre al contribuente è richiesto di riportare in dichiarazione dei redditi:

- i dati catastali identificativi dell'immobile;

- se i lavori sono effettuati dal **detentore** (locatario, comodatario o soggetto cui si imputano redditi a norma dell'articolo 5 del TUIR, etc.), gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Infine **dal 2011 non è più obbligatorio** né l'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara dell'Agenzia delle entrate né l'indicazione del costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa esecutrice dei lavori.

STUDIO DINAMI

Dottori Commercialisti

5. La detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici

Ai contribuenti che usufruiscono della detrazione Irpef del 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui al punto 2 della circolare è riconosciuta in aggiunta una detrazione del 50% relativamente alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al **31 dicembre 2016** per l'acquisto di:

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

L'acquisto dei beni di cui sopra, consentito per un importo massimo di **euro 10.000** sganciato dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione, deve essere finalizzato all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione ed il pagamento è consentito oltre che tramite **bonifico bancario** o **postale** anche mediante **carta di credito** o **carta di debito**. La detrazione è ripartita tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.

Data

05/02/2016

Firma

Dott. Antonio Dinami