

Ebook gratuito

DETRAZIONI

PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO



Autore: **Marco Beacco**

FISCO [7]

Sommario

DETRAZIONE 65% SUL RISPARMIO ENERGETICO

Schema di sintesi per la detrazione.....	5
Schermature solari	7
Serramenti e infissi	8
Caldaia a condensazione e biomassa	9
Scaldacqua a pompa di calore	10
Pannelli solari	11
Pompe di calore.....	12
Coibentazione pareti e coperture	13
Riqualificazione globale	14

DETRAZIONE 50% SU RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE, ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI

Schema di sintesi per la detrazione.....	20
Manutenzione ordinaria.....	22
Manutenzione straordinaria.....	23
Ristrutturazione edilizia.....	24
Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	24
Interventi antisismici in zone ad alta pericolosità	25
Acquisto e realizzazione parcheggi pertinenziali.....	25
Superamento barriere architettoniche	27
Misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti e degli infortuni domestici.....	27
Risparmio energetico.....	28
Altri interventi	29
Acquisto di immobili ristrutturati	29
Interventi di ampliamento e piano casa.....	30
Bonus mobili e grandi elettrodomestici	32
Schema di sintesi per la detrazione.....	32

DETRAZIONE 65% SUL RISPARMIO ENERGETICO

Tra le misure a favore del rilancio dell'edilizia spiccano certamente le agevolazioni fiscali che hanno già dimostrato, nei mesi passati, la loro efficacia nel riuscire a ridare ossigeno a un settore economico strategico per la ripresa complessiva del Paese. Da qui la conferma dei **bonus sulle ristrutturazioni edilizie**, sulla **riqualificazione energetica** e sull'**acquisto di mobili e grandi elettrodomestici**. In tema di **efficienza energetica** per il 2017 le principali novità riguardano l'estensione degli incentivi sotto forma di detrazioni del 65% (Legge 27 dicembre 2006, n. 296 - art. 1 commi 344-345-346-347) fino alla data del 31 dicembre 2021, disposizione prevista dalla legge di Bilancio 2017.

Confermata la proroga per gli interventi di efficientamento energetico sulle parti comuni degli edifici condominiali che, anch'essi, godranno dell'agevolazione maggiorata al 70% nel caso in cui l'intervento effettuato sull'involucro comporti una incidenza superiore al 25% della superficie dipendente lorda dell'edificio, ovvero al 75% per interventi che sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguono almeno la qualità media definita con DM 26/6/2015 dal Ministero dello Sviluppo Economico.

È importante ricordare come la Legge di Stabilità 2016, all'art. 1 comma 88, abbia inoltre previsto l'agevolazione sulle spese relative all'ecobonus domotica, collegato con interventi sia di installazione di pannelli solari sia di sostituzione dei generatori di calore. Tale bonus opera nella stessa maniera di quello per l'efficientamento energetico, per cui il contribuente che intende installare impianti digitali per il controllo a distanza del riscaldamento, climatizzazione, produzione dell'acqua nel proprio immobile, deve farsi rilasciare dalla ditta installatrice la documentazione attestante l'intervento, effettuare la comunicazione prevista all'Enea entro i 90 giorni dalla fine dell'intervento, effettuare il pagamento dei suddetti costi mediante bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del contribuente che usufruisce della detrazione, il codice fiscale o il numero di partita Iva della ditta. Fatto ciò, il contribuente beneficiario, ai fini di ufficializzare l'agevolazione, deve dichiarare le spese domotica nella prossima dichiarazione dei redditi, ossia, a partire dal modello 730/2017 o modello Redditi PF 2017, suddividendo l'importo da detrarre in 10 quote annuali di pari importo.

È sempre utile accennare alla soppressione dell'obbligo di inviare una comunicazione per via telematica all'Agenzia delle Entrate, per i soli lavori che proseguono oltre il periodo di imposta. In applicazione del principio espresso del c.d. *favor rei* devono ritenersi non applicabili le sanzioni in precedenza citate dalla circolare n. 21/E del 2010, anche in relazione a fattispecie di omesso o irregolare invio della comunicazione commesse prima dell'entrata in vigore del decreto per le quali, alla medesima data, non sia intervenuto provvedimento di irrogazione definitivo.

Per ciascun tipo di intervento è stata predisposta una scheda riepilogativa dei requisiti tecnici richiesti e della documentazione da approntare. Si tratta di una guida che elenca cosa fare per fruire della detrazione del 65% per chi intende intraprendere uno dei lavori sotto indicati:

- schermature solari;
- serramenti e infissi;
- caldaie a condensazione;
- scaldacqua a pompa di calore;
- pannelli solari;
- pompe di calore;
- coibentazione pareti e coperture;
- riqualificazione globale.

Schema di sintesi per la detrazione

1) Quali sono gli interventi ammessi?

Riqualificazione energetica edifici esistenti

Interventi su involucro edifici

Installazione pannelli solari

Sostituzione impianti climatizzazione invernale

2) Necessiti delle autorizzazioni amministrative previste dal regolamento edilizio comunale?

SI

Dovrà presentare la comunicazione (CIL, CILA, DIA, SCIA) prevista dal regolamento tecnico comunale.

NO

Se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi comunque agevolati dalla normativa fiscale, il contribuente dovrà presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

3) Documenti da applicare ai fini della detrazione

Asseverazione tecnico abilitato che riporta l'indice di prestazione energetica.
In alternativa, l'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal **direttore dei lavori** sulla conformità al progetto delle opere realizzate, ovvero resa nella **relazione attestante** la rispondenza alle norme sul contenimento energetico degli edifici e relativi impianti termici da depositare presso le amministrazioni competenti. In alcuni casi, può essere sostituita da una **certificazione dei produttori** (ad esempio per interventi di **sostituzione di finestre e infissi** o per le **caldaie a condensazione** con potenza inferiore a 100KW, impianti a biomassa, scaldia acqua, ecc.).

Attestato di **certificazione/qualificazione** energetica dell'edificio (**non** deve essere più presentato, invece, per le spese effettuate dall'1/1/2008, per la **sostituzione di finestre** in singole unità immobiliari e per l'installazione di **pannelli solari**; nonché per gli interventi realizzati a partire dal 15/8/2009 riguardanti la **sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale**).

Copia della ricevuta relativa all'invio della documentazione all'**ENEA** (scheda informativa relativa agli interventi realizzati ed attestato di certificazione/qualificazione energetica).

4) Fattura

Intestata al soggetto che ha effettuato il pagamento; sarà tuttavia sempre possibile procedere ad annotare il nominativo del contribuente che ha effettuato il pagamento non indicato nell'intestazione della fattura.

5) Pagamento

Dovrà essere effettuato utilizzando il modello di bonifico bancario/postale specifico per le detrazioni fiscali al quale sarà applicata la ritenuta.

Sarà sempre possibile procedere ad annotare il nominativo del contribuente che ha effettuato il pagamento anche se non è indicato il suo codice fiscale nel bonifico.

Se il fornitore è una ditta estera senza rappresentanza fiscale in Italia, il pagamento dovrà essere eseguito mediante un ordinario bonifico internazionale (bancario o postale) e dovrà riportare il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la causale del versamento; in merito al numero di partita Iva o al codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato, questi possono essere sostituiti dall'analogo codice identificativo attribuito dal paese estero.

Schermature solari

Per tutto il 2017 (e fino al 31 dicembre 2021) sono detraibili le spese sostenute per le schermature solari. È stato quindi riconosciuto il ruolo fondamentale di questi componenti tecnologici nell'ambito dell'efficienza energetica, soprattutto per quanto riguarda il raffrescamento degli edifici.

Oggetto della detrazione sono l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari elencate nell'allegato M del decreto legislativo n. 311/2006 (ad esempio tende esterne, chiusure oscuranti, dispositivi di protezione solare). Diversamente da altre spese detraibili al 65%, le schermature solari possono anche essere "di nuova installazione" ovvero non è necessaria la sostituzione di precedenti installazioni. Quest'ultimo aspetto è stato chiarito dalla versione aggiornata della guida sulle detrazioni per il risparmio energetico pubblicata dall'Agenzia delle Entrate, sulla base della quale le schermature solari possono rientrare nell'ambito delle spese detraibili indipendentemente dalla sostituzione di prodotti vecchi o dalla sostituzione simultanea dei serramenti.

Oltre alla **scheda descrittiva dell'intervento (allegato F)** da inviare all'Enea, gli altri adempimenti "tipici" del bonus, sono l'asseverazione e la certificazione energetica. Tuttavia possiamo ritenere che l'asseverazione possa essere sostituita dalla certificazione dei produttori con la cd. scheda tecnica, come già previsto per gli infissi e le caldaie con potenza inferiore a 100kW. Inoltre possiamo ritenere che non sia necessario l'attestato di certificazione energetica (come per i pannelli solari). Due semplificazioni certamente necessarie. Dovranno essere sempre conservati gli originali inviati all'Enea debitamente firmati (dal tecnico e/o dal cliente).

Ad oggi è importante eseguire **correttamente i pagamenti**, quindi:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali pagheranno le fatture a mezzo di **bonifico bancario o postale** utilizzando gli appositi modelli e le procedure predisposte dagli istituti bancari o postali per gli interventi di riqualificazione energetica;
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali non è obbligatorio pagare a mezzo di bonifico bancario o postale. In questi casi è sufficiente dimostrare di essere in possesso dei **documenti che attestano il sostenimento dell'onere** e l'importo.

In sintesi per fruire della detrazione conserviamo:

- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione;**
- **scheda tecnica;**
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati.**

Serramenti e infissi

La possibilità di detrarre la spesa sulla sostituzione di serramenti e infissi è ormai ben nota. A tal proposito esistono due tipologie di detrazione fiscale: quella per gli interventi mirati al risparmio energetico (65%) e quella per le ristrutturazioni edilizie (50%). Due detrazioni alternative che pongono **condizioni** e **procedure** burocratiche diverse fra loro, spesso creando confusione.

Concentriamo l'attenzione sul risparmio energetico (65%), sulle condizioni previste e sulla documentazione necessaria.

Per fruire dell'ecobonus, l'intervento:

- deve essere una sostituzione o modifica dell'esistente, non una nuova installazione;
- deve delimitare un volume (un ambiente) riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati (escludendo quindi ad esempio la sostituzione degli infissi del garage non riscaldato);
- deve assicurare il valore di trasmittanza termica inferiore o uguale al valore limite riportato in tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010 (con la certificazione del produttore possiamo documentare il rispetto di questa condizione).

Anche l'immobile deve possedere specifici requisiti:

- essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso (sono esclusi gli edifici di nuova costruzione);
- essere in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- essere dotato di impianto di riscaldamento;
- in caso di lavori di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento, la detrazione compete solo per la parte non ampliata.

Altre spese detraibili assieme agli infissi e ai serramenti sono gli scuri, le persiane, gli avvolgibili, i cassonetti (se solidali con l'infisso) e suoi elementi accessori, purché tale sostituzione avvenga simultaneamente a quella degli infissi (o del solo vetro).

Gli adempimenti necessari per fruire della detrazione sono:

- **asseverazione del tecnico abilitato** nella quale deve essere indicato il valore di trasmittanza dei nuovi infissi e asseverato che il valore rispetta la trasmittanza limite indicata in tabella 2 del DM 26 gennaio 2010 (nell'asseverazione deve essere indicato il valore di trasmittanza dei vecchi infissi). In alternativa all'asseverazione, la **certificazione del produttore dell'infisso** con attestazione del rispetto dei medesimi requisiti. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere:
 - sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
 - esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione** (per singole unità immobiliari Allegato F; per altri casi, attestato di qualificazione energetica redatto da un tecnico abilitato Allegato A e scheda descrittiva dell'intervento Allegato E);

- **scheda tecnica;**
- **attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.),** per interventi che non interessano singole unità immobiliari;
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati.**

Caldaia a condensazione e biomassa

Nel 2007 è stata introdotta la detrazione del 55% sulle spese sostenute per **la sostituzione della caldaia**, allo scopo di promuovere lo sviluppo di soluzioni tecnologiche in grado di garantire la maggiore efficienza energetica, offrendo al cittadino un ritorno in termini economici. In seguito, dopo numerose proroghe e modifiche alla normativa, la detrazione, che in origine era limitata alla sostituzione con un modello a condensazione, è stata estesa ad altre tipologie di spesa ed elevata al 65%.

Come per gli infissi e i serramenti, anche in questo caso esistono due tipologie di detrazione fiscale alternative: quella per gli interventi mirati al risparmio energetico (65%) e quella per le ristrutturazioni edilizie (50%). Condizioni e procedure burocratiche nettamente diverse fra loro che spesso possono creare confusione.

L'ecobonus del 65% prevede che:

- l'intervento deve essere una sostituzione totale o parziale del vecchio generatore termico (esclusa la nuova installazione);
- il generatore di calore può essere ad aria o ad acqua;
- per impianti di potenza minore a 100 kw, ove tecnicamente compatibili, devono essere installate valvole termostatiche o bassa inerzia termica su tutti i corpi scaldanti. Se tecnicamente impossibile, è necessario utilizzarne altri con le stesse caratteristiche (tipo modulante agenti sulla portata). Eccezione per gli impianti di climatizzazione invernale progettati e realizzati con temperature medie del fluido termoconvettore inferiori a 45°C.;
- per impianti di potenza superiore o uguale a 100 kw, oltre ai precedenti requisiti, deve essere adottato un bruciatore di tipo modulante, la regolazione climatica deve agire direttamente sul bruciatore e deve essere installata una pompa elettronica a giri variabili.

Anche l'immobile deve possedere specifici requisiti:

- essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso (sono esclusi gli edifici di nuova costruzione);
- essere in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- essere dotato di impianto di riscaldamento;
- in caso di lavori di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento, la detrazione compete solo per la parte non ampliata.

Rientrano nell'ambito delle spese detraibili le spese di smontaggio e dismissione dell'impianto esistente, la fornitura e la posa in opera di tutte le apparecchiature termiche, meccaniche, elettriche ed elettroniche, delle opere idrauliche e murarie necessarie per la sostituzione a regola d'arte dell'impianto termico esistente con una caldaia a condensazione. La detrazione non compete con riferimento alle spese di rifacimento di tutti i pavimenti né per quelle sostenute per la dismissione del vecchio pavimento o per lo smaltimento del materiale relativo al vecchio pavimento. Sono

detraibili solo le spese strettamente connesse alla realizzazione dell'intervento che assicura il risparmio energetico.

Gli adempimenti necessari per fruire della detrazione sono:

- **asseverazione del tecnico abilitato** attestante i requisiti tecnici previsti. In alternativa all'asseverazione, la **certificazione del produttore** con attestazione del rispetto dei medesimi requisiti. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere:
 - sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
 - esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione** (Allegato E anche redatto dal singolo utente);
- **scheda tecnica**;
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati.**

La detrazione, nella misura massima di 30.000 euro, è riconosciuta anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 fino al 31 dicembre 2021, termine così disposto dalla Legge di Bilancio 2017, per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Scaldacqua a pompa di calore

Lo scaldacqua a pompa di calore è un'ulteriore applicazione della pompa di calore elettrica, grazie a cui è possibile produrre ed accumulare l'acqua calda sanitaria in sostituzione dei comuni boiler elettrici.

Esistono pompe di calore di vario tipo, a seconda che prelevino calore dall'aria, dall'acqua o dal terreno.

Il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito con modificazioni nella L. 22 dicembre 2011 n. 214, all'art. 4, c. 4, ha introdotto, a partire dal 2012, la detrazione fiscale del 55% (oggi del 65%) anche per interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, rientranti nell'ambito del comma 347 della legge finanziaria 2007.

Tuttavia i requisiti tecnici di questi impianti, dal 2012, non sono stati definiti e quindi, sulla base delle informazioni fornite dall'Enea e dal Ministero dello Sviluppo Economico, si ritiene che possa considerarsi valido quanto specificatamente indicato al punto 3c) dell'Allegato 2 al D.Lgs. 28/2011, ossia COP > 2,6 misurato secondo la norma EN 16147.

Ad oggi è importante eseguire correttamente i pagamenti, quindi:

- **le persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli **enti non commerciali** pagheranno le fatture a mezzo di bonifico bancario o postale utilizzando gli appositi modelli e le procedure predisposte dagli istituti bancari o postali per gli interventi di riqualificazione energetica;
- per **le imprese individuali, le società e gli enti commerciali** non è obbligatorio pagare a mezzo di bonifico bancario o postale. In questi casi è sufficiente dimostrare di essere in possesso dei documenti che attestano il sostenimento dell'onere e l'importo.

Inoltre, deve essere approntata e tenuta a disposizione un'asseverazione di un tecnico abilitato che comprovi il rispetto dei requisiti richiesti. Anche in questo caso l'asseverazione del tecnico può essere sostituita da idonea certificazione del produttore che attesti il rispetto dei medesimi requisiti.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori deve essere inviata la scheda informativa all'Enea. La fine dei lavori può coincidere con la data di collaudo che può essere attestata con un verbale di collaudo ad hoc. La scheda deve essere inviata all'Enea telematicamente attraverso l'apposito sito (la sola scheda informativa "allegato E"). Per agevolare il calcolo del risparmio energetico si può ipotizzare per un'abitazione monofamiliare un risparmio medio del 72% in caso di sostituzione di uno scaldacqua elettrico e del 46% in caso di sostituzione di uno scaldacqua a gas.

Pannelli solari

L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici, industriali, commerciali, ricreativi e socio assistenziali può beneficiare della detrazione fiscale sul risparmio energetico (65%). A differenza degli altri interventi che possono beneficiare della detrazione sul risparmio energetico, per i quali è necessario che l'immobile sia già dotato di impianto di riscaldamento, l'installazione di pannelli solari non richiede l'esistenza di un impianto di riscaldamento. Aspetto importante, ad esempio, per le case al mare spesso utilizzate solo d'estate e talvolta sprovviste di riscaldamento.

L'ecobonus del 65% prevede che:

- i pannelli solari e i bollitori impiegati devono essere garantiti per almeno cinque anni, gli accessori e i componenti elettrici ed elettronici devono essere garantiti per almeno due anni;
- i pannelli solari devono possedere una certificazione di qualità conforme alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 rilasciata da un laboratorio accreditato. Sono equiparate alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 le norme EN 12975 e EN 12976 recepite da un organismo certificatore nazionale di un Paese membro dell'Unione Europea o della Svizzera;
- nel caso di pannelli solari autocostruiti, in alternativa ai punti precedenti, può essere prodotto l'attestato di partecipazione ad uno specifico corso di formazione da parte del soggetto beneficiario.

Anche l'immobile deve possedere specifici requisiti:

- essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso (sono esclusi gli edifici di nuova costruzione);
- essere in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- in caso di lavori di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento, la detrazione compete solo per la parte non ampliata.

Nel caso di edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, il comma 4 dell'art.11 del D.Lgs. 28/2011 prevede che gli impianti alimentati da fonti rinnovabili realizzati ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui all'allegato 3 del decreto accedono agli incentivi statali previsti limitatamente alla quota eccedente quella necessaria al rispetto degli obblighi previsti. Di conseguenza dal 1° giugno 2012 la detrazione del 65% sugli impianti di produzione di energia termica può essere riconosciuta solo per la parte eccedente quella obbligatoria, per cui le fonti rinnovabili termiche devono coprire almeno il 20% dei consumi energetici stimati per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento.

Gli adempimenti necessari per fruire della detrazione sono:

- **asseverazione del tecnico abilitato** attestante i requisiti tecnici previsti. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere:
 - sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
 - esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione** (Allegato F anche redatto dal singolo utente);
- **scheda tecnica**;
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati.**

Pompe di calore

Dal 1° gennaio 2008 anche la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia fruisce della detrazione del 65%. Sostanzialmente, alla normativa che disciplina l'agevolazione per gli interventi di sostituzione della caldaia con modello a condensazione, sono state aggiunte queste ulteriori tipologie di intervento. Anche in questo caso è bene precisare che la detrazione del 65% è alternativa alla possibilità di fruire per gli stessi interventi della detrazione del 50%.

L'ecobonus del 65% prevede che:

- l'intervento deve essere una sostituzione totale o parziale del vecchio impianto termico; è esclusa la nuova installazione. L'impianto a pompa di calore deve assolvere alla climatizzazione invernale e non semplicemente costituire integrazione all'impianto esistente;
- le pompe di calore devono garantire un coefficiente di prestazione (COP) e, qualora l'apparecchio fornisca anche il servizio di climatizzazione estiva, un indice di efficienza energetica (EER) almeno pari ai pertinenti valori minimi, fissati nell'allegato I al DM 06 agosto 2009. Qualora siano installate pompe di calore elettriche dotate di variatore di velocità (inverter), i pertinenti valori di cui all'allegato I sono ridotti del 5%.

Anche l'immobile deve possedere specifici requisiti:

- essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso (sono esclusi gli edifici di nuova costruzione);

- essere in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- essere dotato di impianto di riscaldamento;
- in caso di lavori di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento, la detrazione compete solo per la parte non ampliata.

Gli adempimenti necessari per fruire della detrazione sono:

- **asseverazione del tecnico abilitato** attestante i requisiti tecnici previsti. In alternativa all'asseverazione nel caso di impianti di potenza elettrica nominale non superiore a 100 kW, la **certificazione del produttore** con attestazione del rispetto dei medesimi requisiti. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere:
 - sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
 - esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione** (anche redatto dal singolo utente, per lavori terminati dopo il 15 agosto 2009 Allegato E);
- **scheda tecnica**;
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati.**

Coibentazione pareti e coperture

Fra le categorie di intervento che possono usufruire del bonus 65% troviamo i lavori eseguiti sull'involucro che delimita il volume riscaldato dell'edificio. Possono quindi rientrare nel bonus lavori come l'esecuzione di un cappotto o di una coibentazione interna delle pareti perimetrali, l'isolamento del tetto o del solaio di copertura, l'isolamento termico sul soffitto dello scatinato oppure su un piano inferiore per isolare termicamente stanze riscaldate che si trovano al piano superiore.

Per fruire dell'ecobonus l'intervento:

- deve essere una sostituzione o modifica dell'esistente, non una nuova installazione;
- deve delimitare un volume (un ambiente) riscaldato verso l'esterno o verso vani non riscaldati;
- deve assicurare il valore di trasmittanza termica inferiore o uguale al valore limite riportato in tabella 2 del D.M. 26 gennaio 2010.

Anche l'immobile deve possedere specifici requisiti:

- essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso (sono esclusi gli edifici di nuova costruzione);
- essere in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- essere dotato di impianto di riscaldamento;
- in caso di lavori di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento, la detrazione compete solo per la parte non ampliata.

Sono detraibili tutte le spese di fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti, fornitura e messa in opera di materiali ordinari, anche necessari alla realizzazione di ulteriori strutture murarie a ridosso di quelle preesistenti, demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo. Sono detraibili le opere provvisoriale ed accessorie (ponteggi, nuove soglie o davanzali, rifacimento intonaci ecc.).

Gli adempimenti necessari per fruire della detrazione sono:

- **asseverazione del tecnico abilitato** con indicazione del valore di trasmittanza dei nuovi involucri e del valore stimato di trasmittanza dei vecchi involucri; inoltre deve essere asseverato che il valore rispetta la trasmittanza limite indicata in tabella 2 del DM 26 gennaio 2010. In base alle disposizioni di cui al D.M. 6 agosto 2009, l'asseverazione può essere:
 - sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
 - esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione** (attestato di qualificazione energetica redatto da un tecnico abilitato Allegato A e scheda descrittiva dell'intervento Allegato E);
- **scheda tecnica**;
- **attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**;
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati.**

Riqualificazione globale

Per riqualificazione energetica di un edificio si intendono tutti quegli interventi volti a migliorare la prestazione energetica dell'immobile. Si tratta di un intervento fondamentale per edifici vecchi non sufficientemente o per nulla performanti dal punto di vista energetico, in cui i flussi di calore tra esterno ed interno sono tali da compromettere il comfort abitativo e da incidere molto sulla bolletta.

Diversamente dalle altre tipologie di intervento per le quali è prevista la detrazione del 65%, in questo caso la normativa non fornisce un dettaglio sulla tipologia di spesa che intende agevolare, ma premia il risultato. La categoria degli "interventi di riqualificazione energetica" comprende qualsiasi intervento o insieme sistematico di interventi che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla norma. Quindi, a titolo esemplificativo sono agevolabili interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale anche con generatori di calore non a condensazione; impianti di cogenerazione, trigenerazione, ecc., interventi di coibentazione o di sostituzione di finestre non aventi i requisiti tecnici prescritti dal comma 345 di riferimento.

Sempre in materia di interventi per riqualificazione energetica effettuata, questa volta, su parti comuni condominiali, è possibile cedere ai fornitori la detrazione fiscale del 65% spettante ai contribuenti. Non tutti i contribuenti, bensì solamente quelli che si trovano nella "no tax area" (art. 11, comma 2 e all'art. 13, comma 1 lett. a) e 5 lett. a) del TUIR) per i quali l'imposta Irpef non è

dovuta (ad esempio perché possiedono redditi esclusi ovvero perché non hanno più imposta lorda sulla quale applicare la detrazione del 65%).

Tale previsione è stata sancita dal comma 74 della Legge di Stabilità 2016 e le modalità attuative sono state disposte dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 22 marzo 2016 Prot. n. 43434. Il credito cedibile corrisponde alla detrazione IRPEF prevista dall'articolo 1, commi 344 e seguenti della Legge 269 del 2006 (comunemente nota come detrazione per riqualificazione energetica 65%) per interventi effettuati su parti comuni dell'edificio. Il credito cedibile è pari al 65% delle spese a carico del "condomino no tax area" in base alle tabelle millesimali di ripartizione. Tale cessione è consentita anche per le spese pagate nel 2016 riferite ad interventi iniziati in anni precedenti. Il condominio deve effettuare - entro il 31/12/2016 - il pagamento delle spese corrispondenti alla parte non ceduta sotto forma di credito mediante l'apposito bonifico bancario/postale nell'anno 2016.

La cessione di tale credito dovrà essere effettuata al fornitore di beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica le cui spese danno diritto alla detrazione; potrà utilizzare il credito in 10 quote annuali di pari importo a partire dal 1° aprile 2017 utilizzandolo esclusivamente in compensazione.

La volontà del condomino di cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione o da specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori. I fornitori, a loro volta, comunicano in forma scritta al condominio di accettare la cessione del credito a titolo di parziale pagamento del corrispettivo per i beni ceduti o i servizi prestati. Il condominio è tenuto a trasmettere mediante apposita comunicazione telematica all'Agenzia delle Entrate (via Entratel/Fisconline entro il 31 marzo 2017) il totale della spesa sostenuta, l'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento delle spese, il codice fiscale dei condòmini che hanno ceduto il credito, l'importo del credito ceduto da ciascuno, il codice fiscale del fornitore o dei fornitori e l'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi. Il mancato invio di detta comunicazione rende inefficace la cessione del credito. Il condominio deve comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

Per fruire dell'ecobonus l'intervento:

- deve assicurare un indicatore di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite definiti dall'allegato A del D.M. 11 marzo 2008;
- deve essere relativo all'intero edificio;
- in caso di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento non fruisce della detrazione.

Anche l'immobile deve possedere specifici requisiti:

- essere "esistente", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso (sono esclusi gli edifici di nuova costruzione);
- essere in regola con il pagamento di eventuali tributi;
- essere dotato di impianto di riscaldamento.

Gli adempimenti necessari per fruire della detrazione sono:

- **asseverazione del tecnico abilitato** nella quale si dichiara che l'intervento assicura un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite indicati nell'allegato A del D.M. 11 marzo 2008. L'asseverazione può essere:

- sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate;
- esplicitata nella relazione attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici;
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico bancario o postale** (nel caso di persona fisica);
- **ricevuta dell'invio effettuato all'Enea e relativa documentazione** (attestato di qualificazione energetica redatto da un tecnico abilitato Allegato A e scheda descrittiva dell'intervento Allegato E);
- **scheda tecnica**;
- **originali degli allegati inviati all'Enea firmati**;
- **attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**, per interventi che non interessano singole unità immobiliari.

LIMITE DETRAZIONE PER TIPOLOGIA DI INTERVENTO	
Tipo di intervento	Detrazione massima
Riqualificazione energetica di edifici	100.000 euro
Involucro edifici (pareti, tetto, finestre, infissi)	60.000 euro
Acquisto e posa in opera delle schermature solari	60.000 euro
Installazione di pannelli solari	60.000 euro
Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale	30.000 euro
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro



Lavora
con il 1°Caf
dei Professionisti

Risparmia tempo e denaro!

- ☑ Software 730 gratuito
- ☑ Assistenza in tempo reale
- ☑ Controlli software e audit sulle dichiarazioni
- ☑ Copertura assicurativa dalle “maxi-sanzioni”

CLICCA QUI

**DETRAZIONE 50% SU
RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE,
ACQUISTO MOBILI E
GRANDI ELETTRODOMESTICI**

Il D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 art. 4 ha reso permanente la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie introdotta dalla legge n. 449 del 27 dicembre 1997 e prorogata di volta in volta dalle leggi di stabilità successivamente emanate. A partire dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è entrata "a regime" con il nuovo art. 16-bis del Tuir contenente tutta la disciplina della detrazione.

In seguito l'agevolazione è stata modificata con il D.L. n. 83 del 22 giugno 2012 che ne ha elevato, per un limitato periodo di tempo, la misura della detrazione e il limite massimo di spesa ammessa al beneficio. Sulle spese sostenute dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto) al 30 giugno 2013, la detrazione Irpef aumenta al 50% e raddoppia il limite massimo di spesa (96.000,00 euro per unità immobiliare).

Il limite massimo di 96.000 euro non è da intendersi come un limite assoluto; infatti, nel caso in cui i lavori edilizi eseguiti sulla stessa unità immobiliare siano qualificabili come "nuovi interventi" e quindi non ricollegabili ai precedenti, è possibile computare un limite agevolabile di 96.000,00 euro per ogni intervento eseguito. Per ottenere la massima detrazione relativa ad un nuovo intervento, la relativa spesa deve essere sostenuta in anni diversi da quelli in cui sono state sostenute le spese per altri interventi.

Può essere considerato come "nuovo" quell'intervento per il quale si renda necessaria la richiesta di una nuova abilitazione comunale di autorizzazione ai lavori, autonoma rispetto a quella rilasciata per l'intervento precedente.

La Legge di Bilancio 2017 ha prorogato fino al prossimo 31 dicembre 2017 la detrazione Irpef del 50%; la detrazione tornerà al 36% dal 1° gennaio 2018 con il limite massimo a 48.000 euro.

La stessa Legge di Bilancio 2017 ha inoltre prorogato la detrazione per le spese sostenute per **l'acquisto di mobili** finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione nonché **"grandi elettrodomestici"**; per i grandi elettrodomestici la disposizione limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica.

Le spese per tali acquisti sono ammesse alla detrazione se sostenute e documentate a decorrere dalla data del 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2017; tuttavia, dal 2017, la detrazione è consentita solo se l'intervento di ristrutturazione edilizia è iniziato a decorrere dalla data del 1° gennaio 2016.

La Legge di Bilancio 2017 ha previsto la proroga al 31 dicembre 2021 della detrazione relativa agli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, effettuate su tutti gli immobili abitativi, differenziandole a seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio (l'agevolazione riguarda non soltanto gli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità - zone 1 e 2 - ma anche quelli situati nelle zone a minor rischio - zona sismica 3).

In merito alla modalità di pagamento, è sempre necessario il pagamento con bonifico specifico per le detrazioni fiscali, con le precisazioni fornite dalla circolare n. 43/E/2016.

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.

Ai fini della detrazione degli interventi di ristrutturazione edilizia, la documentazione da presentare sarà composta da:

- **abilitazioni amministrative** previste nel regolamento tecnico comunale. Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale il contribuente dovrà presentare una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;
- per gli immobili non ancora censiti, **domanda di accatastamento**;
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, 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 caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, **dichiarazione di consenso del possessore** all'esecuzione dei lavori;
- **comunicazione** preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'**Azienda sanitaria locale**, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- **fatture** e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
- **ricevute** dei bonifici di pagamento.

Schema di sintesi per la detrazione

1) Quale tipologia di intervento devi effettuare?

Manutenzione ordinaria su parti comuni condominiali

Manutenzione straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Acquisto e realizzazione parcheggi pertinenziali

Superamento barriere architettoniche

Misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti e degli infortuni domestici

Risparmio energetico

Acquisto di immobili ristrutturati

Interventi di ampliamento e piano casa

Interventi antisismici in zone ad alta pericolosità

2) Necessiti delle autorizzazioni amministrative previste dal regolamento edilizio comunale?

SI

Dovrà presentare la comunicazione (CIL, CILA, DIA, SCIA) prevista dal regolamento tecnico comunale.

NO

Se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi comunque agevolati dalla normativa fiscale, il contribuente dovrà presentare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

3) Fattura

Intestata al soggetto che ha effettuato il pagamento; sarà tuttavia sempre possibile procedere ad annotare il nominativo del contribuente che ha effettuato il pagamento non indicato nell'intestazione della fattura.

4) Pagamento

Dovrà essere effettuato utilizzando il modello di bonifico bancario/postale specifico per le detrazioni fiscali al quale sarà applicata la ritenuta.

Sarà sempre possibile procedere ad annotare il nominativo del contribuente che ha effettuato il pagamento anche se non è indicato il suo codice fiscale nel bonifico.

Se il fornitore è una ditta estera senza rappresentanza fiscale in Italia, il pagamento dovrà essere eseguito mediante un ordinario bonifico internazionale (bancario o postale) e dovrà riportare il codice fiscale del beneficiario della detrazione e la causale del versamento; in merito al numero di partita IVA o al codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato, questi possono essere sostituiti dall'analogo codice identificativo attribuito dal paese estero.

Di seguito forniamo una elencazione delle tipologie di interventi ammessi alla detrazione con una breve definizione delle stesse e degli esempi pratici.

Manutenzione ordinaria

Tali interventi sono ammessi solamente se effettuati sulle parti comuni di edifici aventi una destinazione residenziale; per individuare le parti comuni, si farà riferimento all'art. 1117 c.c. Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione. Esempi di interventi di manutenzione ordinaria sono ad esempio le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

Domanda: Il rifacimento del tetto di villetta con la sola sostituzione delle tegole viene considerato dal Comune come manutenzione ordinaria; non si tratta di un condominio ma di una villetta con tre proprietari ma un unico numero civico (in sostanza è un unico appartamento); si chiede se sia possibile la detrazione per manutenzione ordinaria su parte comune.

Risposta: La detrazione è possibile solo in presenza di condominio (che si ha quando, in un edificio con più unità immobiliari, più persone sono proprietarie di una parte di esse in via esclusiva); nel quesito queste persone sono comproprietarie dell'unico immobile e, non essendoci più unità immobiliari, non vi è nemmeno una parte comune condominiale.

Domanda: Si vorrebbe sapere se le seguenti opere rientrano tra le tipologie di manutenzione ordinaria per la detrazione fiscale al 50% e il beneficio del bonus mobili: - manutenzione balconi e installazione ringhiere protettive, in questo momento assenti; - rifacimento parti di intonaco interno e tinteggiatura per ripristino muri con crepe di una unità immobiliare singola; - rifinitura scala interna fino a questo momento realizzata solo in grezzo con installazione di ringhiera - realizzazione di pavimentazione e copertura tettoia di un vano per posizionare la caldaia nuova. Se tali spese dovessero essere detraibili, mi potete indicare esattamente gli adempimenti necessari? All'ufficio tecnico del Comune di appartenenza considerano tali opere come manutenzione senza rilascio di autorizzazione e, pertanto, con semplice comunicazione.

Risposta: Si ritiene sia possibile beneficiare della detrazione del 50% per le spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni in relazione a tutte le ipotesi in cui il contribuente possa fruire della detrazione del 50% per le spese di ristrutturazione; pertanto sono detraibili le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici collegate agli interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR.

Si precisa tuttavia che la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 29/E del 18 settembre 2013 non ha fatto molta chiarezza, elencando di fatto solo gli interventi "maggiori".

Nel caso di specie, si precisa che:

- la riparazione dei balconi è un intervento di manutenzione ordinaria;
- l'installazione di ringhiere protettive è considerata detraibile in quanto intervento finalizzato a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi solamente se consiste nella chiusura della terrazza mediante l'installazione di grate;

- il rifacimento degli intonaci interni è un intervento di manutenzione ordinaria se effettuato sulle parti comuni dell'edificio; non è un intervento agevolato se riferito ad una singola unità abitativa;
- la tinteggiatura per ripristino muri con crepe di una unità immobiliare singola è un intervento di manutenzione straordinaria se si ha contestuale modifica dei materiali e/o colori;
- la rifinitura della scala interna non è un intervento per il quale è ammessa la detrazione;
- l'intervento di rifacimento della pavimentazione esterna (nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali) in caso di singole unità abitative è un intervento di ristrutturazione edilizia; rientra tra gli interventi agevolabili con l'unica avvertenza di verificare la conformità dell'intervento alla normativa edilizia locale che deve attestare (verificare sull'abilitazione comunale rilasciata) il carattere di manutenzione straordinaria dello stesso;
- la realizzazione della tettoia non è un intervento per il quale è ammessa la detrazione in quanto si tratta di nuovo intervento.

Alcuni interventi non richiedono alcuna autorizzazione amministrativa. Pertanto è necessario verificare con il Comune se prevede il rilascio di abilitazioni o di una semplice comunicazione. È possibile che il Comune richieda una semplice comunicazione; se, infatti, la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi, il contribuente può rendere un'autocertificazione attestante la data inizio lavori e la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili.

Domanda: Nel caso di lavori di manutenzione ordinaria eseguiti su un edificio composto da n. 2 unità abitative facenti capo allo stesso proprietario, è possibile beneficiare della detrazione spettante per lavori eseguiti sulle parti comuni del fabbricato?

Risposta: Sì, se effettuate su parti comuni condominiali; la circolare n. 3/E/2016 afferma che in presenza di condominio minimo non soggetto all'obbligo di richiesta del codice fiscale ed alla nomina dell'amministratore condominiale, possono essere detratte le spese anche se non si è richiesto il codice fiscale del condominio. I contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico.

Manutenzione straordinaria

Si considerano 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. Rientrano anche gli interventi nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'ordinaria destinazione d'uso. Esempi di manutenzioni straordinarie sono l'installazione di ascensori, la sostituzione di infissi esterni, il rifacimento di scale e rampe, la recinzione dell'area privata.

Domanda: Un cliente è in possesso di una CIL (comunicazione inizio lavori) presso il proprio Comune di residenza per interventi di manutenzione straordinaria: rifacimento totale servizi igienici,

sostituzione finestre, rifacimento pavimentazione, rifacimento intonaci e tinteggiatura interna. Si chiede se l'acquisto dei pavimenti è agevolabile, poiché rientrante in un intervento globale di manutenzione straordinaria.

Risposta: Si ritiene che tale onere sia detraibile, stante il principio che l'intervento "maggiore" ricomprende a sé gli interventi di minore entità, facendoli pertanto rientrare nella detrazione (circ. n. 57/E/1998 risp. 3.4 dove si indica che “[...] occorre tener conto del carattere assorbente della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento. [...]”).

Domanda: Per i lavori iniziati a maggio (con relative fatture e bonifici) non è stata presentata domanda in Comune per i lavori di manutenzione straordinaria. Se viene presentata oggi una sanatoria in Comune per comunicare l'inizio dei lavori di maggio 2013, è sempre possibile usufruire dei benefici fiscali del 50% per i lavori edili e per l'acquisto di mobili?

Risposta: Il contribuente non può beneficiare delle detrazioni, in quanto la normativa prevede che le autorizzazioni abbiano data antecedente l'inizio dei lavori di ristrutturazione. Pertanto alla data di inizio dei lavori devono essere presenti tutte le autorizzazioni amministrative necessarie ai fini della detrazione.

Ristrutturazione edilizia

Tali opere riguardano gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Sono relative al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, così come agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici aventi le stesse caratteristiche di volumetria e sagoma di quello demolito.

Esempi di tali interventi sono la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente, la realizzazione della mansarda ovvero del balcone, l'apertura di nuove porte e finestre, la modifica della facciata.

In merito alla demolizione e ricostruzione, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che se la ricostruzione avviene con ampliamento, la detrazione non competerà in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”; se la ristrutturazione non ha comportato la demolizione dell'edificio esistente ma ne prevede l'ampliamento, la detrazione sarà ammessa solamente per gli interventi effettuati nella parte esistente, in quanto l'ampliamento configura comunque una “nuova costruzione” non detraibile.

Interventi di restauro e risanamento conservativo

Sono gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una

configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare; vi rientrano tutti gli interventi di consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari.

Interventi antisismici in zone ad alta pericolosità

Sono gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, del TUIR). La detrazione d'imposta nella misura del 65% da applicarsi su dieci rate spetta solamente agli edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003, per spese riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale (nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente) o ad attività produttive.

La **Legge di Bilancio 2017**, oltre alla proroga indicata in apertura del dossier, prevede delle ulteriori regole per la concessione delle agevolazioni. L'agevolazione fiscale ora è ammessa su tutti gli immobili di tipo abitativo e non solo, come era previsto in precedenza, per la sola abitazione principale; inoltre si applica anche nelle zone a minor rischio sismico rientranti nella zona 3, oltre alle già previste zone 1 e 2. La detrazione per tali spese sostenute dal 2017 in poi sarà del 50%, calcolata su un ammontare complessivo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno e ripartita in 5 annualità (se i lavori sono una mera prosecuzione di interventi a suo tempo già iniziati, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione).

La percentuale al 50% può essere elevata al 70% quando la realizzazione degli interventi produce una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore ovvero all'80% se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori. Le stese percentuali, se effettuate su parti comuni di edifici condominiali, sono rispettivamente del 75% e dell'85%; la detrazione è in tali casi calcolata su un ammontare di spesa non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Domanda: Una contribuente sta eseguendo interventi di ristrutturazione e **miglioramento sismico** su un immobile abitativo situato in fascia 2, sulla base di un permesso a costruire rilasciato nel 2012. Per le spese sostenute da agosto 2013 spetta la detrazione del 65% oppure, poiché il rilascio del permesso è avvenuto nel 2012, la detrazione rimane al 50%?

Risposta: Per tali interventi, ai sensi dell'art. 16, comma 1-bis, D.L. n. 63/2013, la detrazione è innalzata al 65%, nel limite di 96.000 euro, se le procedure autorizzatorie sono state attivate dopo il 4 agosto 2013 e gli edifici oggetto dell'intervento sono situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità.

Acquisto e realizzazione parcheggi pertinentziali

Si tratta della detrazione sull'acquisto e realizzazione dei posti auto; requisito necessario per usufruire della detrazione in oggetto è il vincolo di pertinentzialità tra l'immobile ad uso abitativo e il box (o parcheggio) pertinentziale; tale vincolo potrà anche non essere presente fin da subito, ma

la detrazione sarà riconosciuta a condizione che tale vincolo venga costituito e riportato nel contratto prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente chiede la detrazione (circ. n. 43/E/2016). Con tale circolare, l'Agenzia ha inoltre previsto la detrazione anche in assenza del pagamento mediante bonifico a condizione che:

- nell'atto notarile siano riportate le somme ricevute dall'impresa che ha ceduto il box pertinenziale;
- ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa.

Domanda: Un contribuente ha acquistato un immobile residenziale e il relativo **box auto pertinenziale** previa registrazione di un contratto preliminare di vendita dal quale si evince il vincolo di pertinenza del box auto con l'abitazione. Il bonifico è stato eseguito correttamente rispettando i requisiti dell'art. 16-bis Tuir. Si chiede conferma della detraibilità della spesa. Si chiede inoltre: se il contribuente avesse bonificato la spesa relativa al box auto in data successiva alla data del rogito notarile, la detrazione opererebbe ancora? Oppure è necessario che la spesa venga sostenuta prima del rogito, in caso di preliminare registrato, o il medesimo giorno del rogito?

Risposta: La detrazione per acquisto di box pertinenziali è ammessa solamente per le spese sostenute per la realizzazione del box purché vi sia la presenza del requisito necessario per usufruire della detrazione (ossia del vincolo di pertinenza tra l'immobile ad uso abitativo ed il box-parcheggio pertinenziale) oltre al pagamento mediante bonifico bancario specifico per le detrazioni. Pertanto riteniamo detraibile l'onere relativo al costo di costruzione certificato dal costruttore. In merito alla domanda, si precisa che la detrazione opera purché vi sia la sussistenza del vincolo di pertinenza, vincolo posto in essere al momento della stipula del rogito notarile. L'Agenzia delle Entrate, con risoluzione 8 febbraio 2008 n. 38, ha negato l'agevolazione ai contribuenti che hanno sostenuto la spesa prima della data del rogito notarile e in assenza di un preliminare registrato. Con una risoluzione successiva, 13 gennaio 2011 n.7, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che è agevolabile l'acquisto del box pertinenziale anche se il pagamento è avvenuto prima della stipula dell'atto ma nello stesso giorno. In questo caso, la sussistenza del vincolo pertinenziale può ritenersi soddisfatta qualora tale destinazione si realizzi nell'arco della medesima giornata in cui si è effettuato il pagamento; per questo motivo, riteniamo detraibile l'onere anche se il pagamento viene effettuato in data successiva al rogito, in quanto la sussistenza del vincolo pertinenziale risulta operante. Con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia ha ritenuto di poter riconoscere il beneficio fiscale anche in tali situazioni, ma a una specifica condizione: il vincolo deve risultare costituito e riportato nel contratto prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente chiede la detrazione.

Domanda: Nel caso di costruzione di un box pertinenziale, il contribuente può recuperare tutte le spese sostenute per la costruzione (ad esempio geologo, architetto) o deve comunque farsi rilasciare la dichiarazione del costruttore con l'indicazione dei soli costi di costruzione?

Risposta: In caso di costruzione del box (che dovrà risultare pertinenziale all'abitazione principale), il solo costo detraibile risulta essere quello certificato dal costruttore (pertanto il solo costo sostenuto per la costruzione del box).

Superamento barriere architettoniche

Tali sono gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla 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.

Domanda: L'acquisto di un **montascale** può essere considerato quale intervento diretto all'eliminazione delle barriere architettoniche espressamente agevolato con la detrazione del 50% anche se sostenuto da persona non dichiarata invalida ai sensi della L. n. 104/92?

Risposta: Riteniamo che l'intervento sia agevolabile comunque ai fini del 50%. Non potrà invece essere detratto come spesa medica Rigo "E3" se il soggetto non è portatore di handicap.

Domanda: Un contribuente ha esibito una fattura con l'indicazione di acquisto e installazione di pedane relative alle misure di abbattimento barriere architettoniche; tale onere risulta detraibile come spesa sostenuta da portatore di handicap o come onere detraibile al 50%?

Risposta: Le due detrazioni sono alternative tra loro. Tuttavia, sarà una mera scelta di convenienza da parte del contribuente optare per una detrazione piuttosto che per l'altra (a condizione che abbia i requisiti richiesti per la fruizione).

Misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti e degli infortuni domestici

Si tratta degli interventi relativi a prevenire atti illeciti da parte di terzi; non rientrano nell'agevolazione le spese sostenute per la stipulazione di un contratto con un istituto di vigilanza, perché non comportanti interventi sugli immobili.

Domanda: Nell'anno 2013 ho comprato un appartamento di nuova costruzione; successivamente ho fatto installare un climatizzatore a pompa di calore e un **impianto di sicurezza antifurto** pagando le fatture con bonifico e rispettando i criteri per beneficiare delle detrazioni fiscali previste dalla legge. Successivamente ho acquistato dei mobili per l'appartamento, pagando sempre con bonifico e rispettando i requisiti previsti dalla legge per il beneficio. Le spese sostenute nel 2013 rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia con possibilità di detrazione dall'imposta per 10 anni? I mobili acquistati in data successiva possono rientrare nel beneficio fiscale a partire dall'anno 2014?

Risposta: Gli interventi descritti beneficiano della detrazione per ristrutturazione edilizia. Tra i lavori che possono consentire l'applicazione del "bonus mobili" non rientrano gli interventi diretti a prevenire il rischio di compimento degli atti illeciti da parte di terzi che sono agevolabili ai sensi della lettera f) dell'articolo 16 bis del Tuir. Andrà comunque sempre esaminata nel dettaglio la tipologia di intervento che si va a eseguire, dal momento che un intervento finalizzato a prevenire la realizzazione di atti illeciti potrebbe ricadere nella manutenzione straordinaria da un punto di vista edilizio. Nell'ipotesi in cui si proceda all'applicazione di un semplice impianto che non richiede lavori edili (ad esempio, un impianto senza fili) non si rientra in un intervento di manutenzione straordinaria. Viceversa, se si tratta di impianto di allarme con fili, che richiede l'esecuzione di tracce murarie o comunque l'esecuzione di lavori per l'adattamento dell'impianto elettrico anche

preesistente, l'intervento diventa più complesso e si ravvisano gli stremi della manutenzione straordinaria, che consente l'accesso anche al "bonus mobili". Sul punto, onde evitare contestazioni, può essere utile verificare, anche con l'ausilio di un tecnico, il corretto inquadramento dei lavori sulla base del Testo unico dell'edilizia (Dpr n. 380/2011). L'installazione del condizionatore è ammessa al beneficio del "bonus mobili" a condizione che sia inviata la comunicazione al Comune di esecuzione dell'intervento.

Domanda: Per gli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, quali sono gli adempimenti necessari per poter usufruire della detrazione del 50%? È vero che, se non è previsto dal regolamento tecnico edilizio, non occorre l'autorizzazione edilizia?

Risposta: Sono agevolati gli interventi finalizzati a prevenire **il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi. In questa casistica possono rientrare molte tipologie di intervento, quali ad esempio: opere di rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; installazione di grate sulle finestre o loro sostituzione; installazione di 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; installazione di vetri antisfondamento; installazione di sistemi di antifurto. Non rientrano nell'agevolazione, invece, le spese sostenute per la stipulazione di un contratto con un istituto di vigilanza, perché non comportanti interventi sugli immobili (Circolare n. 13/E del 6 febbraio 2001). Per quanto riguarda gli infortuni domestici, sono agevolati sia gli interventi eseguiti su impianti esistenti volti ad aumentare la sicurezza domestica (quali l'installazione di apparecchi per la rilevazione di gas inerti o i corrimano lungo le scale) che le spese sostenute per la riparazione degli impianti insicuri (quali la sostituzione del tubo del gas). Per quanto riguarda la documentazione, essa è la medesima di quella relativa alla detrazione 36-50%.

Risparmio energetico

Sono interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'Industria, del commercio e dell'artigianato 15.02.1992; tali opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione (come, ad esempio, la scheda tecnica del produttore) attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia (Circolare n. 57/E/1998, p.to 3.4).

Domanda: Risulta detraibile l'acquisto della **stufa a pellet** senza pratica all'Enea?

Risposta: L'acquisto della stufa a pellet beneficia della detrazione del 50% (per interventi di risparmio energetico che non raggiungono i requisiti di trasmittanza previsti dalla normativa) e non del 65%; pertanto ai fini della detrazione non è necessaria la comunicazione all'Enea.

Domanda: Si chiede se, nel caso di acquisto di un condizionatore **con pompa di calore**, ai fini della detrazione per risparmio energetico, è sufficiente avere solo una certificazione del produttore che ne attesti il risparmio energetico oppure è necessario avere anche la domanda fatta all'Enea?

Risposta: L'acquisto del condizionatore con pompa di calore beneficia della detrazione del 50% e non del 65%; pertanto la comunicazione all'Enea non è obbligatoria.

Altri interventi

In tale categoria residuale rientrano gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Domanda: Un cliente ha sostenuto una spesa di bonifica **amianto** e la dicitura della fattura riporta: "intervento di bonifica, rimozione e smaltimento materiale contenente cemento in amianto presso vostro immobile sito in [...]”, pagato con bonifico con estremi di legge corretti. Posso considerarla detraibile al 50%?

Risposta: L'intervento di rimozione dell'amianto risulta detraibile solamente se sostenuto presso l'unità immobiliare che abbia una destinazione residenziale.

Acquisto di immobili ristrutturati

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 6 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione Irpef è calcolata indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione (comprensivo di Iva).

È possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato. In tal caso, tuttavia, essendo necessario che si realizzi anche il presupposto costituito dell'ultimazione dei lavori riguardanti l'intero fabbricato, la detrazione può essere fruita solo dall'anno di imposta in cui detti lavori siano stati ultimati. Opera pertanto una sorta di "sospensione" dell'applicazione della detrazione rispetto al generale principio di cassa e, solamente dalla data in cui tutti i lavori saranno terminati, il contribuente potrà inserire la detrazione nella propria dichiarazione dei redditi (partendo ovviamente dalla rata numero 1).

Domanda: Un contribuente ha acquistato, in comproprietà con la moglie, un **immobile ristrutturato** da destinare ad abitazione principale per un importo complessivo di 233.480,00 euro. Contemporaneamente ha acquistato anche una pertinenza (garage) per una spesa di 7.500,00 euro. Il 25% del prezzo di acquisto su cui calcolare la detrazione 50% è solo quello dell'abitazione o è quello complessivo di abitazione e garage? Oppure il garage usufruisce a parte della detrazione 50% sul costo di costruzione? Inoltre, la detrazione 50% sulla spesa di acquisto (per il limite massimo di 96.000,00 euro) deve essere equamente ripartita tra i due coniugi comproprietari al 50%? L'acquisto di arredo (nello specifico colonne e top cucina, contenitore audio-video) usufruisce del così detto "bonus mobili"? L'installazione di un impianto fotovoltaico usufruisce della detrazione 50%? Il bonifico è stato effettuato utilizzando la causale "ristrutturazione art. 16 bis TUIR". La fornitura di illuminazioni a led che usufruisce della detrazione 50% è stata pagata con bonifico bancario

riportante la causale "L. 296 del 27/12/96" invece della causale per la ristrutturazione edilizia; si può usufruire ugualmente del 50% di detrazione?

Risposta: L'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione; pertanto la detrazione compete in relazione al prezzo di vendita indicato nel rogito. Se tale importo ricomprende anche il costo del box, la detrazione del 50% in relazione alla costruzione del box non opera in quanto, altrimenti, si beneficerebbe di una doppia detrazione relativa al box pertinenziale (circolare n.24/E/2004). La detrazione compete agli acquirenti che risultano essere i proprietari dell'immobile ristrutturato; di conseguenza la detrazione compete nella misura del 50% ai due contribuenti. Ai fini del cd. "bonus mobili" la detrazione compete solamente in relazione a specifici interventi indicati nel paragrafo 3.2 della circolare n. 29/E/2013, tra i quali rientra anche l'acquisto di immobili interamente ristrutturati. L'impianto fotovoltaico beneficia solo della detrazione del 36-50%. Sarà necessario verificare se l'impianto è incentivato con il "conto energia". Infatti è possibile fruire della detrazione nell'ipotesi in cui l'impianto non beneficia degli incentivi previsti dal conto energia ma beneficia unicamente del cd. "scambio sul posto" (o eventualmente "ritiro dedicato"). In sostanza un impianto fotovoltaico può usufruire dell'agevolazione così composta: "incentivo e scambio sul posto", oppure "detrazione e scambio sul posto". Non è possibile cumulare incentivo e detrazione (pagina 5 della risoluzione n.22). Pertanto, se il contribuente utilizza una delle due possibilità di incentivo, nello specifico la detrazione del 50%, la stessa è ammessa.

Interventi di ampliamento e piano casa

Si tratta degli interventi di ristrutturazione o di **fedele ricostruzione** degli edifici demoliti, ferma restando, nel titolo abilitativo, la corrispondenza di detti interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia. Possono inoltre essere ammessi alla detrazione fiscale i costi degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, purché con tale ampliamento non si realizzino unità immobiliari utilizzabili autonomamente.

Domanda: Il contribuente è proprietario al 50% della casa dove vive e il restante 50% è della moglie convivente. Intenderebbe **ristrutturare e ampliare la casa** costruendo un appartamento al piano superiore che vorrebbe intestare al figlio ancora convivente. Per la detrazione fiscale le spese di ristrutturazione possono essere a carico solo del figlio in quanto familiare convivente?

Risposta: Il familiare convivente (coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo) con il possessore/detentore dell'unità immobiliare è soggetto ammesso alla detrazione a condizione che abbia sostenuto le spese (indicazione del suo codice fiscale nelle fatture e nella sezione del bonifico come beneficiario della detrazione) e la situazione di convivenza sia iniziata in data antecedente l'inizio dei lavori. Se tali condizioni sono rispettate, la detrazione in capo al contribuente compete. 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". Pertanto si consiglia di tenere distinti gli oneri relativi alla "nuova costruzione" (non detraibili) dagli oneri relativi alla ristrutturazione dell'immobile attualmente presente.

Domanda: Nell'intervento di **demolizione e ricostruzione** non fedele con **aumento di volumetria** della prima casa il contribuente acquista infissi con prestazioni che darebbero diritto al risparmio energetico. L'intervento è assimilabile a costruzione della prima casa: può beneficiare del risparmio energetico (si tratterebbe di fatto di sostituzione dei vecchi infissi) oppure dell'IVA 4%?

Risposta: Nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato con **ampliamento di volumetria**, è esclusa l'applicabilità della detrazione del 50% (articolo 16 bis Tuir). Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione n. 4/E/2011, che si è espressa a proposito dell'applicabilità delle detrazioni del 36-50% in presenza di lavori di ristrutturazione ed ampliamento, con o senza demolizione dell'edificio originario. In particolare, nell'ipotesi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, le citate agevolazioni competono "solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente"; diversamente, in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, le detrazioni non spettano, "in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una nuova costruzione". Nel caso di intervento misto di ampliamento e restauro o ristrutturazione, l'applicazione dell'aliquota dovrà essere effettuata al 4% per l'ampliamento e al 10% per la parte rimanente. Inoltre l'edificio dovrà mantenere le caratteristiche di abitazione "non di lusso" e non dovrà costituirsi una nuova unità immobiliare. Si consiglia pertanto di mantenere distinte le fatture relative alla parte di nuova costruzione, per le quali si applicherà l'aliquota IVA al 4%. Riteniamo, pertanto, in merito alla detrazione relativa al risparmio energetico, che possa essere applicata solamente in relazione alla parte di fabbricato che si provvede a ricostruire, escludendo la parte relativa alla nuova costruzione.

Bonus mobili e grandi elettrodomestici

Schema di sintesi per la detrazione

1) Hai effettuato uno degli interventi necessari per accedere al bonus mobili? Quali sono questi interventi?

Interventi di manutenzione ordinaria, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale

Interventi di manutenzione straordinaria, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lett. c) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali

Interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali

Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di

Interventi di restauro e di risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile

Acquisto di immobili interamente ristrutturati sui quali si applica la detrazione forfettaria del 25% sul prezzo di acquisto

2) Data di inizio lavori

La data di avvio potrà essere comprovata dalle eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, dalla Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria, ovvero, nel caso si tratti di lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi dovrà essere oggetto di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445

3) Metodo di pagamento

Carta di credito e/o carte di debito;
Bonifico ordinario bancario e postale o bonifico specifico per le detrazioni fiscali

Anche tale detrazione (da applicare su un importo massimo detraibile di 10.000 euro da ripartire in 10 quote annuali di pari importo) è stata prorogata dalla Legge di Bilancio 2017 per gli acquisti di mobili ed elettrodomestici **nuovi** che saranno effettuati fino alla data del 31 dicembre 2017. **Non è stata invece prorogata** la detrazione per l'acquisto del mobilio da parte delle "giovani coppie" che pertanto rimane applicabile solamente per gli acquisti effettuati fino alla data del 31 dicembre 2016 (detrazione applicabile unicamente nel modello 730/2017 redditi 2016).

Oltre alla proroga, la novità contenuta nella Legge di Bilancio 2017 è relativa alla definizione, o meglio, al chiarimento della frase contenuta già a suo tempo nella circolare n. 29/E datata 18 settembre 2013 dove, nel paragrafo 3.3, l'Agenzia delle Entrate affermava che gli interventi di ristrutturazione dovessero essere effettuati ovvero conclusi in un "[...] **lasso di tempo sufficientemente contenuto**, tale da presumere che l'acquisto sia diretto al completamento dell'arredo dell'immobile su cui i lavori sono stati effettuati." Ebbene, la Legge di Bilancio afferma che per poter applicare il "bonus mobili 2017" l'intervento di recupero del patrimonio edilizio deve essere iniziato a decorrere dalla data del 1° gennaio 2016.

Ovviamente, se l'acquisto del mobilio è avvenuto entro la data del 31 dicembre 2016, il presupposto per poter usufruire della detrazione rimane quello di aver sostenuto spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio a partire dal 26 giugno 2012.

I soggetti che possono avvalersi del beneficio fiscale relativo alle spese per l'arredamento sono individuati indirettamente dal comma 2 dell'art. 16 del decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013, ovvero coloro "che fruiscono della detrazione di cui al comma 1", ossia i contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR. Il sostenimento di spese dal 26 giugno 2012 per gli interventi edilizi è il presupposto cui collegare la possibilità di avvalersi della detrazione in esame, essendo rappresentativo di lavori in corso di esecuzione o comunque terminati da un lasso di tempo sufficientemente contenuto, tale da presumere che l'acquisto sia diretto al completamento dell'arredo dell'immobile su cui i lavori sono stati effettuati.

Viene sempre confermata la non applicabilità del bonus mobili nel caso in cui si voglia applicare la detrazione per risparmio energetico a fondamento del bonus mobili.

Domanda: Con la detrazione 50% per l'installazione di inferriate compete anche la detrazione per l'**acquisto mobili**? Se gli **elettrodomestici** vengono pagati con bancomat posso ritenerli validi per la detrazione fiscale?

Risposta: Tra i lavori che possono consentire l'applicazione del "bonus mobili" non rientrano gli interventi diretti a prevenire il rischio di compimento degli atti illeciti da parte di terzi che sono agevolabili ai sensi della lettera f) dell'articolo 16 bis del Tuir 917/1986. Tuttavia, si ritiene che vada sempre esaminata nel dettaglio la tipologia di intervento che si va a eseguire, dal momento che un intervento finalizzato a prevenire la realizzazione di atti illeciti potrebbe ricadere nella manutenzione straordinaria da un punto di vista edilizio. Ad esempio, nell'ipotesi in cui si proceda all'applicazione di un semplice impianto che non richiede lavori edili (ad esempio, un impianto senza fili) non rientriamo certo in un intervento di manutenzione straordinaria. Viceversa, se si tratta di un impianto di allarme con fili, che richiede l'esecuzione di tracce murarie o comunque l'esecuzione di lavori per l'adattamento dell'impianto elettrico anche preesistente, ovviamente l'intervento diventa più complesso e si ravvisano gli stremi della manutenzione straordinaria, che consente

l'accesso anche al "bonus mobili". Sul punto, onde evitare contestazioni, può essere utile verificare, anche con l'ausilio di un tecnico, il corretto inquadramento dei lavori sulla base del Testo unico dell'edilizia (Dpr n.380/2011). Pertanto, l'installazione delle inferriate si ritiene possa rientrare nella manutenzione straordinaria, in quanto saranno necessari degli interventi sui muri; si precisa che sarà necessario inviare una comunicazione al Comune indicando che tali oneri rientrano nella manutenzione straordinaria per la quale si beneficia della detrazione del 50%. In tale caso, sarà ammessa la detrazione per il mobilio; come indicato nel paragrafo 3.6 della Circolare n. 29/E/2013, la detrazione compete anche se l'onere è stato sostenuto mediante carte di credito/debito.

Domanda: Si ha diritto al bonus mobili se il condominio ha sostenuto un intervento di recupero edilizio di modesto importo? In caso affermativo, con quale modalità deve essere pagata la fattura?

Risposta: Se il condominio ha effettuato interventi su **parti comuni condominiali**, il cd. "bonus mobili" opera solamente per il mobilio destinato alle parti comuni condominiali e non in relazione al mobilio per l'appartamento ("L'effettuazione di lavori di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali non consente ai singoli condomini, che fruiscono pro-quota della relativa detrazione, di acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare." Circolare n.29/E/2013 paragrafo 3.2).

Domanda: Ho cambiato i serramenti lo scorso anno e ho beneficiato della detrazione per il risparmio energetico del 65%; se quest'anno compro dei mobili/elettrodomestici posso utilizzare il bonus mobili?

Risposta: No. Condizione per fruire della detrazione è l'utilizzo della detrazione del 50% (ristrutturazione edilizia); pertanto bisognerà scegliere se "abbassare" la detrazione dal 65% al 50% ovvero non beneficiare della detrazione per il mobilio e beneficiare unicamente della detrazione del 65% per la sostituzione degli infissi.

Domanda: L'acquisto del frigo è detraibile?

Risposta: La spesa è detraibile solo se il contribuente ha effettuato lavori di manutenzione straordinaria (o più importanti), per i quali fruisce della detrazione del 50%; se rispettata questa condizione, è possibile detrarre la spesa per l'acquisto dell'elettrodomestico. Sono infatti detraibili i grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica e gli elettrodomestici per i quali non è previsto l'obbligo di certificazione energetica.

Limite detrazione per intervento	
Manutenzione ordinaria effettuata su parti comuni condominiali	96.000 euro per interventi sostenuti dalla data del 26/6/2012
Manutenzione straordinaria	
Ristrutturazione edilizia	
Interventi di restauro e risanamento conservativo	
Interventi antisismici in zone ad alta pericolosità	
Acquisto e realizzazione parcheggi pertinenziali	
Superamento barriere architettoniche	
Misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti e degli infortuni domestici	
Risparmio energetico	
Acquisto di immobili ristrutturati	
Interventi di ampliamento e piano casa	
Bonus mobili e grandi elettrodomestici "2017"	