

www.italiaoggi.it

Italia Oggi

Sette

I bonus edilizi nella legge di bilancio 2017

a cura di BRUNO PAGAMICI

Pioggia di proroghe per le detrazioni fiscali relative alla ristrutturazione e alla riqualificazione energetica degli edifici. A cui si aggiungono il bonus mobili, il bonus alberghi e il sisma bonus. Oltre ad allungare i tempi per fruire delle agevolazioni, il legislatore della legge di bilancio 2017 (legge 11/12/2016 n. 232, *G.U.* 21/12/2016 n. 297 so n. 57) ha previsto anche il potenziamento delle detrazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica e per l'adozione di misure antisismiche, relativi a parti comuni degli edifici condominiali. Prorogata fino al 31 dicembre 2017, seppure con restrizioni, anche la detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili. Il bonus spetta solo in connessione agli interventi di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016. Non è stato invece prorogato il «bonus giovani coppie». La detrazione del 65% per le spese relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) è stata prorogata al 31/12/2017 per interventi effettuati su singole unità immobiliari. Per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali tale misura è stata prorogata di cinque anni, fino al 31/12/2021 e potrà aumentare nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio (70%) e di interventi finalizza-

ti a migliorare la prestazione energetica invernale/estiva e che conseguano determinati standard (75%). Tali detrazioni sono fruibili anche dagli Iapc. Per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, a decorrere dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 è stata prevista una detrazione del 50% (sisma bonus), ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. La legge di bilancio 2017 ritocca anche la disciplina del credito d'imposta per la riqualificazione delle strutture ricettive turistico alberghiere, istituito dal dl n. 83/2014, confermato anche per gli anni 2017 e 2018, con un'aliquota pari al 65%.

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

Interventi di riqualificazione energetica degli edifici (ecobonus) per interventi su singole unità immobiliari

La detrazione Irpef/Ires del 65% è prorogata alle spese sostenute sino al 31/12/2017

27 Dicembre 2016



I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni di edifici condominiali	Detrazione prorogata fino al 2021. Se i lavori interessano l'involucro dell'edificio spetta la detrazione del 70% (75% per il miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva). Limite di spesa: 40 mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari dell'edificio
Recupero edilizio (art. 16-bis del Tuir)	La detrazione Irpef del 50%, nel limite di spesa pari a 96 mila euro, è stata prorogata fino al 31/12/2017
Spese per interventi antisismici	Per le spese effettuate dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 su edifici che ricadano nelle zone sismiche 1, 2 e 3 per la messa in sicurezza statica di costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, la detrazione è del 50% ripartita in 5 quote annuali, con il limite di spesa di 96 mila euro. L'aliquota della detrazione aumenta: - al 70% (75% per parti comuni di edifici condominiali) se gli interventi riducono il rischio sismico dell'immobile a una classe di rischio inferiore; - all'80% (85% per parti comuni di edifici condominiali) se riducono il rischio sismico a due classi inferiori
Bonus mobili	La detrazione Irpef del 50% nel limite di spesa pari a 10 mila euro, a decorrere dal 1° gennaio 2017 spetterà soltanto per gli interventi di recupero edilizio iniziati dal 1° gennaio 2016
Bonus alberghi	Il credito d'imposta per la riqualificazione delle strutture ricettive turistico alberghiere, istituito dal dl n. 83/2014, è confermato anche per gli anni 2017 e 2018, con un'aliquota pari al 65%.

BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La legge di bilancio 2017 ha confermato fino al 31 dicembre 2017 la possibilità di usufruire per gli interventi di ristrutturazione edilizia della maggiore detrazione Irpef al 50%. Resta fisso anche il

limite massimo di spesa a 96 mila euro per unità immobiliare.

Tale detrazione fiscale è disciplinata dall'art. 16-bis del Tuir. L'agevolazione è stata resa permanente dal 1° gennaio 2012 con il dl n. 201/2011 che ha fissato al 36% l'ammontare della detrazione fiscale per le spese sostenute fino a un importo complessivo per unità immobiliare non superiore a 48 mila euro.

Con il dl n. 83/2012 è stata elevata la percentuale di detrazione dal 36 al 50% e l'importo massimo detraibile da 48 mila a 96 mila euro. Questi maggiori benefici sono poi stati successivamente prorogati di anno in anno.

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

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Chi può fruire della detrazione.

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti indicati nell'art. 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

In questo caso, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Inoltre, nel caso in cui la fattura e il bonifico siano intestati a un solo comproprietario ma le spese di ristrutturazione siano state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non risulti indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita, l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile;
- esegue gli interventi a proprio carico;
- è stato registrato il contratto.

Per quali lavori spettano le agevolazioni.

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

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;
- spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo, per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali;
- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se questi lavori non rientrano nelle categorie indicate nei precedenti punti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- i lavori finalizzati:
 - all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi;
 - alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Per esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%;
- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi come furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti. In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per

realizzare interventi sugli immobili. È esclusa la vigilanza. A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
- porte blindate o rinforzate;
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
- apposizione di saracinesche;
- tapparelle metalliche con bloccaggi;
- vetri antisfondamento;
- casseforti a muro;
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;
- gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (es. installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili). L'impianto deve essere installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (per usi domestici, illuminazione ecc.) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione. Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;
- gli interventi per l'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Sono agevolate le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;
- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano:

- il montaggio di vetri anti-infortunio;
- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;

Manutenzione ordinaria	<p>Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetta a ogni condomino in base alla quota millesimale. Sono parti comuni interessate: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature ecc.</p> <p>Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.</p> <p>Sono interventi di manutenzione ordinaria: riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.</p> <p>Anche la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, sono spese detraibili</p>
Manutenzione straordinaria	<p>Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare e integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.</p> <p>Rientrano interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.</p> <p>Esempi di manutenzione straordinaria :</p> <ul style="list-style-type: none"> • installazione di ascensori e scale di sicurezza; • realizzazione e miglioramento dei servizi igienici; • sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso; • rifacimento di scale e rampe; • interventi finalizzati al risparmio energetico; • recinzione dell'area privata; • costruzione di scale interne
Restauro e risanamento conservativo	<p>Sono gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Alcuni esempi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado; • adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti; • apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali
Ristrutturazione edilizia	<p>Sono interventi rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile; • modifica della facciata; • realizzazione di una mansarda o di un balcone; • trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda; • apertura di nuove porte e finestre; • costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti. <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una «nuova costruzione»; • se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una «nuova costruzione». <p>Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del c.d. piano casa</p>

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

- l'installazione del corrimano.

Acquisto box.

Oltre che per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto, possono usufruire della detrazione d'imposta anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati.

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione purché dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. Essenziale la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

Edifici a uso promiscuo e parti comuni.

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%.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

La ripartizione della detrazione.

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

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

Esempio.

Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta, o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Casi particolari.

Nel caso in cui l'atto definitivo di acquisto sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico bancario o postale, la detrazione d'imposta spetta solo se è stato regolarmente registrato un compromesso di vendita dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

Se manca un preliminare di acquisto registrato, eventuali pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile non sono ammessi in detrazione.

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa, l'acquirente può usufruire della

detrazione sulle spese di realizzazione del medesimo, se specificamente documentate.

Altre spese ammesse all'agevolazione.

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

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

Sono escluse le spese di trasloco e custodia dei mobili.

La detrazione per i titolari di immobili ristrutturati.

La detrazione Irpef può essere fruita anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati. In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile (termine è stato elevato da 6 a 18 mesi dalla legge di stabilità 2015).

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile dovrà comunque calcolare la detrazione, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione.

Esempio.

Il 31 gennaio 2017 un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di 200 mila euro. Il costo forfetario di ristrutturazione (25% di 200 mila euro) è di 50 mila euro. La detrazione (50% di 50 mila euro) sarà pari a 25 mila euro.

Cosa fare per fruire della detrazione.

Ai fini della fruizione della detrazione, è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

Inoltre, occorre conservare ed esibire i documenti indicati nel provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre alla comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito);
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

I condomini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore, per beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti a nome del condominio stesso.

Anche i documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio.

Per quanto riguarda i pagamenti, è necessario effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condomino che effettua il pagamento

Comunicazione all'Azienda sanitaria locale.

