

Ristrutturazioni. Il punto dopo la proroga delle detrazioni al 50 e 65 per cento

Bonus su lavori e mobili a scadenza unificata

Con la legge di Stabilità «scalino» unico al 36% dal 2016

A CURA DI
Marco Zandonà

Scadenza unificata al 31 dicembre per tutti i bonus legati ai lavori in casa. L'articolo 1, commi 47-48 della legge di Stabilità 2015 (legge 190/2014), ha prorogato in misura potenziata al 31 dicembre 2015 tutti i bonus fiscali in scadenza al 31 dicembre 2014, concedendo ancora un anno di tempo per fruire della maggiore detrazione per le ristrutturazioni edilizie, per gli interventi di riqualificazione energetica e per l'acquisto di mobili e elettrodomestici per arredare le case ristrutturate.

Anche nell'ottica della semplificazione è unificato per tutti i bonus il termine ultimo di applicazione. Dal 1° gennaio del 2016, quindi, resterà in vigore solo la vecchia detrazione del 36% sino a 48mila euro di spese, prevista in modo permanente dall'articolo 16 del Tuir (Dpr 917/1986) per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico sugli edifici residenziali.

La legge di Stabilità sopprime anche la graduale riduzione della percentuale di detrazione prevista sino al 31 dicembre 2014 e che prevedeva, prima del ritorno alla detrazione nella misura del 36% dal 1° gennaio 2016, l'applicazione dei benefici nella misura del 40% fino a 96mila euro, per le spese di ristrutturazione edilizia sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015 e la ridu-

zione al 50% (dal 65%) per le spese di riqualificazione energetica.

La detrazione al 50%

La legge di Stabilità ha prorogato la detrazione Irpef "potenziata" al 50% per il recupero edilizio delle abitazioni, nel limite massimo di 96mila euro per unità immobiliare, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, relative a:

- interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria sulle parti comuni, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), nonché ulteriori interventi agevolabili (ad esempio, eliminazione delle barriere architettoniche, misure volte a prevenire atti illeciti di terzi);

- acquisto di abitazioni all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedono, entro 18 mesi dal termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile.

Il bonus mobili

La proroga al 31 dicembre 2015 vale anche per la detrazione Irpef del 50% sulle spese sostenute per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici, ivi compresi i grandi elettrodomestici dotati di etichetta energetica, di classe non inferiore alla A+ (A per i forni) destinati alle abitazioni ristrutturate, fino a una spesa massima di 10mila euro. Ai fini della detrazione, le spese sostenute per l'acquisto di mobili verranno considerate a prescindere dall'importo delle spese per i lavori di ristrutturazione, come, peraltro, già previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014.

Il risparmio energetico

Prorogata anche la detrazione Irpef/Ires del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2015, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali (o su tutte le unità immobiliari che compongono il condominio).

In tale ambito, con riferimento agli adempimenti relativi alla fruibilità della detrazione del 65% per il risparmio energetico, l'articolo 12 del Dlgs 175/2014, ha eliminato l'obbligo di inviare all'agenzia delle Entrate la comu-



Lo sconto anche per il notaio

Anche le spese notarili connesse alla creazione di un vincolo pertinenziale ad abitazione di un sottotetto, oggetto di interventi di ristrutturazione, rientrano tra quelle detraibili al 50 per cento. Questo quanto precisato dall'agenzia delle Entrate con la risoluzione n.118/E del 30 dicembre 2014. La detraibilità delle spese notarili, in generale escluse da quelle ammesse al 50%, è giustificata in questo caso dal fatto che la costituzione del vincolo pertinenziale è funzionale a ridurre i contributi di costruzione, a loro volta sempre detraibili. L'onere notarile segue il medesimo regime fiscale e deve essere ammesso in detrazione.

nizzazione in caso di interventi che si protraggono oltre il periodo d'imposta. Le Entrate, nella circolare n.31/E del 30 dicembre 2014, hanno chiarito che la soppressione di tale obbligo viene riconosciuta sia per i soggetti beneficiari con periodo d'imposta coincidente con l'anno solare sia per i soggetti con periodo d'imposta non coincidente con l'anno solare. Inoltre, in applicazione del principio di favor rei nelle ipotesi di omesso o erroneo invio della comunicazione prima del 13 dicembre 2014 (data di entrata in vigore del Dlgs 175/2014), la sanzione (da 258 euro a 2.065 euro) non è dovuta, a condizione che, alla medesima data, non sia già intervenuto un provvedimento definitivo di applicazione della sanzione.

Prorogata per tutto il 2015 anche la detrazione del 65% per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni principali e degli immobili a destinazione produttiva.

Per tutti i bonus restano ferme le attuali modalità operative delle detrazioni, che devono essere ripartite in 10 quote annuali di pari importo e recuperate dalla dichiarazione relativa al periodo di imposta in cui vengono eseguiti i lavori.

La ritenuta sui bonifici

Per le imprese esecutrici dei lavori, sempre dal 1° gennaio 2015, incide negativamente sui flussi di cassa l'aumento, dal 4% all'8%, della ritenuta operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento validi per il 50% e per il 65% delle spese agevolate, a titolo di acconto delle imposte sul reddito liquidate definitivamente in sede di dichiarazione dei redditi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Le modifiche alla disciplina nel 2015

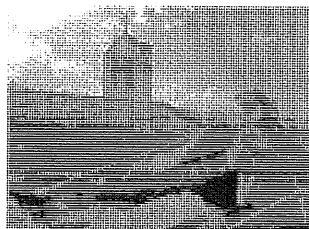


NUOVI LAVORI AL 65%

La detrazione Irpef/Ires del 65% per la riqualificazione energetica per le spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015, è estesa all'acquisto e posa in opera di **schermature solari**, nel limite massimo di detrazione pari a 60mila euro.

Gli impianti detraibili sono individuati nell'allegato M al Dlgs 29 dicembre 2006, n.311 sui criteri del rendimento energetico nell'edilizia. Vi rientrano, ad esempio, le **tende esterne**, le chiusure oscuranti, **dispositivi di protezione solare** in combinazione con vetrate con specifici requisiti di trasmittanza termica, escluse dalla detrazione del 65% sino al 31 dicembre 2014, che era limitata ai soli interventi che consentivano un risparmio per la climatizzazione invernale. Al contrario, le schermature solari, ora agevolate, realizzano un risparmio per la climatizzazione estiva. L'altro nuovo intervento agevolato al 65% è l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse** (fonti rinnovabili) combustibili.

Il limite massimo di detrazione è però pari a 30mila euro. Salta così il vincolo che fino al 31 dicembre 2014 consentiva per le caldaie a biomassa l'applicazione dei benefici fiscali solo se con l'installazione l'immobile raggiungeva i requisiti energetici della **riqualificazione energetica globale** dell'edificio

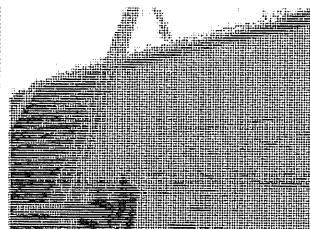


L'ANTISISMICA

Per tutto il 2015 rimane in vigore il "Bonus antisismica", ossia la detrazione Irpef/Ires (si applica anche alle società ed enti), del 65% nel limite massimo di spesa di 96mila euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni principali e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle **zone sismiche 1 e 2**, individuate in base all'Ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 2003. Si tratta di interventi di prevenzione antisismica nelle zone a più alta pericolosità della mappatura sismica del territorio nazionale.

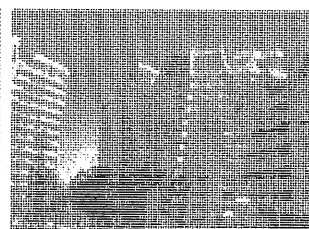
La detrazione si applica agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire **dal 4 agosto 2013**, data di entrata in vigore della legge 90/2013. I benefici sono riconosciuti in favore degli interventi di **messa in sicurezza statica sulle parti strutturali** e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare tale sicurezza statica.

Per le altre zone del territorio nazionale colpite da eventi sismici, gli interventi di ricostruzione sia per l'abitativo che per il non abitativo fruiscono comunque della detrazione del 50% ai sensi dell'articolo 16-bis del Dpr 917/86 che al comma 1, lettera c) riconosce il diritto alla detrazione del 50% a condizione che per il territorio colpito dalla calamità naturale sia stato dichiarato lo **stato di emergenza**



DALL'IMPRESA

Anche per tutto il 2015 la detrazione del 50% nel limite di 96mila euro (detrazione massima pari a 48mila euro da ripartirsi in 10 quote annuali di 4.800 euro l'una) è riconosciuta per l'acquisto di **abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati** da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, **entro 18 mesi (e non più entro 6 mesi)** dal termine dei lavori, alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile. La detrazione va calcolata forfetariamente, su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto. Ad esempio, su una casa venduta a 200mila euro la detrazione è pari a 25mila euro, ossia al 50% di 50mila euro). Come accennato, la legge di Stabilità 2015 (legge 190/2014) ha introdotto un'importante novità: ha esteso da sei a 18 mesi il termine concesso alle imprese di ristrutturazione per vendere l'immobile dopo la fine dei lavori. In sostanza, dal 1° gennaio di quest'anno, le imprese avranno un anno di tempo in più per vendere le case ristrutturate (se i lavori finiscono al 31 dicembre 2015, la casa potrà essere venduta con i benefici fiscali sino al 30 giugno 2017). La detrazione del 50% è riconosciuta solo per gli **interventi cielo-terra** cioè per quelli che abbiano interessato l'intero fabbricato



IN CONDOMINIO

La legge di Stabilità unifica al **31 dicembre 2015**, la durata dei benefici fiscali in misura potenziata, per tutti i bonus fiscali anche per gli interventi di riqualificazione energetica (detrazione del 65% delle spese sostenute) sulle parti comuni condominiali, cui la previgente legge di stabilità 2014 concedeva un lasso di temporale di sei mesi in più per sostenere le spese. Infatti, sino al 31 dicembre 2014, per gli interventi sulle **parti comuni degli edifici condominiali** e per quelli che riguardavano **tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio**, la detrazione del 65% si applicava per le spese sostenute sino al 30 giugno 2015, a fronte del termine del 31 dicembre 2014 previsto per gli interventi sulle singole unità immobiliari (articolo 1 legge 147/2013). In pratica per gli interventi condominiali anche in assenza di proroga c'erano sei mesi di tempo in più per fruire della detrazione in misura potenziata del 65% proprio in relazione alla maggiore difficoltà operativa (necessità di assemblea e delibera condominiale d'approvazione dei lavori). Ora anche per i lavori di risparmio energetico che coinvolgono le parti comuni di un immobile il termine ultimo di sostenimento della spesa (**bonifico effettuato dall'amministratore, non dai singoli condomini**) per fruire della maggiore detrazione del 65% è il 31 dicembre 2015