

Ristrutturazione edilizia, la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate



Ristrutturazione edilizia, l'Agenzia delle Entrate pubblica la nuova guida sulle detrazioni fiscali del 50% con le novità della legge di Stabilità 2016.

L'art. 1 comma 74 della legge di Stabilità 2016 ha riconfermato gli incentivi fiscali in edilizia prorogando a tutto il 2016 il riconoscimento della detrazione spettante per gli interventi in edilizia finalizzati a:

- risparmio energetico, con detrazione del 65%
- adozione di misure antisismiche e messa in sicurezza statica degli edifici, con detrazione del 65%
- recupero del patrimonio edilizio, con detrazione del 50%

Le vere novità introdotte dalla legge di Stabilità sono:

- la possibilità per i condòmini "incapienti" (cioè con un'Irpef inferiore alle detrazioni spettanti) di cedere la propria quota di credito d'imposta a chi esegue i lavori di risparmio energetico
- la possibilità di fruire della detrazione del 65% per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda e di climatizzazione delle unità abitative

Ristrutturazione edilizia, l'evoluzione normativa

La detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del dpr 917/86 (testo

unico delle imposte sui redditi).

Dal primo gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal dl 201/2011 (decreto Monti) e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.

Nel corso degli anni la normativa in materia di ristrutturazione edilizia ha subito svariate integrazioni e modifiche; ecco la sintesi dei principali provvedimenti:

- il dl 83/2012 ha elevato la detrazione al 50% per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio (96.000 euro per unità immobiliare, invece che 48.000 euro)
- il dl 63/2013 ha esteso la detrazione al 50% e il limite a 96.000 euro alle spese effettuate entro il 31 dicembre 2013
- la legge di Stabilità 2015 ha prorogato fino al 31 dicembre 2015 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), sempre con il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare
- la legge di Stabilità 2016 ha prorogato tali interventi fino al 31 dicembre 2016

Tra le principali regole ed i vari adempimenti che negli ultimi anni hanno subito modifiche si segnalano, infine:

- l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara
- l'obbligo da parte di banche e poste di operare una ritenuta dell'8% sui bonifici, come acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori
- l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori
- la facoltà riconosciuta al venditore, nel caso in cui l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso l'intero

periodo di godimento della detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile

- l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non è più prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilità di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annuali
- l'estensione dell'agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza

Detrazioni Irpef

È possibile detrarre dall'Irpef parte delle spese sostenute per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016 , con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare
- 36%, con il limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno spese dal 1° gennaio 2017

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno secondo il **criterio di cassa** e va suddivisa fra **tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa** e che hanno diritto alla detrazione.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili **residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale o professionale**, la detrazione spetta nella misura **ridotta del 50%**.

La detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Beneficiari della detrazione

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati a Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta, oltre ai proprietari degli immobili, anche ai titolari di diritti reali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del dpr 917/86 (Tuir) che producono redditi in forma associata

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture. In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".

Guida Agenzia delle Entrate Detrazioni e Ristrutturazione Edilizia