

Ai gentili clienti
Loro sedi

Le agevolazioni per il recupero edilizio, risparmio energetico e arredi

Gentile cliente, desideriamo informarLa che l'Agenda delle Entrate con la **circolare n. 29 del 18.09.2013** ha fornito alcuni chiarimenti sulle **agevolazioni per il recupero edilizio/risparmio energetico, a seguito degli ultimi interventi legislativi** (DL n. 63/2013 e DL n. 83/2012). Le maggiori novità consistono: i) nella **proroga fino al 31.12.2013 delle agevolazioni per il recupero edilizio in misura maggiorata** (50% su una spesa massima di 96.000 euro); ii) **nell'introduzione di una detrazione maggiorata per gli interventi antisismici** (65% su una spesa massima di 96.000 euro); iii) nella **proroga al 31.12.2013 delle agevolazioni sul risparmio energetico nella misura maggiorata** (65%) e **fino al 30.06.2013 per le parti comuni dei condomini**; iv) nella **possibilità di detrarre il 50% delle spese relative agli arredi ed ai grandi elettrodomestici con alcuni requisiti energetici** (fino a 10.000 euro di spesa massima).

Premessa

Il DL n. 63/2013, convertito con legge n. 90/2013 ha **modificato** alcune disposizioni concernenti le agevolazioni fiscali in materia di immobili. Nel dettaglio, **le modifiche riguardano le agevolazioni sul recupero edilizio** (per cui comunemente è riconosciuta una detrazione del 36%, salvo quanto si dirà in seguito) e **sul risparmio energetico** (per cui ordinariamente è riconosciuta una detrazione del 50%).

Come noto per effetto del DL Salva Italia, **gli incentivi sul risparmio energetico sarebbero stati assorbiti dall'articolo 16 bis TUIR con conseguente applicazione della minore detrazione**

del 36%: per effetto di successivi interventi – per ultimo il DL n. 63/2013 – **le agevolazioni sono state rifinanziate e ritoccate in senso più favorevole per i contribuenti.**

Attualmente, **in via estremamente riassuntiva:**

- **si può beneficiare dell'agevolazione per il recupero edilizio (36%) con un'aliquota maggiorata del 50% su un massimale raddoppiato** (da 48.000 a 96.000 euro) e del **65% per gli interventi antisismici;**
- si può **beneficiare dell'agevolazione per il risparmio energetico (50%) con un'aliquota maggiorata del 65% con massimali di spesa invariati;**
- si può **detrarre il 50% delle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con un massimale di 10.000 euro.**

La disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio

Per effetto di numerose modifiche alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico i contribuenti, fino al prossimo 31.12.2013 potranno **beneficiare di una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro.**

La maggiorazione della detrazione si applica, secondo l'Agenzia delle Entrate, a tutti gli interventi previsti nell'ambito di applicazione della detrazione del 36%, **compresa anche l'ipotesi di recupero edilizio/restauro conservativo di immobili operato da cooperative edilizie con assegnazione degli immobili entro sei mesi dal termine dei lavori.** Tale ipotesi differisce da quelle ordinarie in quanto l'importo della spesa detraibile è **fissato al 25% del prezzo di vendita/cessione dell'immobile** (non si provvede, quindi, al calcolo delle spese ma semplicemente si fissa la quota detraibile forfettariamente in base all'importo della cessione).

Viene introdotta, inoltre, **un'ulteriore ipotesi di detrazione maggiorata**, nel caso in cui un contribuente **sostenga spese per interventi antisismici per edifici ricadenti in zone ad alta pericolosità sismica**, utilizzati per **attività produttive** o come **abitazione principale**. In tal caso viene concessa una **detrazione del 65% delle spese su un massimale di 96.000 euro.**

Le **spese sostenute per gli interventi in precedenza descritti possono fruire fino al 31 dicembre 2013 dell'aliquota del 65%**, a condizione che **le procedure di autorizzazione siano avviate a decorrere dal 4 agosto 2013**, data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto 63/2013.

Pertanto, i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Rate
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	10
Ristrutturazione da parte di cooperative edilizie di immobili ceduti entro sei mesi dal termine delle riparazioni	50%	25% del prezzo di acquisto	10
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	65%	96.000 euro	10

Detrazione sugli immobili e degli arredi

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per il recupero edilizio è **riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda**, fino a concorrenza del suo ammontare, **nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ nonché A per i forni per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.**

La detrazione può essere fruita su un **massimale di spesa di 10.000 euro in dieci rate.**

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che **possono costituire valido presupposto per la fruizione della detrazione l'effettuazione di interventi edilizi sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici residenziali**, rispettivamente per l'acquisto di **mobili adibiti all'abitazione e per l'acquisto di immobili adibiti alle parti comuni**. Viene **escluso** esplicitamente che gli interventi sulle parti comuni permettano di agevolare l'acquisto di mobili elettrodomestici per l'abitazione.

Complessivamente le ipotesi in cui è ammessa l'agevolazione su mobili e arredi sono le seguenti:

- di **manutenzione ordinaria**, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali; di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, 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**, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

→ 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.**

I **beni agevolabili** sono **mobili ed elettrodomestici (nuovi) per cui è prevista l'etichetta energetica, il cui acquisto è avvenuto dal 06.06.2013 ed entro il 31.12.2013.**

Rientrano tra i **"mobili" agevolabili**, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Non sono agevolabili**, invece, gli **acquisti di porte, di pavimentazioni** (ad esempio, il parquet), di **tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.**

Per quel che riguarda 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. Per quanto riguarda l'individuazione dei "grandi elettrodomestici", in assenza di diverse indicazioni nella disposizione agevolativa, costituisce utile riferimento l'elenco di cui all'allegato 1B del decreto legislativo 25 luglio 2005, n. 151, secondo cui rientrano nei grandi elettrodomestici, a titolo esemplificativo: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Possono essere **utilizzati per il pagamento dei mobili e degli elettrodomestici agevolati sia i bonifici** (con indicazione del codice fiscale e della partita iva del beneficiario e l'indicazione del pagamento di ristrutturazioni fiscalmente agevolabili) **sia le carte di credito/debito.**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Rate
Acquisto di mobili/grandi elettrodomestici in occasione di interventi di recupero edilizio	50%	10.000 euro	10

Agevolazioni sul risparmio energetico

Per gli interventi di risparmio energetico, viene prevista l'applicazione di una **aliquota del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013.**

Al riguardo, si ritiene che l'utilizzo dell'**espressione "spese sostenute"**, senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota del 65% in relazione alla data di avvio degli interventi, comporta che **ai fini dell'imputazione delle stesse occorre fare riferimento:**

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- per le **imprese individuali**, le società e gli enti commerciali al **criterio di competenza** e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

L'Agenzia delle Entrate, inoltre, **mantiene fermi gli interventi agevolabili e l'aliquota della detrazione al 65% fino al 30 giugno 2014, per gli interventi:**

- relativi a **parti comuni** degli **edifici condominiali**;
- che **interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico di qualsiasi tipo fino al 31.12.2013	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni fino al 30.06.2014	65%	A seconda del tipo di intervento	10

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO