

Ai gentili clienti
Loro sedi

Recupero edilizio, risparmio energetico, bonus arredi: agevolazioni potenziate fino al prossimo 31.12.2015

(Articolo 1 comma 139 Legge n. 147 del 27.12.2013)

Gentile cliente, la informiamo che con la **legge di stabilità per il 2015** il legislatore ha introdotto alcune **modifiche alla disciplina delle agevolazioni sui lavori edili e di risparmio energetico, prevedendo** – a seguito di un potenziamento generale dell'agevolazione – la proroga **delle aliquote potenziate delle agevolazioni** (nonché dei massimali). Nel dettaglio, il nuovo intervento legislativo ha riguardato: *i)* le **agevolazioni sul risparmio energetico, la cui aliquota applicabile, fino al prossimo 31.12.2015, rimane fissata al 65%**; *ii)* le **agevolazioni sul recupero edilizio rimangono agevolate al 50% fino al prossimo 31.12.2015**; *iii)* vengono **prorogate le agevolazioni a favore degli interventi antisismici**; *iv)* viene **prorogato il bonus sull'acquisto degli elettrodomestici e dei mobili**. Con particolare riguardo agli **interventi di risparmio energetico si segnala la specificazione di alcune ipotesi agevolabili** (schermature solari, parti comuni condominiali o interventi che interessano tutte le abitazioni dei condomini, impianti di climatizzazione alimentati da biomasse). **Tra le altre novità si segnala, inoltre, che viene prolungato il termine entro il quale le cooperative edilizie devono cedere gli immobili agevolati: nel dettaglio il termine fissato per legge passa da 6 a 18 mesi.**

Premessa

La **legge n. 190 del 23.12.2014** ha previsto la **modifica delle disposizioni in materia di recupero edilizio e risparmio energetico**. Come noto, **in previsione dell'accorpamento di tali agevolazioni con applicazione di un'aliquota unica di detrazione del 36%**, il legislatore ha disposto progressivamente **la proroga delle attuali agevolazioni potenziate che riconoscono:**

- in riferimento agli interventi di **recupero edilizio**, la **detrazione del 50% delle spese con un massimale di 96.000 euro;**
- in riferimento agli interventi di **risparmio energetico**, **un'aliquota di detrazione pari al 65%.**

Con la legge di stabilità per il 2015 **sono state prorogate ulteriormente i termini per poter beneficiare delle agevolazioni "potenziate"**.

Con la presente trattazione analizziamo le disposizioni contenute nella legge n. 190/2014 anche in riferimento alle agevolazioni in materia di **interventi antisismici ed in materia di arredi ed elettrodomestici**.

La storia

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.**

La misura è stata oggetto nel tempo di proroghe e modifiche, tra le quali segnaliamo la legge di stabilità per il 2014 (legge n. 147/2013), con la quale viene introdotta l'agevolazione per gli **interventi antisismici per edifici ricadenti in zone ad alta pericolosità sismica**.

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.**

Recupero edilizio

Per effetto di numerose modifiche alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico i contribuenti potranno **beneficiare per un periodo limitato di una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro.**

La maggiorazione della detrazione si applica 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, ipotesi in riferimento alla quale si segnala l'estensione del periodo in cui può intervenire la cessione da sei mesi a 18 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).

Si ricorda, inoltre, l'introduzione, per effetto della legge di stabilità per il 2014, di **un'ulteriore ipotesi di detrazione maggiorata** (ancora attiva), 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

Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di stabilità per il 2015, i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termine
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	Spese sostenute dal 26.06.2013 al 31.12.2015
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	65%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2015

Bonus 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, prorogata dalla Legge di stabilità 2015 dal 31.12.2014 **al 31.12.2015**, può essere fruita su un **massimale di spesa di 10.000 euro in dieci rate.**

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 ed 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.

Rientrano tra i **"mobili" agevolabili**, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassetiere, 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	Termini
Acquisto di mobili/grandi elettrodomestici in occasione di interventi di recupero edilizio	50%	10.000 euro	Spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2015

OSSERVA

Secondo quanto stabilito da una modifica apportata dalla legge di stabilità per il 2015 ora viene esplicitamente stabilito che **i contribuenti possono fruire della detrazione d'imposta indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione**.

Risparmio energetico

Per il 2015 per gli interventi di risparmio energetico, viene prevista l'applicazione di una **aliquota del 65%**. 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.

Secondo quanto previsto dalla **legge di stabilità per il 2015**, l'agevolazione in parola può applicarsi anche alle seguenti ipotesi:

- **interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali** di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015;
- per **l'acquisto e la posa in opera delle schermature solari** di cui all'allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro;
- **spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di **generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015, fino a un valore massimo della detrazione di 30.000 euro

In via generale, fatto salvo quanto appena esposto, **le agevolazioni potenziate sono applicabili entro i seguenti termini:**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico di qualsiasi tipo per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2015	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2015	65%	A seconda del tipo di intervento	10

OSSERVA

Si deve segnalare, infine, che **la ritenuta operata dagli intermediari in riferimento ai**

pagamenti dei lavori e delle spese agevolate saranno assoggettate ad una ritenuta pari all'8% (la ritenuta era fissata, in precedenza, al 4%).

Gli ultimi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate in materia di recupero edilizio

Con particolare riguardo alla disciplina del recupero edilizio riportiamo, di seguito, i **chiarimenti più recenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nel corso del mese di gennaio 2015:**

FAQ

1. Si può usufruire della detrazione per i lavori di ristrutturazione di un immobile accatastato come ufficio che, a seguito di ristrutturazione, viene trasformato in due unità di civile abitazione con conseguente variazione della categoria catastale? Oppure si deve variare prima la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione?

È possibile usufruire della detrazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che i lavori che saranno effettuati comportano il cambio d'uso del fabbricato, da ufficio ad abitazione.

2. È detraibile la spesa di ristrutturazione edilizia sostenuta anche dal familiare convivente, che non risulti intestatario della fattura e/o dei bonifici?

Sì, secondo il principio per cui è riconosciuto il beneficio a chi ha effettivamente sostenuto la spesa, è possibile. È però necessario che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta dal familiare convivente non intestatario (circolare 20/2011, punto 2.1).

3. Devo effettuare dei lavori di ristrutturazione, qual è il tetto massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione?

Per le spese sostenute dal 26 Giugno 2012, il tetto massimo di spesa è di € 96.000 per singola unità immobiliare.

4. Per lavori su parti comuni di un condominio, la spesa massima detraibile da parte dei singoli condomini ammonta a 96.000 euro o il limite massimo è di 96.000 euro per tutto il condominio?

Il limite è riferito ad ogni singola abitazione (risoluzione n. 206/2007 e 19/2008). Pertanto, ogni condomino, nel limite di una spesa massima di € 96.000, potrà detrarre fino a € 48.000.

5. In caso di lavori di ristrutturazione, sono previsti dei limiti minimi di spesa per fruire della detrazione?

No, non sono previsti limiti minimi di spesa.

6. Ho stipulato un compromesso per l'acquisto di una casa. Ho diritto alle detrazioni per i

lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nel periodo compreso tra la data del compromesso e la data di stipula dell'atto?

Sì, a condizione che il compromesso sia registrato, che abbia il possesso dell'immobile e che esegua i lavori a proprio carico.

7. Ho diritto alla detrazione per ristrutturazione edilizia anche se ho concesso in locazione l'immobile?

Sì.

8. Cosa devo fare se non sono richieste abilitazioni amministrative per i lavori che devo effettuare?

Se la normativa non prevede che debbano essere richieste abilitazioni, né che debba essere fatta alcuna comunicazione al Comune in cui è situato l'immobile, deve redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

9. Per i lavori su parti comuni, è obbligatorio avere un codice fiscale del condominio? Se non vi è obbligo di avere un amministratore, chi effettua il pagamento?

Sì, occorre che il condominio sia munito di codice fiscale. Il pagamento potrà essere effettuato da uno dei condomini che dovrà indicare nei bonifici il proprio codice fiscale oltre a quello del condominio. Il pagamento potrà essere eseguito dal conto corrente bancario (o postale) del condomino a tal fine delegato dagli altri o da un conto appositamente istituito (circolare n. 11/E del 2014).

10. Mia moglie e io siamo comproprietari con quote diverse (60% io e 40% lei) di un immobile su cui sono in corso dei lavori di ristrutturazione. Possiamo dividere a metà le spese o dobbiamo obbligatoriamente ripartirle in base alle quote di proprietà dell'immobile?

Non è obbligatorio suddividere tra i comproprietari le spese sostenute in base alle quote di proprietà dell'immobile. Tuttavia, quando la partecipazione alle spese è diversa dalle quote di proprietà, è necessario annotare in fattura la percentuale di ripartizione delle spese (circolare n. 55/E del 2001).

11. Ai fini della detrazione devo considerare le fatture comprensive di Iva?

Sì, la detrazione delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia spetta sull'intero importo della fattura pagata (comprensivo di Iva).

12. Mio marito sta ristrutturando una casa che diventerà la nostra abitazione principale. Se partecipo alle spese di ristrutturazione posso usufruire delle detrazioni fiscali del 50%,

in quanto coniuge?

Sì, anche il coniuge convivente può usufruire delle detrazioni fiscali e non è rilevante il regime patrimoniale del matrimonio.

13. Si può usufruire della detrazione del 50% sull'acquisto dei materiali per le opere in economia?

Sì, per gli interventi che consentono di ottenere la detrazione fiscale del 50% è prevista anche la possibilità di eseguire i lavori in proprio ottenendo quindi la detrazione sulle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati (circolare ministeriale n. 121/1998 paragrafo 2.4).

14. Devo realizzare degli interventi di manutenzione straordinaria su un'unità immobiliare a me concessa in comodato d'uso gratuito, è necessario avere il consenso del proprietario?

Sì, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile (comodatario), se diverso dai familiari conviventi, è obbligatorio produrre e conservare dichiarazione di consenso del possessore (proprietario) all'esecuzione dei lavori (provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011 n. 149646).

15. Un privato deve eseguire dei lavori di ristrutturazione. Le prestazioni professionali, necessarie per l'esecuzione degli interventi, possono scontare l'aliquota agevolata del 10% come gli altri lavori?

No. Le prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento eseguito sono escluse dalla applicazione dell'aliquota ridotta; esse, pertanto, sconteranno l'aliquota ordinaria del 22%. Le spese per tali prestazioni consentiranno, comunque, di beneficiare delle detrazioni Irpef per ristrutturazioni.

16. Posso beneficiare della detrazione del 50% per l'imbiancatura del mio appartamento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria rientranti tra quelli agevolabili?

Sì, può detrarre anche le spese per l'imbiancatura sebbene in sé qualificabile come manutenzione ordinaria, a condizione che essa sia strettamente connessa alle altre opere di manutenzione straordinaria per cui le spetti l'agevolazione (circolare ministeriale n. 57/1998).

17. Devo far realizzare un sistema di antifurto nella mia abitazione di proprietà. Posso usufruire della detrazione Irpef del 50%?

Sì, è possibile usufruire della detrazione fiscale del 50% per la realizzazione dell'antifurto nella propria abitazione. Esso rientra infatti tra gli interventi volti a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, per cui sono previste le detrazioni fiscali.

18. Ho diritto alla detrazione del 50% per la costruzione del box auto anche per un'abitazione non "prima casa"?

Sì, è possibile purché vi sia il vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

19. L'acquisto di pannelli fotovoltaici per un'abitazione attualmente in fase di costruzione, la cui installazione avverrà successivamente alla realizzazione dell'edificio, è detraibile al 50% oppure l'agevolazione spetta solo per impianti installati su abitazioni già esistenti?

Non è possibile fruire della detrazione in questo caso. Per espressa previsione normativa (articolo 1 comma 3 della legge n. 449/1997), la detrazione del 36% (oggi 50%) relativa a interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui sono compresi l'acquisto e l'installazione di pannelli fotovoltaici, compete per immobili già censiti in catasto, o per i quali sia stato richiesto l'accatastamento.

20. Nella causale del bonifico per il pagamento di lavori di ristrutturazione, ho riportato erroneamente i riferimenti normativi dell'agevolazione per la riqualificazione energetica degli edifici (legge n. 296/2006) in luogo di quelli previsti per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16 bis del Dpr 917/1986). Perdo il diritto alla detrazione?

No, a condizione che l'indicazione errata non abbia pregiudicato l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4% da parte della Banca (circolare n. 11/E del 2014, paragrafo 4.5).

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

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO