

Ristrutturazione della casa: guida alle detrazioni 2016



Ristrutturazione della casa: prorogati per il 2016 il bonus Irpef sulle ristrutturazioni edilizie del 50%, l'ecobonus del 55%, e il bonus mobili legato all'acquisto della prima casa da parte di giovani coppie.

La **Legge di Stabilità 2016 (Legge n. 208/2015)**, ha confermato i bonus legati alla **ristrutturazione della casa** anche per l'anno in corso. Sarà quindi possibile usufruire della detrazione Irpef del 50% legata alle ristrutturazioni edilizie, ma anche la più conveniente detrazione del 65%, legata agli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, e per gli interventi relativi a misure antisismiche. Nel 2016 debutterà anche un nuovo bonus mobili legato all'acquisto di un immobile da adibire a prima casa. Di seguito tutte le novità 2016 legate alla ristrutturazione della casa.

Ristrutturazioni edilizie: detrazione del 50% anche per il 2016

La Legge di Stabilità ha prorogato fino al 31 dicembre 2016 il bonus legato alla **ristrutturazione della casa**: manutenzioni straordinarie, ristrutturazioni, restauro e risanamento conservativo consentiranno di ottenere una **detrazione fiscale del 50%**, dei pagamenti effettuati su fatture relative ai lavori. A partire dal 2017, tornerà applicabile la detrazione standard del 36%, salvo ulteriori proroghe. La detrazione per le ristrutturazioni sulla casa è applicabile fino ad un **massimo di spesa**, per singola unità immobiliare di **€. 96.000** (dal 2017 la soglia tornerà a €. 48.000). L'importo massimo della detrazione, quindi, sarà pari a €. 48.000 fino al

31.12.2016 e di €. 17.280 dal 2017. Ricordiamo che la detrazione in esame deve essere obbligatoriamente suddivisa in 10 anni, con quote di pari importo.

Abitazioni interamente ristrutturate

E' possibile usufruire della detrazione del 50%, sul 25% del prezzo di acquisto relativo ad **abitazioni poste in fabbricati ristrutturati**. Il soggetto acquirente dispone di 18 mesi di tempo, dopo la conclusione dei lavori, per acquistare l'abitazione, usufruendo dell'agevolazione. Il **limite** massimo di detrazione pari a €. 48.000.

Misure antisismiche

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato, fino al 31 dicembre 2016, anche la detrazione Irpef e Ires, del 65% legata alla ristrutturazione della casa, per l'applicazione di **misure antisismiche** sull'abitazione principale o sulle costruzioni adibite ad attività produttive, a condizione che gli edifici si trovino in "**zone sismiche ad alta pericolosità**" (zone 1 e 2 Opcm n. 3274/2003). Le condizioni per beneficiare dell'agevolazione sono le stesse di quelle legate alle ristrutturazioni edilizie, quindi fatture intestate e pagamento tracciabile tramite bonifico bancario. Dal 2017 la detrazione in esame tornerà all'aliquota ordinaria del 36%, limitando il bonus alle sole abitazioni. Per le misure antisismiche senza i particolari requisiti per il bonus del 65%, è possibile comunque beneficiare della detrazione del 50%. Ricordiamo che per attivare la detrazione in esame del 65%, non è necessario che vi sia stato un terremoto o una calamità naturale.

Ecobonus sul risparmio energetico: detrazione 65% anche per il 2016

La legge di Stabilità 2016 ha prorogato fino al termine del prossimo 31 dicembre 2016 la **detrazione Irpef e Ires del 65%** per gli interventi sul **risparmio energetico degli edifici**, per

le schermature solari, per gli impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili. E' stato confermato anche bonus legato agli interventi effettuati dagli Istituti autonomi per le case popolari, per le spese per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti a edilizia residenziale pubblica. In particolare, la detrazione, è pari al 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, è riconosciuta per il sostenimento delle seguenti tipologie di **spesa**:

- interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti**, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati con decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010. Il valore massimo della detrazione è pari a €. 100.000;
- interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti **strutture opache verticali, strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), **finestre comprensive di infissi**, fino a un valore massimo della detrazione di €. 60.000. La condizione per fruire dell'agevolazione è che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m²K, definiti con il decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010. In questo gruppo rientra anche la sostituzione dei **portoni d'ingresso**, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino rispettati gli indici di trasmittanza termica richiesti per la sostituzione delle finestre;
- l'installazione di **pannelli solari** per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la

copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Il valore massimo della detrazione è di €. 60.000;

- interventi di **sostituzione di impianti di climatizzazione** invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. La detrazione spetta fino a un valore massimo di €. 30.000;
- sostituzione di impianti di **climatizzazione invernale** con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia, con un limite massimo della detrazione pari a €.30.000;
- interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con **scaldacqua a pompa di calore** dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, con un limite massimo della detrazione pari a €. 30.000.

Per le spese sostenute nel 2016, legate a interventi effettuati in "**parti comuni degli edifici condominiali**", le persone fisiche (pensionati, dipendenti, lavoratori autonomi) e gli imprenditori in contabilità semplificata, che, anche a seguito delle detrazioni forfettarie Irpef, risultano incapienti, possono non usare direttamente la detrazione del 65%, optando per la "**cessione del corrispondente credito**" ai fornitori del condominio che hanno effettuato gli interventi. Le modalità saranno definite da un provvedimento del direttore delle Entrate, da emanare entro il primo marzo 2016.

Bonus mobili per acquisti prima casa delle giovani coppie

La Legge di Stabilità 2016 ha introdotto un particolare **bonus mobili** riservato alle **giovani coppie**. Si tratta di una **detrazione del 50%** sulle spese sostenute dal primo gennaio al 31 dicembre 2016, fino ad un massimo di €. 16.000. Il bonus va diviso tra gli aventi diritto e si recupera in dieci quote annuali di pari importo. I beneficiari sono le giovani coppie "**costituenti un nucleo familiare**" composto da coniugi o da

conviventi *more uxorio* che abbiano costituito nucleo da almeno **tre anni**. Le coppie devono essere acquirenti di unità immobiliare da adibire ad **abitazione principale** e almeno uno dei due componenti non deve avere superato i **35 anni**. I mobili devono servire ad arredare la casa acquistata. Stante il tenore letterale della norma, ma serviranno chiarimenti più precisi da parte delle Entrate, i coniugi devono già essere tali al momento dell'**acquisto della casa**: sarebbe logico, però, non tagliare fuori le coppie che prima stipulano il rogito e poi si sposano. Su questa agevolazione, tuttavia, i nodi da chiarire sono ancora molti: per quanto riguarda il **requisito dell'età** la norma parla di under 35 "*acquirenti*" di casa, quindi sarebbe ragionevole verificare l'età alla data del rogito. E ancora: visto che la legge richiede coppie "*acquirenti*", bisognerà capire se è ammissibile che solo uno dei componenti acquisti il 100% della casa o che, pur comprando insieme l'alloggio, solo uno paghi tutti i mobili. Seguendo quanto affermato dalle Entrate per la detrazione sulle **ristrutturazioni edilizie**, entrambe le risposte dovrebbero essere positive. Inoltre, si dovrà stabilire come **documentare la convivenza**: il requisito della residenza pare decisivo. Andrà poi fissato un termine entro cui adibire la casa ad abitazione principale: si potrebbero mutuare dall'agevolazione "**prima casa**" i 18 mesi per prendervi la **residenza**. Infine, la norma cita solo i mobili, e non i grandi elettrodomestici, diversamente dall'altra agevolazione sugli arredi.

Bonus mobili legati ai lavori

La legge di Stabilità proroga di 12 mesi, fino al 31 dicembre 2016, anche l'altro **bonus mobili** legato alla ristrutturazione della casa, chiarendo che non è cumulabile con quello per le giovani coppie. Invariata la disciplina: è una **detrazione del 50%**, da dividere in dieci anni, su una spesa massima di €. 10.000. Premiata l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe almeno A+ (A per i forni). Il

bonus spetta a chi beneficia anche del 50% per lavori legati alla **ristrutturazione** della casa che siano almeno di **manutenzione straordinaria**.

FONTE: fiscomania.com