Ristrutturazioni edilizie – Nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate – Maggio 2014

17 Giugno 2014
L'Agenzia delle Entrate aggiorna la propria Guida ***«Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali»*** con la proroga a tutto il 2014 della detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie, del "bonus mobili" e della detrazione IRPEF/IRES pari al 65% per gli interventi antisismici.

La Guida, disponibile anche sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), riepiloga le disposizioni contenute nella legge 147/2013 (legge di Stabilità 2014) ed i recenti chiarimenti della C.M. 11/E/2014[1].

In particolare, nella Guida vengono illustrati:

- la **proroga** della **detrazione** IRPEF[2] per il **recupero edilizio** delle abitazioni, nella misura potenziata pari al:
  - **50%**, per le **spese sostenute fino** al **31 dicembre 2014**;
  - **40%**, per le **spese sostenute** dal **1° gennaio 2015** al **31 dicembre 2015**.

Per il biennio 2014-2015 l'agevolazione spetta sempre nel **limite massimo** di **96.000 euro** per unità immobiliare.

L'Agenzia delle Entrate conferma, inoltre, che la **proroga** della **detrazione IRPEF "potenziata"** si applica anche alle **spese sostenute** per **l'acquisto di abitazioni** facenti parte di fabbricati **interamente ristrutturati** da imprese di costruzione che provvedono alla successiva alienazione, a condizione che il rogito sia stipulato entro 6 mesi dalla fine dei lavori (*cfr*. anche C.M. 29/E/2013)[3].

Dal 1° gennaio 2016, viene confermato il ritorno alla percentuale a regime del 36%, nel limite di spesa pari a 48.000 euro.

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate richiama i chiarimenti della C.M. 11/E/2014 con riferimento agli **interventi** eseguiti sulle **parti comuni condominiali ed** al **sostenimento** delle **spese attraverso** una **società finanziaria.**

Per quel che riguarda gli **interventi condominiali**, viene confermato l'**obbligo**, per **tutti** i **condomini**[4] di **richiedere** il **codice fiscale** a nome del **condominio**, e di eseguire tutti gli adempimenti a nome di questo.

In particolare, nei bonifici di pagamento, oltre a quello del condominio, deve essere indicato il codice fiscale del condomino che effettua il pagamento.

Per quel che riguarda le **spese** di recupero edilizio **sostenute** per il tramite di una **società finanziaria**, vengono riepilogati gli **adempimenti** che questa deve eseguire **per consentire** al **contribuente** di **beneficiare** della **detrazione**.

In tale ipotesi, conferma la Guida, la detrazione è riconosciuta a condizione che:

– la **finanziaria paghi** l'**impresa** che ha effettuato i lavori mediante **bonifico** bancario o postale **contenente tutti** i **requisiti** richiesti dalla normativa vigente[5], ivi compreso il **codice fiscale** del **soggetto per conto del quale** è **eseguito** il **pagamento**;

– il **contribuente conservi** la **ricevuta** del **bonifico**.

In merito, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che l'anno di sostenimento della spesa coincide con quello in cui è stato effettuato il bonifico da parte della società finanziaria;

- la **proroga** del "**bonus mobili**", ossia della detrazione per le **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014**, relative all'**acquisto** dei **mobili** e grandi **elettrodomestici**[6] finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione[7], nella misura del 50% fino ad un importo massimo di spesa di 10.000 euro[8], da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

In tal ambito, viene confermato che l'agevolazione spetta «*a prescindere dalla somma spesa per i lavori di ristrutturazione*»***[9]***.

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, aggiornata al mese di maggio 2014;

- la proroga della **detrazione IRPEF/IRES** per interventi di **messa in sicurezza statica** in zone sismiche ad alta pericolosità[10], riguardanti le parti strutturali di edifici destinati ad abitazione principale o ad attività produttiva e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare la sicurezza statica. Il beneficio spetta nella misura pari al:
  - **65%** delle **spese** sostenute **dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2014**;
  - **50%** delle **spese** sostenute **dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**.

Per entrambe le annualità 2014-2015 il beneficio è riconosciuto semprenel limite **massimo di 96.000** per unità immobiliare.

---

[1] *Cfr. ANCE "Legge di Stabilità 2014 – Le misure fiscali d'interesse per il settore" – ID n.14342 dell'8 gennaio 2014* ed *"IRPEF-IMU: I chiarimenti della C.M. 11/E/2014" – ID n.16339 del 26 maggio 2014.*

[2] 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.

[3] *Cfr. ANCE "La detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie – Le novità del 2014" – ID n. 14523 del 17 gennaio 2014.*

[4] Come precisato dalla C.M. 11/E/2014, sono tenuti a richiedere il codice fiscale anche i condomini facenti parte del "condominio minimo" (ossia di numero pari od inferiore ad 8 condomini), che non hanno l'obbligo di nominare l'amministratore.

[5] A tal riguardo, come previsto dal D.M. 41/1998, a pena di decadenza, il bonifico bancario o postale, deve contenere:
– la causale del versamento con gli estremi della norma agevolativa,
– il codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento,
– il numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

[6] 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).

[7] 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.

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

[9] Infatti, l'art.7, co.2-*bis* e 2-*ter* del D.L. 47/2014, convertito, con modificazioni, nella legge 80/2014, ha eliminato la disposizione contenuta nella legge di Stabilità 2014, in base alla quale le spese per l'acquisto dei mobili non potevano essere superiori all'importo delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di recupero sull'abitazione (*cfr. ANCE "DL 47/2014 (cd. Decreto casa) – Conversione in legge" – ID n.16354 del 28 maggio 2014*).

[10] 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.

16591-Mini-Guida esplicativa .pdfApri

16591-Ristrutturazioni edilizie- le agevolazioni fiscali.pdfApri