

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

## **Recupero edilizio, risparmio energetico, arredi: bonus confermato e potenziato per le giovani coppie**

Gentile cliente, la informiamo che con la **legge di stabilità per il 2016** il legislatore ha introdotto una nuova proroga delle detrazioni maggiorate **sui lavori edili, di risparmio energetico e sull'acquisto dei mobili per tutto il 2016**. Nel dettaglio, il nuovo intervento legislativo ha riguardato: *i)* le **agevolazioni sul risparmio energetico, la cui aliquota applicabile, fino al prossimo 31.12.2016, rimane fissata al 65%**; *ii)* le **agevolazioni sul recupero edilizio rimangono agevolate al 50%** (nel limite massimo di 96.000 euro, anziché di 48.000 euro) **fino al prossimo 31.12.2016**; *iii)* vengono **prorogate le agevolazioni a favore degli interventi antisismici**; *iv)* viene **prorogato il bonus sull'acquisto degli elettrodomestici e dei mobili**. Oltre alla conferma della misura straordinaria per incentivare il settore dell'edilizia, si deve segnalare una **"nuova" detrazione a favore delle giovani coppie** (in cui almeno uno dei due ha meno di 35 anni) costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o conviventi che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni. Nel caso in cui venga acquistata un'abitazione, le giovani coppie potranno beneficiare di una **detrazione del 50% dei costi sostenuti per l'arredo della casa, calcolata su un ammontare complessivo di 16.000 euro**. Viene prevista, inoltre, la **possibilità per gli istituti autonomi per le case popolari di beneficiare delle detrazioni sul risparmio energetico per il periodo dal 01.01.2016 al 31.12.2016**.

### **Premessa**

La **legge di stabilità 2016** 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 2016 **sono state prorogate ulteriormente i termini per poter beneficiare delle agevolazioni "potenziate" fino al prossimo 31.12.2016.**

Con la presente trattazione analizziamo le disposizioni contenute nella legge n. 208/2015.

### **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**, e la legge di **stabilità per il 2015**, con la quale sono state ampliate le ipotesi di applicazione della detrazione per il risparmio energetico (schermature solari, parti comuni condominiali o interventi che interessano tutte le abitazioni dei condomini, impianti di climatizzazione alimentati da biomasse) ed il termine entro il quale le cooperative edilizie devono cedere gli immobili agevolati (da 6 a 18 mesi).

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.**

Con la legge di stabilità per il 2016, inoltre, viene prevista una **nuova agevolazione** per le **giovani coppie che acquistano casa. Si tratta di una detrazione del 50%** delle **spese documentate**, sino ad un **ammontare complessivo non superiore a 16.000 euro, dal 01.01.2016 al 31.12.2016.**

### **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 e prorogata per tutto il 2016), 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 2016, i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:

<b>AGEVOLAZIONE</b>			
<b>Ipotesi</b>	<b>Importo detraibile</b>	<b>Massimale di spesa</b>	<b>Termine</b>
<b>Recupero edilizio, interventi conservativi</b>	50%	96.000 euro	Spese sostenute dal 26.06.2013 al 31.12.2016
<b>Interventi antisismiche in zone ad alto rischio</b>	65%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2016

### **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 31.12.2016**, 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, 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.**

<b>AGEVOLAZIONE</b>			
<b>Ipotesi</b>	<b>Importo detraibile</b>	<b>Massimale di spesa</b>	<b>Termini</b>
Acquisto di mobili/grandi elettrodomestici in occasione di interventi di recupero edilizio	50%	10.000 euro	<b>Spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2015</b>

#### **OSSERVA**

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

#### **Bonus mobili per le giovani coppie**

Si segnala, inoltre, l'introduzione di una **nuova misura agevolativa**, che per un certo verso **ricalca parte di quanto appena illustrato, a favore dei giovani conviventi o coniugati che decidono di acquistare casa.** Nel dettaglio, secondo quanto previsto dalla legge di stabilità per il 2016, **le giovani coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio** che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui almeno **uno dei due componenti non abbia superato i 35 anni**, acquirenti di **unità immobiliare da adibire ad abitazione principale**, beneficiano di una **detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese sostenute per l'acquisto di mobili ad arredo della medesima unità**

**abitativa.** La detrazione, secondo la legge di stabilità, spetta per il **50% delle spese sostenute dal 01.01.2016 al 31.12.2016** ed è calcolata su un ammontare complessivo **non superiore a 16.000 euro.**

In materia ci sono **diversi dubbi applicativi** che dovranno essere chiariti dal Fisco:

- l'agevolazione riservata alle giovani coppie, ai fini della sua fruizione, richiede non la ristrutturazione, ma l'acquisto di un'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale della giovane coppia. Poiché la norma richiede che sia la coppia ad acquistare l'abitazione, **è sufficiente che acquirente formale sia uno dei due membri componenti la coppia o nell'atto di acquisto devono risultare entrambi i soggetti ?;**
- **per acquisto si intende soltanto quello a titolo oneroso, oppure anche quello a titolo gratuito,** come nel tipico caso in cui i genitori donino al figlio la casa in cui andrà a convivere?;
- **in quale momento** il componente della coppia **non deve aver superato i 35 anni di età:** all'atto dell'acquisto dell'immobile o dei beni agevolati (mobili e arredo), visto che il presupposto soggettivo della norma chiede che le giovani coppie, costituenti un nucleo familiare da almeno tre anni, siano composte da coniugi o da conviventi *more uxorio*, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni?;
- come deve essere provata **l'esistenza della convivenza more uxorio da tre anni** ?. In attesa dei necessari chiarimenti, è opportuno ricordare che la convivenza *more uxorio* può essere provata mediante il certificato di stato di famiglia che attesta la comune residenza (anche mediante autocertificazione, ai sensi dell'art. 46 del DPR n. 445 del 2000);
- il bonus in oggetto **"non è cumulabile** con quello di cui alla lettera c) del comma 74". Tale lettera c), che si limita a stabilire una proroga al 31 dicembre 2016, richiama le misure agevolative di cui "all'articolo 16" del DL 63/2013, comprendente la detrazione potenziata al 50% delle spese per le ristrutturazioni edilizie *ex art. 16-bis* del TUIR (comma 1 dell'art. 16), la detrazione del 65% delle spese per gli interventi antisismici (comma 1-*bis* dell'art. 16), nonché la detrazione del 50% delle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (cd. "bonus mobili"; comma 2 dell'art. 16). Secondo un'**interpretazione letterale** di tale ultimo periodo del comma 75 **dovrebbe concludersi, quindi, che l'agevolazione per le giovani coppie non sia cumulabile con tutte le tre detrazioni sopra elencate,** ma una **interpretazione sistematica dovrebbe invece portare e alla conclusione che detta agevolazione per le giovani coppie non sia cumulabile soltanto con il bonus mobili** di cui al secondo comma dell'art. 16 del DL 63/2013, prorogato a tutto il 2016, insieme alle altre detrazioni citate, dal comma 74, lettera c), dell'art. 1 della legge di stabilità 2016. In questa prospettiva, il riferimento normativo dell'ultimo periodo del comma 75 sarebbe errato, dovendosi ricondurre non alla menzionata lettera c) del comma 74, ma al secondo comma dell'articolo 16 del DL 63/2013;
- la legge nulla stabilisce in merito alle **modalità di pagamento** delle spese agevolabili. Si ritiene che in analogia con il "bonus mobili" di cui al DL 63/2013, l'Agenzia delle Entrate richiederà, ai fini

della fruizione di tale bonus, che il pagamento avvenga **tramite bonifico** bancario/postale speciale, oppure con carta di credito o debito.

A tali interrogativi e sviste si spera porrà rimedio l'Agenzia delle Entrate.

### **Risparmio energetico**

**Per il 2016** 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.

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

<b>AGEVOLAZIONE</b>			
<b>Ipotesi</b>	<b>Importo detraibile</b>	<b>Massimale di detrazione</b>	<b>Rate</b>
Interventi di risparmio energetico di qualsiasi tipo per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2016	65%	A seconda del tipo di intervento	10

Viene, inoltre, prevista la possibilità, per i soggetti fiscalmente incapienti, di cedere al costruttore il credito d'imposta per i lavori su parti comuni condominiali. Le modalità attuative di tale opzione, in ogni caso, verranno specificate con apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

L'agevolazione, altresì, è stata estesa anche alle spese sostenute per **l'acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento / produzione di acqua calda / di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici** da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

**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%).

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

Cordiali saluti

**DOTTORESSA ANNA FAVERO**