

Bonus ristrutturazioni 2018: la nuova guida dell'Agenzia delle Entrate



Bonus ristrutturazioni 2018, aggiornata a novembre la guida dalle Entrate. Le novità introdotte dall'ultima legge di Bilancio e l'elenco degli interventi ammissibili sulle singole unità abitative e su parti comuni.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano, tra le altre, di un'importante agevolazione fiscale: il **bonus ristrutturazioni**.

Disciplinato dall'art. 16-bis del dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), l'agevolazione consiste nella possibilità di detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali.

Alla luce delle novità introdotte dalla legge di Bilancio 2018, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la guida "**Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali**", aggiornata al 23 novembre 2018, sulle detrazioni per le ristrutturazioni edilizie su singole unità abitative o parti condominiali, box auto o immobili già ristrutturati.

Le novità della guida

Le novità di rilievo analizzate nella guida aggiornata delle Entrate sono:

- **proroga della maggiore detrazione Irpef**
- **beneficiari del diritto alle detrazioni**

▪ comunicazione all'Enea dei lavori effettuati

La legge di bilancio 2018 (legge n. 205 del 27 dicembre 2017) ha rinviato al 31 dicembre 2018 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%) e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Inoltre, ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori edilizi e tecnologici che comportano risparmio energetico e/o l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia, realizzati nel 2018 (come già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici), al fine di monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero edilizio.

I contenuti

La guida intende fornire utili chiarimenti su come funziona la detrazione Irpef del 50% sui lavori di riqualificazione edilizia e le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti i benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti.

Come chiedere il bonus, a chi spetta, quali interventi sono incentivati e altro; ecco una sintesi di quanto contenuto nella guida:

- le agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio
- le regole da rispettare per avere le detrazioni
- le agevolazioni per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto
- le agevolazione per l'acquisto o l'assegnazione di immobili già ristrutturati
- la detrazione degli interessi passivi in caso di mutui per ristrutturare casa

Nella guida, inoltre, un elenco esemplificativo degli interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef; è corredata di apposite **tabelle riassuntive dei lavori agevolabili**, un elenco esemplificativo di interventi

ammissibili a fruire della detrazione Irpef, suddivisi in interventi sulle singole unità abitative e interventi sulle parti condominiali.

Proroga

Anche per i lavori avviati a partire dal 1° gennaio 2018 e fino **al prossimo 31 dicembre** sarà possibile beneficiare della detrazione fiscale del 50% delle spese sostenute entro il limite di 96.000 euro di spesa.

La proroga è valida sia per i lavori sulle singole unità immobiliari che per la ristrutturazione delle parti comuni degli edifici condominiali.

Comunicazione all'Enea

Dal 2018, la legge di bilancio ha previsto che chi usufruisce del bonus dovrà **inviare all'Enea per via telematica alcuni dati relativi alla tipologia di interventi effettuati**, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Agevolazione box e posti auto

La detrazione spetta anche per l'**acquisto di box e posti auto pertinenziali**, per le spese relative alla loro realizzazione, e per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune, purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa.

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

Iva ridotta

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile, inoltre, usufruire dell'**aliquota ridotta in tema di imposta sul valore aggiunto**. A seconda del tipo di

intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

Beneficiari dell'agevolazione

Tra i beneficiari sono inclusi anche gli **istituti autonomi per le case popolari** e i soggetti con finalità analoghe, tra cui le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, purché gli interventi di ristrutturazione siano realizzati su immobili adibiti ad edilizia residenziale pubblica o, se si tratta di cooperative a proprietà indivisa, assegnati in godimento ai soci.

Immobili già ristrutturati

È prorogata fino 31 dicembre 2018 anche l'agevolazione per **l'acquisto o l'assegnazione di immobili già ristrutturati**. La detrazione spetta quando gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, entro 18 mesi, dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

Determinazione del valore dei beni significativi

La legge di bilancio 2018 è intervenuta per individuare correttamente il valore dei beni che formano oggetto dei lavori in tema di Iva agevolata. Quando con l'intervento di recupero del patrimonio edilizio vengono forniti anche componenti staccate dagli stessi beni (è il caso di tapparelle e materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso), la **determinazione del valore** va effettuata, in questi casi, **in base all'autonomia funzionale delle "parti staccate" rispetto al manufatto principale**.

Interventi ammissibili

La guida individua la tipologia di interventi ammessi alla detrazione, suddivisi per:

- singole unità abitative
- parti condominiali

Interventi sulle singole unità abitative:

- **manutenzione straordinaria** (alcuni esempi)
 - installazione di ascensori e scale di sicurezza
 - realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
 - sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
 - rifacimento di scale e rampe
 - interventi finalizzati al risparmio energetico
 - recinzione dell'area privata
 - costruzione di scale interne
- **restauro e risanamento conservativo** (alcuni esempi)
 - interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
 - adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
 - apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali
- **ristrutturazione edilizia** (alcuni esempi)
 - demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
 - modifica della facciata
 - realizzazione di una mansarda o di un balcone
 - trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
 - apertura di nuove porte e finestre
 - costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di **eventi calamitosi**
- interventi effettuati per **eliminare le barriere**

- architettoniche** (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione) o finalizzati a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi
- interventi utili a prevenire il rischio del compimento di **atti illeciti da parte di terzi**, ad esempio:
 - rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
 - apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
 - porte blindate o rinforzate
 - apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
 - installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
 - apposizione di saracinesche
 - tapparelle metalliche con bloccaggi
 - vetri antisfondamento
 - casseforti a muro
 - fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
 - apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline
 - interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al contenimento dell'**inquinamento acustico**
 - interventi effettuati per il conseguimento di **risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, per esempio
 - l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica
 - gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica
 - gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di opere volte a evitare gli **infortuni domestici**, ad esempio:
 - l'installazione di apparecchi di rilevazione di

- presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano

Interventi sulle parti condominiali:

Nel caso di condomini gli interventi agevolabili, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono **anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.**

Inoltre, in merito alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021.

Clicca qui per scaricare la guida alle ristrutturazioni edilizie, novembre 2018

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