Ristrutturazioni edilizie – Nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate – Ottobre 2013

23 Ottobre 2013
Confermata la nuova detrazione IRPEF/IRES pari al 65% delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2013, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, relativa agli interventi di messa in sicurezza in zone sismiche ad alta pericolosità.

Questa la principale novità della Guida ***«Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali»***, aggiornata al mese di ottobre 2013, disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), che riepiloga le novità sull'applicabilità della detrazione per il recupero edilizio delle abitazioni, alla luce del D.L. 63/2013 convertito con modifiche nella legge 90/2013 (cd. "D.L. *Efficienza energetica*")[1] e dei recenti chiarimenti della C.M. 29/E/2013[2].

In particolare, nella Guida vengono illustrate:

o la nuova **detrazione** pari al **65%** delle **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2013**,sino ad un ammontare **massimo di 96.000** per unità immobiliare, per interventi di **messa in sicurezza statica** in zone sismiche ad alta pericolosità[3], riguardanti le parti strutturali e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare la sicurezza statica[4].

Al riguardo, **viene confermato** che l'**agevolazione** spetta per gli **interventi** le cui **procedure** di autorizzazione sono state **attivate a partire dal 4 agosto 2013**[5].

L'agevolazione spetta per gli interventi eseguiti su edifici destinati "*ad abitazione principale o ad attività produttiva*"[6], localizzati nelle predette zone sismiche 1 e 2.

La Guida conferma che il beneficio spetta ai **soggetti IRPEF e IRES** (società, cooperative, ecc..) che hanno sostenuto le spese per tali interventi e possiedono o detengono l'immobile come proprietario, usufruttuario, locatore, conduttore, o in virtù di altri diritti reali o di godimento.
Al riguardo, si ricorda che per individuare la disciplina relativa alle modalità applicative del beneficio (modalità di pagamento, documentazione da conservare, *etc*) occorre fare riferimento all'art.16-*bis*, comma 1, lett. *i*, del TUIR (interventi per l'adozione di misure antisismiche – C.M. 29/E/2013);

o la **proroga** della **detrazione** IRPEF[7] del **50%**, sempre nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per le **spese sostenute fino** al **31 dicembre 2013** e relative a:

– interventi eseguiti su singole unità immobiliari, o sulle parti comuni condominiali[8];
– acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie, effettuato entro 6 mesi dal termine dei lavori di recupero del fabbricato.

Resta fermo che, per tale ipotesi, la detrazione è calcolata forfetariamente sul 25% del prezzo d'acquisto, da assumere entro l'importo massimo di 96.000 euro;

o l'**estensione** del medesimo **beneficio** anche alle **spese sostenute dal 6 giugno al 31 dicembre 2013** relative all'**acquisto** dei **mobili** e grandi **elettrodomestici**[9] finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione[10], nella misura del 50% fino ad un importo massimo di spesa di 10.000 euro[11], da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate conferma che l'agevolazione è riconosciuta solo in favore di coloro che fruiscono della detrazione IRPEF "potenziata" del 50% per le ristrutturazioni edilizie, applicabile per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2013.

In particolare, viene ribadito che la data di inizio dei lavori di recupero deve essere anteriore[12] a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto dei mobili. In ogni caso, viene ammessa la possibilità di acquistare i mobili anche prima di aver sostenuto le spese relative ai lavori di recupero (*cfr*. C.M. 29/E/2013).

Inoltre, la detrazione spetta anche se l'arredamento è posizionato in un ambiente diverso da quello oggetto dei lavori, ossia a prescindere dalla circostanza che gli interventi sull'unità immobiliare interessino anche la stanza in cui sono posti i mobili.

Le spese possono essere pagate con bonifico (bancario o postale)[13], ovvero mediante carte di credito o debito (bancomat)[14], mentre è esclusa la possibilità di utilizzare assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Devono essere conservate la documentazione attestante l'effettivo pagamento[15] e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquistati.

Per completezza, si evidenzia che sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) è disponibile una **Mini-Guida esplicativa** relativa alla detrazione del 50% per l'acquisto dei mobili.

Si segnala, infine, che, nel **Disegno di Legge di Stabilità 2014**, attualmente all'esame del Senato (n.1120/S) viene **prevista**, per il **2014**, la **proroga**:

– della **detrazione per le ristrutturazioni edilizie** nella misura potenziata (50% sino a 96.000 euro). Per il 2015, la percentuale di detrazione viene ridotta al 40% sempre su un massimo di spese pari a 96.000 euro.

Dal 1° gennaio 2016 viene stabilito il ritorno alla percentuale a regime del 36%, nel limite di spesa pari a 48.000 euro (art.16-*bis*, D.P.R. 917/1986 –TUIR).

– della **detrazione del 50% per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici** ad alto rendimento energetico diretti ad arredare le abitazioni ristrutturate;

– della **detrazione del 65%**, sino a 96.000 euro, degli **interventi di prevenzione antisismica** per l'abitazione principale ed i fabbricati a destinazione produttiva.

Anche tale detrazione **nel 2015** si applicherà nella percentuale pari al **50%**.

Il medesimo Provvedimento contiene, altresì, la **proroga sino al 31 dicembre 2014** della **detrazione** del **65%** per gli interventi di **riqualificazione energetica** eseguiti sulle singole unità immobiliari (e sino al 30 giugno 2015 per quelli relativi alle parti comuni condominiali o su tutte le unità immobiliari dell'edificio).

Per gli interventi eseguiti dal **1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015** (ovvero dal 1° luglio 2015 sino al 30 giugno 2016 per quelli relativi alle parti comuni condominiali), la percentuale di **detrazione** si

riduce al 50%.

In ogni caso, per la conferma delle predette misure si deve attendere l'approvazione del Provvedimento da parte del Parlamento, e la relativa pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*, che dovrà avvenire entro il 31 dicembre 2013.

---

[1]*Cfr.* ANCE "*"Efficienza energetica" – Convertito in legge il D.L. 63/2013."*- ID n. *12705 del 28 agosto 2013.*

[2] *Cfr.* ANCE *"Detrazioni fiscali – Chiarimenti della C.M. 29/E del 18 settembre 2013" – ID n.13016 del 20 settembre 2013.*

[3] Si tratta delle zone sismiche 1 e 2, individuate in base ai criteri idrogeologici di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003.

[4]Come noto, l'agevolazione è stata introdotta dall'art.16, co.1-*bis*, del D.L. 63/2013 convertito, con modificazioni nella legge 90/2013.

[5] Ossia dalla data di entrata in vigore della legge di conversione 90/2013.

[6]Sul punto, con la C.M. 29/E/2013 l'Agenzia delle Entrate aveva già chiarito che:

– per costruzione adibita ad abitazione principale si intende l'abitazione nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente, secondo la definizione fornita in ambito IRPEF;

– per costruzioni adibite ad attività produttive, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

[7]Anche a seguito della proroga relativa al potenziamento dell'agevolazione, vengono confermate tutte le disposizioni operative già applicabili "a regime" (ivi comprese le recenti semplificazioni in ordine al venir meno dell'obbligo di preventiva comunicazione al Centro di Pescara e dell'indicazione in fattura del costo della manodopera), nonché l'ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.

[8]Unicamente per gli interventi di manutenzione ordinaria.

[9] Gli elettrodomestici devono essere di classe non inferiore ad A+ (A per i forni). Inoltre, i mobili e gli elettrodomestici devono essere nuovi (non usati – C.M. 29/E/2013).

[10]il beneficio relativo all'arredo è riconosciuto in caso di esecuzione degli interventi di:

– manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni;

– manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;

– ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, in presenza dello stato di emergenza;

– restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riferiti ad interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione, ovvero da cooperative edilizie, che provvedano, entro 6 mesi dalla fine dei lavori, alla successiva vendita.

[11] Fra le spese agevolabili sono incluse anche quelle di trasposto e montaggio.

[12]A tal fine, la data di avvio dei lavori può essere comprovata mediante le abilitazioni amministrative all'intervento, ove richieste, ovvero, per gli interventi che non necessitano di titoli abilitativi, utilizzando una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi del D.P.R. 445/2000 – Provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011).

[13] Come per le spese relative agli interventi di recupero, il bonifico deve contenere la causale relativa ai lavori di ristrutturazione agevolabili, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA, ovvero il codice fiscale, del beneficiario del bonifico (venditore dei mobili od

elettrodomestici).
[14] In tal caso, la data di pagamento coincide con il giorno di utilizzo della carta (e non dell'addebito sul conto corrente).
[15] La Guida dell'Agenzia delle Entrate cita espressamente le ricevute dei bonifici, quelle di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, ovvero la documentazione di addebito sul conto corrente.

13439-Mini-Guida esplicativa.pdfApri

13439-Ristrutturazioni edilizie- le agevolazioni fiscali.pdfApri