Ristrutturazioni edilizie – Nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate

5 Febbraio 2015
L'Agenzia delle Entrate aggiorna la propria Guida ***«Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali»*** (gennaio 2015) con la proroga a tutto il 2015 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 190/2014 (legge di Stabilità 2015) ed i recenti chiarimenti forniti in materia dall'Amministrazione finanziaria.

In particolare, nella Guida vengono illustrati:

o la **proroga** della **detrazione** IRPEF per il **recupero edilizio** delle abitazioni, nella misura potenziata pari al **50%**, per le **spese sostenute fino** al **31 dicembre 2015**,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 **18 mesi dalla fine dei lavori**[1].

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016, viene confermato che la detrazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, nel limite massimo di 48.000 euro, ai sensi dell'art.16-*bis* del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

In tal ambito, si evidenzia che l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato le **risposte alle domande più frequenti (FAQ)** presenti sul proprio sito Internet, nelle quali è stato, tra l'altro, chiarito che la **detrazione IRPEF** è **riconosciuta**:

– nell'ipotesi di esecuzione degli **interventi su** un immobile accatastato come **ufficio** che, dopo i lavori, verrà trasformato in due abitazioni, **a condizione che** il **cambio** di **destinazione d'uso risulti** chiaramente nel **provvedimento autorizzativo** dell'intervento (*cfr*. anche R.M. 14/E/2005);

– anche **in favore del familiare convivente** che, pur avendo sostenuto parte delle spese, **non** risulta **intestatario** della **fattura e/o** dei **bonifici** di pagamento. In tale ipotesi, **nella fattura deve essere annotata** la **percentuale** di **spesa sostenuta** dal familiare convivente (*cfr*. anche C.M. 20/E/2011).

Inoltre, alcune delle risposte alle domande più frequenti sono state confermate dalla medesima Agenzia nella propria Guida (*cfr*. anche C.M. 11/E/2014).

In particolare:

– in materia di **interventi condominiali,** viene confermato l'**obbligo**, per **tutti** i **condomini** di **richiedere** il **codice fiscale** a nome del **condominio**, e di eseguire tutti gli adempimenti a nome di

questo. Per quanto riguarda i **pagamenti**, è necessario **effettuare i bonifici indicando**, oltre al **codice fiscale del condominio**, anche quello **del singolo condomino** che effettua il pagamento;

– nell'ipotesi di **erronea indicazione** dei **riferimenti normativi** (relativi all'agevolazione per la riqualificazione energetica) nella **causale** del **bonifico**, viene ribadito che il diritto alla detrazione viene mantenuto, a condizione che l'applicazione della ritenuta d'acconto sia stata correttamente effettuata dalla banca;

o la **proroga** del "**bonus mobili**", ossia della detrazione per le **spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015**, relative all'**acquisto** dei **mobili** e grandi **elettrodomestici**[2] finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione[3], nella misura del 50% fino ad un importo massimo di spesa di 10.000 euro[4], da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.
Viene, altresì, confermato che le spese sostenute per l'acquisto di mobili si considerano nel complesso, ai fini della detrazione, a prescindere dall'importo delle spese per i lavori di ristrutturazione, come, peraltro, già previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014.

Al riguardo, si evidenzia che, in risposta ad una FAQ, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che il "bonus mobili" viene riconosciuto anche nell'ipotesi di esecuzione di lavori di recupero su un'abitazione per la quale non è stato ancora stipulato il rogito, in presenza di tutte le condizioni seguenti:

– presenza di un contratto preliminare di compravendita registrato;
– immissione nel possesso dell'abitazione;
– esecuzione degli interventi a proprie spese.

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate ha predisposto, altresì, una breve **Guida al "bonus mobili"**, aggiornata al mese di gennaio 2015;
o la proroga della **detrazione IRPEF/IRES** per interventi di **messa in sicurezza statica** in zone sismiche ad alta pericolosità[5], 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 2015**, semprenel limite **massimo di 96.000** per unità immobiliare[6].

Infine, si ricorda che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 ed agevolabili con il "50%" la legge di Stabilità 2015 (art.1, co.657) ha previsto l'**aumento**, **dal 4% all'8%,** della **ritenuta operata dalle banche** al momento dell'accredito dei **bonifici** di **pagamento** delle **spese agevolate**, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi[7].

---

[1] Come noto, accogliendo le istanze dell'ANCE, l'art.1, co. 48, della legge 190/2014, dal 1° gennaio 2015 ha esteso il termine a 18 mesi, originariamente fissato a sei dalla fine dei lavori di recupero del fabbricato, entro cui deve essere effettuata la cessione dell'abitazione. In tale ipotesi, la detrazione del 50% va calcolata forfetariamente, su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare (*cfr*. ***ANCE "DdL «Stabilità 2015» – Detrazione del 50% per acquisto di abitazioni ed Ecobonus"****-ID n.18736 del 19 dicembre 2014* ed ANCE "***Bonus per il recupero e la riqualificazione energetica degli edifici: le novità per il 2015"*** *– ID n.18876 del 9 gennaio 2015*).
[2] 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).

[3] 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.
[4] Fra le spese agevolabili sono incluse anche quelle di trasporto e montaggio.
[5] 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.
[6] Come noto, questa forma di agevolazione si applica relativamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013.
[7] Ai sensi dell'art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010.

19221-Guida al "bonus mobili".pdfApri

19221-risposte alle domande più frequenti (FAQ) .pdfApri

19221-Ristrutturazioni edilizie- le agevolazioni fiscali.pdfApri