

# Ristrutturazione edilizia e agevolazioni fiscali, la nuovissima guida dell'Agenzia delle Entrate



Le Entrate pubblicano la nuova guida alle agevolazioni fiscali per ristrutturazione edilizia, con aggiornamenti su interventi in zona sismica, condomini minimi, acquisto immobile ristrutturato, bonus mobili.

La legge di Stabilità 2016 ha esteso a tutto il 2016 la detrazione fiscale del 50% delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia, così come disciplinato dall'art. 16-bis del dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la nuovissima guida alle agevolazioni fiscali per ristrutturazione edilizia, ove sono contenute le nuove disposizioni e una serie di chiarimenti, tra cui:

- agevolazione per i condomini minimi
- maggiore detrazione (Irpef e Ires) per gli interventi su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità
- detrazione Irpef per acquisti di immobili ristrutturati
- agevolazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

## **Condomini minimi**

I condomini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni. Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate ha infatti precisato

che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute riportando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico

Il contribuente dovrà dimostrare, in sede di controllo, che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, è tenuto ad esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

### **Detrazione per interventi in zone sismiche**

Fino al 31 dicembre 2016 è prevista una detrazione più elevata per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive. In particolare, la detrazione viene elevata al 65% delle spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016.

L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di 96.000 euro.

### **Detrazioni per acquisto immobili ristrutturati**

È prevista una detrazione Irpef anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati. In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da

cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Anche questa detrazione è stata elevata dal 36% al 50% quando le spese per l'acquisto dell'immobile sono sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2016 e spetta entro l'importo massimo di 96.000 euro (invece che 48.000 euro).

Dal 2017, infine, la detrazione ritornerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro.

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile dovrà comunque calcolare la detrazione (del 50% o 36%), indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione.

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

Clicca qui per scaricare la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate