

Ristrutturazioni edilizie – Nuova guida dell'Agenzia delle Entrate

19 Marzo 2018

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato, sul proprio sito internet, l'aggiornamento della Guida sulle Ristrutturazioni edilizie, a seguito della proroga per tutto il 2018 della detrazione IRPEF del 50% per le ristrutturazioni edilizie, disposta dall'ultima legge di Bilancio.

La Guida «**Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali**» (febbraio 2018) dell'Agenzia delle Entrate si sofferma sulla **proroga** della **detrazione IRPEF** per le **ristrutturazioni edilizie**^[1] prevista dalla legge n. 205/2017 (cd. “*Bilancio 2018*”) che, quindi, si applicherà ancora **nella misura del 50%** per le **spese** sostenute **sino al 31 dicembre 2018**, entro il **limite** massimo di **96.000 euro**.

La **proroga** a tutto il 2018 riguarda anche:

- la **detrazione del 50% per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati** da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d'acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).
- la **detrazione del 50% per l'acquisto o realizzazione di box pertinenti** alle abitazioni.

Per quanto riguarda la disciplina del beneficio, in sostanza, la Guida conferma quanto già precisato nella Guida aggiornata al 22 settembre 2017^[2], salvo alcune novità riguardanti l'inclusione degli IACP tra i soggetti beneficiari e alcuni adempimenti da effettuare nei confronti dell'ENEA.

In particolare, **in relazione ai soggetti beneficiari della detrazione** per lavori di ristrutturazione delle singole unità abitative, viene precisato che dal 2018 le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia, inclusi quelli per l'adozione di misure antisismiche, spettano anche:

- agli Istituti autonomi per le case popolari;
- agli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; tali enti devono essere stati costituiti, e già operanti alla data del 31 dicembre 2013, nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di *in house providing*;
- alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Nessuna novità, invece, per quanto riguarda **gli interventi agevolati**. Va segnalato che, riguardo, in particolare, alla detrazione per interventi di adozione di misure antisismiche, il cd. *Sismabonus*, la Guida ricorda che sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021. **A tal riguardo l'Agenzia preannuncia la pubblicazione di un'apposita guida.**

Per quanto riguarda **gli adempimenti necessari** per fruire della detrazione per le ristrutturazioni edilizie si segnala **il nuovo obbligo**, introdotto dalla legge di Bilancio 2018, di **trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati**, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Tale adempimento viene introdotto, come precisato dalla Agenzia delle Entrate, al fine di operare un

monitoraggio del risparmio energetico ottenuto con la realizzazione degli interventi.

La Guida si sofferma, inoltre, sull'IVA ridotta al 10% per gli interventi di recupero delle abitazioni e per l'acquisto e posa in opera dei cd. "beni significativi"[\[3\]](#).

Con riguardo a quest'ultimo punto, si segnala, che la legge di Bilancio 2018 ha introdotto una **norma di interpretazione autentica** dell'art.7, co.1, lett. b) della legge 448/1999 che disciplina **l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per le forniture dei beni significativi** nell'ambito di interventi di recupero realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Come noto, sul valore di tali beni, l'IVA al 10% si applica solo sino a concorrenza del valore della prestazione (manodopera più materie prime), mentre sulla differenza si applica l'aliquota IVA ordinaria del 22%.

L'interpretazione fornita dalla legge di Bilancio 2018 e ripresa dall'Ade nella Guida, è finalizzata a **individuare correttamente il valore dei beni significativi**, quando con l'intervento vengono fornite anche componenti e parti staccate di tali beni. La determinazione di questo valore dipende infatti, **dall'autonomia funzionale** delle parti rispetto al bene principale.

In tal senso, la Guida richiama la Circolare 12/E del 2016[\[4\]](#) e precisa che le parti staccate o le componenti del bene significativo che godono di una propria autonomia funzionale non confluiscono nel valore del bene, ma in quello della prestazione e sono assoggettate ad aliquota IVA ridotta del 10%. Mentre le componenti che costituiscono parte integrante del bene e concorrono alla sua normale funzionalità, devono confluire nel valore del bene stesso.

Si ricorda, che la stessa legge di Bilancio ha previsto che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

[\[1\]](#) Cfr. Ance "Legge di Bilancio 2018 - Focus fiscale" - [ID N. 31242](#) del 26 gennaio 2018.

[\[2\]](#) Cfr. Ance "Ristrutturazioni edilizie e "bonus mobili" - Nuova guida dell'Agenzia delle Entrate" - [ID N. 27792](#) del 14 marzo 2017

[\[3\]](#) Tali beni sono specificatamente stati individuati dal D.M. 29 dicembre 1999 e sono: ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, video citofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagni, impianti di sicurezza.

[\[4\]](#) Cfr. Ance "Il "Pacchetto casa" della Stabilità 2016 - Chiarimenti ufficiali dell'AdE"- [ID N. 24370](#) del 11 aprile 2016