Deve essere inviata all'Asl competente per territorio una comunicazione (con raccomandata ar o altre modalità stabilite dalla regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl.

Pagamento mediante bonifico.

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o

postale, da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma;
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo.

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori (ritenuta pari all'8%).

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap ecc.).

Spese pagate tramite finanziamento.

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato);
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

Altri adempimenti.

I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio.

Quando si perde la detrazione.

La detrazione non è riconosciuta, e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato);
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate;
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non decade dal diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del dpr 28 dicembre 2000, n. 445).

Se cambia il possesso.

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente agli eredi.

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene. Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

Trasferimento dell'inquilino o del comodatario.

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento.

Cumulabilità con il bonus risparmio energetico.

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale (detrazione del 65%) prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico. Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Il bonus ristrutturazioni

Il comma 2 lett. c) dell'art. 1 della legge di bilancio 2017 ha disposto la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017, della misura della detrazione al 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia (modifica all'art. 16 del dl 4 giugno 2013, n. 63).

La detrazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata introdotta dall'art. 1, commi 5 e 6, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, successivamente modificata e prorogata e, infine, resa stabile dal D.L. n. 201 del 2011 (art. 4, comma 1, lett. c) che ha inserito nel dpr n. 917 del 1986 (Tuir) l'art. 16-bis

Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 30 giugno 2013, l'art. 11, comma 1, del D.L. n. 83 del 2012 ha aumentato la misura della detrazione dal 36% al 50% e ha innalzato il limite di spesa massima agevolabile da 48 mila a 96 mila euro per unità immobiliare

L'innalzamento della detrazione al 50% e dell'ammontare di spesa di 96 mila euro è stato successivamente prorogato annualmente dalle leggi di Stabilità degli ultimi tre anni: legge n. 147/2013, art. 1, comma 139, lett. d); legge n. 190/2014, art. 1, comma 47, legge n. 208/2015, art. 1, comma 74

L'Agenzia delle entrate ha chiarito che il convivente more uxorio che sostiene le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato articolo 16-bis, può fruire della detrazione alla stregua di quanto previsto per i familiari conviventi (risoluzione n. 64/E del 28 luglio 2016). La motivazione di tale posizione si basa sulle nuove regole introdotte dalla legge sulle unioni civili (legge n. 76 del 2016): la disponibilità dell'immobile è insita nella stessa convivenza e non deve trovare titolo in un contratto di comodato

SISMA BONUS

Con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, la legge di bilancio

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

2017 prevede, a decorrere dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021, una detrazione del 50%, ripartita in 5 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Gli interventi dovranno essere finalizzati a favorire il miglioramento, l'adeguamento antisismico e la messa in sicurezza degli edifici esistenti. A differenza della precedente normativa, tale beneficio si applica non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari).

Qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta. Nel caso in cui dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80%.

Qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75% (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85% (passaggio di due classi).

Le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per la attestazione, da parte di professionisti abilitati, della efficacia degli interventi effettuati devono essere individuati con decreto del ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottarsi entro il 28 febbraio 2017, sentito il consiglio superiore dei lavori pubblici.

Per tali interventi, a decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. È esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari. Le modalità attuative sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della legge di bilancio 2017 (1° gennaio 2017).

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio. Nel caso in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione (96 mila euro), si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, a decorrere dal 1° gennaio 2017, rientrano anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Le nuove detrazioni previste per le misure antisismiche degli edifici non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree

colpite da eventi sismici.

Il sisma bonus

A decorrere dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 è stata disposta una detrazione del 50% ripartita in 5 quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese per l'adozione di misure antisismiche e in quelli successivi

Il beneficio si applica non solo agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche agli edifici situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti terremoti ma rari)

Qualora dalla realizzazione degli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione di imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta

Nel caso in cui dall'intervento derivi il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80%

Qualora gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano, rispettivamente, nella misura del 75% (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85% (passaggio di due classi)

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio

Per gli interventi antisismici, in luogo della detrazione

i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. È esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari

ECOBONUS

L'art. 1, commi 2-3, della legge di bilancio 2017 ha disposto la proroga di un anno fino al 31 dicembre 2017 della misura della detrazione al 65% per le spese relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. ecobonus).

Per gli interventi di riqualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio, la misura della detrazione al 65% è stata prorogata di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021. La misura della detrazione è ulteriormente aumentata nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio (70%) e di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano determinati standard (75%). Tali misure agevolative maggiorate sono finalizzate a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e a conseguire almeno la qualità media di cui al decreto Mise 26 giugno 2015,

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

in G.U. n. 162 del 15 luglio 2015 (comma 2-quater dell'articolo 14 del dl n. 63 del 2013), con cui sono state adottate le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici.

La sussistenza di tali condizioni tecniche è asseverata da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato dm del 26 giugno 2015. L'Enea effettua su tali dichiarazioni controlli, anche a campione. La non veridicità dell'attestazione comporta la decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista ai sensi delle disposizioni vigenti (comma 2-quinquies dell'art. 14 del dl n. 63 del 2013).

Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Per gli interventi sopra descritti, a decorrere al 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. Le modalità attuative dell'opzione verranno definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro 60 giorni dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2017 (1° gennaio 2017). Rimane esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari. Le predette detrazioni sono usufruibili anche dagli Iacp, comunque denominati, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica.

Le novità 2017 per l'ecobonus

La legge di bilancio 2017 ha disposto la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017, della misura della detrazione al 65% per le spese relative a interventi di riqualificazione energetica degli edifici

Per gli interventi di riqualificazione energetica relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio la detrazione al 65% è stata prorogata di cinque anni, fino al 31 dicembre 2021

Per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali la misura della detrazione è aumentata al 70% nel caso di interventi che interessino l'involucro dell'edificio e al 75% nel caso di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva e che conseguano determinati standard

Le detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40 mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

I condomini possono cedere la detrazione ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile. È esclusa la cessione a istituti di credito e intermediari finanziari

Le detrazioni per la riqualificazione energetica sono usufruibili anche dagli Iacp, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica

Le agevolazioni per il risparmio energetico

Le agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici sono state introdotte per la prima volta con la legge finanziaria 2007 (legge n. 296/2006, art. 1, commi 344-349). L'agevolazione consiste nel riconoscimento di detrazioni d'imposta (originariamente del 55%, attualmente del 65% fino al 31 dicembre 2017) delle spese sostenute, da ripartire in rate annuali di pari importo, entro un limite massimo diverso in relazione a ciascuno degli interventi previsti. Si tratta di riduzioni dall'Irpef e dall'Ires concesse per interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti e che riguardano, in particolare, le spese sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento: detrazione massima 100 mila euro;
- il miglioramento termico dell'edificio (finestre, comprensive di infissi, coibentazioni, pavimenti): detrazione massima 60 mila euro;
- l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda: detrazione massima 60 mila euro;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione: detrazione massima 30 mila euro.

Successivamente la normativa in materia è stata più volte modificata con riguardo, in particolare, alle procedure da seguire per avvalersi correttamente delle agevolazioni e alle proroghe della più alta misura agevolata. In particolare il dl n. 63/2013 (art. 14), nel prorogare le detrazioni fiscali per interventi di efficienza energetica fino al 31 dicembre 2013, ha elevato la misura al 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del provvedimento).

La portata dell'agevolazione è stata estesa ai seguenti interventi:

- sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria: limite massimo di 30 mila euro (art. 4, comma 4, del dl n. 201/2011);
- riqualificazione energetica relativi a parti comuni di edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari del singolo condominio (art. 1, comma 47 della legge n. 190/2014);
- acquisto e posa in opera delle schermature solari, nel limite massimo di detrazione di 60 mila euro (art. 1, comma 47 della legge n. 190/2014);
- acquisto e posa in opera degli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, nel limite massimo di detrazione di 30 mila euro (art. 1, comma 47 della legge n. 190/2014);
- acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

calda o di climatizzazione delle unità abitative che garantiscano un funzionamento efficiente degli impianti, nonché dotati di specifiche caratteristiche (art. 1, comma 88, della legge n. 208/2015);

- interventi realizzati dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2017 dagli istituti autonomi per le case popolari su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica (art. 1, comma 87, della legge n. 208/2015 e legge di bilancio 2017).

La legge di stabilità per il 2016 ha inoltre previsto per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali le cui spese sono state sostenute nel 2016, la possibilità per i soggetti che si trovano nella no tax area (ovvero pensionati, lavoratori dipendenti e autonomi incapienti) di cedere la detrazione fiscale loro spettante ai fornitori che hanno effettuato i lavori. Le relative modalità attuative sono state definite con il provvedimento dell'Agenzia delle entrate del 22 marzo 2016; la scelta di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi oppure può essere comunicata al condominio che la inoltra ai fornitori. I fornitori, a loro volta, devono comunicare al condominio l'avvenuta accettazione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti e le attività prestate; il credito potrà essere utilizzato dal soggetto cessionario, in dieci rate annuali, esclusivamente in compensazione di debiti fiscali. Per rendere efficace l'operazione, il condominio è tenuto a trasmettere entro il 31 marzo 2017 un'apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate con il canale Entratel o Fisconline.

Le agevolazioni per il risparmio energetico

La detrazione dalle imposte sui redditi (Irpef o Ires) è pari al 65% delle spese sostenute, entro il limite massimo che varia a seconda della tipologia dell'intervento eseguito

L'agevolazione non è cumulabile con altri benefici fiscali previsti da disposizioni di legge nazionali (come, per esempio, la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio) o altri incentivi riconosciuti dall'Unione europea

Non è necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva di inizio dei lavori all'Agenzia delle entrate

I contribuenti non titolari di reddito d'impresa devono effettuare il pagamento delle spese sostenute mediante bonifico bancario o postale (i titolari di reddito di impresa sono invece esonerati da tale obbligo e possono provare la spesa con altra idonea documentazione)

È previsto l'esonero dalla presentazione della certificazione energetica per la sostituzione di finestre, per gli impianti di climatizzazione invernale e per l'installazione di pannelli solari

Al momento del pagamento del bonifico effettuato dal contribuente che intende avvalersi della detrazione, le banche e le Poste Italiane hanno l'obbligo di effettuare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori; la legge di stabilità per il 2015 ha elevato la misura della ritenuta dal 4% all'8%

Per gli interventi eseguiti dal 2011 è obbligatorio ripartire la detrazione in dieci rate annuali di pari importo (per gli anni 2009 e 2010 andava ripartita in cinque rate)

I soggetti che intendono avvalersi della detrazione sono tenuti ad acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza dell'intervento ai pertinenti requisiti richiesti dal dm 19 febbraio 2007 (Gu 26 febbraio 2007, n. 47) e a trasmettere, entro novanta giorni dalla fine dei lavori, all'Enea copia dell'attestato di certificazione energetica, ovvero di qualificazione energetica, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati

IL BONUS MOBILI

La legge di bilancio 2017, al comma 2, lett. c), n. 4), dispone la proroga di un anno, fino al 31 dicembre 2017 della detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili. Tale detrazione spetta nel limite di 10 mila euro, solo in connessione agli interventi di ristrutturazione edilizia iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016.

Non è stata invece prorogata il bonus mobili giovani coppie. A tale proposito si ricorda che la legge di stabilità 2016 aveva previsto un'ulteriore ipotesi di detrazione fiscale per l'acquisto esclusivamente di mobili da adibire ad arredo dell'abitazione principale acquistata da giovani coppie, anche di fatto. La detrazione pertanto rimane in vigore fino al 31 dicembre 2016. Il bonus, da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo, è pari al 50% delle spese sostenute nel 2016, fino a un limite di spesa di 16 mila euro

Il bonus mobili

È stata prorogata di un anno, fino al 31 dicembre 2017, la detrazione al 50% per le spese relative all'acquisto di mobili

Nel 2017 il bonus mobili spetta limitatamente agli interventi di recupero edilizio iniziati a partire dal 1° gennaio 2016

Il limite di 10 mila euro per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici è considerato al netto delle spese sostenute nel 2016 per le quali si è già fruito della detrazione

Condizioni per fruire del bonus

Per ottenere l'agevolazione è necessario realizzare una ristrutturazione edilizia (e usufruire della relativa detrazione), sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici, sempre residenziali.

In particolare, la detrazione è collegata agli interventi:

- di manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;

- di restauro e di risanamento conservativo, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;

- di ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;

- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie elencate nei punti precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

- di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro 18 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Non è richiesto che ci sia un collegamento fra i mobili e l'ambiente ristrutturato. L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è quindi agevolabile anche se i beni sono destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi, purché l'immobile sia comunque oggetto degli interventi edilizi.

Beni agevolabili

Il bonus mobili compete per l'acquisto dei seguenti prodotti finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione: mobili; grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+; forni di classe non inferiore ad A. Le spese per l'acquisto di mobili sono calcolate indipendentemente da quelle sostenute per i lavori di ristrutturazione. In altri termini, le spese per l'acquisto di mobili possono anche essere più elevate di quelle per i lavori di ristrutturazione, fermo restando il tetto dei 10 mila euro. L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

La detrazione può essere fruita anche nel caso di mobili e grandi elettrodomestici acquistati all'estero.

Bonus mobili: i beni agevolabili

Mobili nuovi: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione. E' escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, altri complementi di arredo

Elettrodomestici nuovi: frigoriferi, congelatori, lavatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori e ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento

Tra le spese da portare in detrazione si possono includere quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati

Importo detraibile

La detrazione spettante, da ripartire tra gli aven-

ti diritto in dieci quote annuali di pari importo, deve essere calcolata sull'importo massimo di 10 mila euro (mobili ed elettrodomestici).

Questo limite riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Chi esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Il limite dei 10 mila euro riguarda la singola unità immobiliare comprensiva delle pertinenze o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione: il contribuente che esegue i lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Per gli interventi effettuati nel 2016, ovvero per quelli iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2017, l'ammontare complessivo massimo di 10 mila euro deve essere calcolato al netto delle spese sostenute nell'anno 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

La detrazione si ottiene indicando le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi.

Modalità di pagamento

In merito alle modalità di sostenimento della spesa, secondo la nuova interpretazione fornita dall'Agenzia delle Entrate con circolare 7/E/2016, se il pagamento delle spese agevolabili è disposto mediante bonifico bancario o postale, è ammesso l'utilizzo di un bonifico «ordinario» (senza ritenuta operata da banca/Poste).

Con tale documento di prassi sono quindi superate le indicazioni fornite in precedenza nella circolare n. 29/E/2013, nella quale era stato precisato che i pagamenti relativi all'acquisto di mobili ed elettrodomestici, al pari di quanto previsto per i lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati, dovevano essere effettuati mediante bonifico bancario e postale nei quali dovevano essere indicati:

- la causale del versamento (è quella attualmente utilizzata da banche e Poste Spa o postali, per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Il pagamento degli acquisti di mobili o di grandi elettrodomestici può essere effettuato anche carte di credito o carte di debito. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Nel caso in cui il pagamento venga effettuato con carta di credito e venga rilasciato uno scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente è comunque possibile usufruire della detrazione se nello scontrino è indicata natura, qualità e quantità dei beni acquistati e se esso è riconducibile al contribuente titolare della carta in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora).

Documenti da conservare

Per fruire del bonus, devono essere conservati i seguenti documenti:

I BONUS EDILIZI NELLA LEGGE DI BILANCIO 2017

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

A differenza di quanto previsto per la detrazione dei lavori di ristrutturazione, le spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici sostenute da un contribuente deceduto non possono essere portate in detrazione, per le quote non ancora fruite, dall'erede, anche quando quest'ultimo conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile. In sostanza, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte dal contribuente deceduto non si trasferisce agli eredi per i rimanenti periodi d'imposta.

BONUS ALBERGHI

La legge di bilancio 2017 (art.1, comma 4) riconosce il credito d'imposta per la riqualificazione delle strutture alberghiere, previsto dal dl n. 83/2014 (c.d. Tax credit riqualificazione strutture ricettive turistico alberghiere), anche per i periodi di imposta 2017 e 2018, nella misura del 65%.

La norma include tra i beneficiari del credito di imposta anche le strutture che svolgono attività agrituristica, come definita dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96, e dalle norme regionali vigenti.

La relazione illustrativa afferma che la misura rappresenta anche un ulteriore strumento di sostegno alla ripresa economica dei territori colpiti dal recente sisma, ove sono presenti numerose strutture ricettive (sia alberghi, sia agriturismo), che necessitano di interventi di recupero e ristrutturazione.

Il comma 5 dell'art. 1 della manovra prevede che il credito d'imposta prorogato e modificato dal comma 4 sia ripartito in due quote annuali di pari importo e possa essere utilizzato a decorrere dal periodo d'imposta successivo a quello in cui gli interventi sono stati realizzati, nel limite massimo di:

- 60 milioni di euro nel 2018;
- 120 milioni di euro nel 2019;
- 60 milioni di euro nel 2020.

Il comma 7, infine, interviene a rideterminare il limite massimo di spesa per la concessione del credito di imposta relativo alle spese per riqualificazione delle imprese turistico-alberghiere sostenute nei periodi di imposta dal 2014-2016. In particolare, si prevedono i seguenti nuovi limiti:

- 41,7 milioni di euro per gli anni 2017 e 2018;
- 16,7 milioni di euro per l'anno 2019.

Il bonus alberghi

L'art. 1, commi 4-7 della legge di bilancio 2017 riconosce per ciascuno degli anni 2017 e 2018 il credito di imposta per la riqualificazione delle strutture ricettive turistico alberghiere

L'agevolazione è prevista nella misura del 65% è estesa anche alle strutture che svolgono attività agrituristica, e opera a condizione che gli interventi abbiano anche finalità di ristrutturazione edilizia, riqualificazione antisismica o energetica e acquisto mobili

Il credito di imposta è ripartito in due quote annuali di pari importo utilizzabile nel periodo di imposta successivo a quello in cui sono realizzati gli interventi, con un limite massimo di spesa pari a 60 milioni di euro nel 2018, 120 milioni di euro nel 2019 e 60 milioni di euro nel 2020

La normativa.

L'art. 10 del dl n. 83/2014 riconosce un credito di imposta al fine di migliorare la qualità dell'offerta ricettiva per accrescere la competitività delle destinazioni turistiche.

Più in particolare, l'art. 10, commi 1 e 2, riconosce alle imprese alberghiere esistenti alla data del 1° gennaio 2012 un credito d'imposta nella misura del 30% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2016 relative a interventi di ristrutturazione edilizia, ovvero a interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, ovvero di incremento dell'efficienza energetica. La misura è estesa a ulteriori tipologie di spese quali l'acquisto di mobili e componenti d'arredo destinati esclusivamente alle strutture alberghiere, come individuate nello stesso articolo, a condizione che il beneficiario non ceda a terzi né destini a finalità estranee all'esercizio di impresa i beni oggetto degli investimenti prima del secondo periodo d'imposta successivo.

Il comma 7 destina una quota pari al 10% del limite massimo di spesa previsto per spese relative a interventi diversi da quelli di ristrutturazione edilizia, rimozione barriere architettoniche ed efficienza energetica, compresi quelli di acquisto di mobili e componenti d'arredo esclusivamente finalizzati alle strutture ricettive oggetto degli interventi di ristrutturazione.

Il credito di imposta è riconosciuto nel rispetto della disciplina europea in materia di aiuti di stato di importanza minore, cd. «de minimis».

L'art. 1, comma 320, della legge di stabilità 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208), integrando l'art. 10 del dl n. 83/2014 con due nuovi commi, 2-bis e 2-ter, ha riconosciuto il credito d'imposta anche nel caso in cui la ristrutturazione edilizia comporti un aumento della cubatura complessiva, qualora sia effettuata nel rispetto della normativa vigente (c.d. piano casa: art. 11 del dl n. 112/2008) e ha demandato a un decreto ministeriale l'attuazione della previsione e l'aggiornamento degli standard minimi, uniformi su tutto il territorio nazionale, dei servizi e delle dotazioni per la classificazione delle strutture ricettive e delle imprese turistiche (riproducendo sostanzialmente quanto già previsto nel comma 5 dell'art. 10 del dl n. 83 del 2014).