



**Studio  
Passarelli**

**News per i Clienti dello studio**

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

## **La detrazione del 50% per gli interventi di recupero edilizio: le faq dell' Agenzia delle entrate**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che, l' Agenzia delle Entrate ha reso disponibili alcuni **chiarimenti in merito alla detrazione delle spese volte al recupero edilizio**. Tra i chiarimenti (e le conferme) forniti si annoverano i seguenti: *i)* nei casi in cui l'immobile venga ceduto prima dei 10 anni **le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente all'acquirente**, a meno che non ci sia un accordo diverso tra le parti; *ii)* **la cessazione dello stato di locazione** (così come quella di comodato) **non fa venire meno il diritto alla detrazione per l'inquilino** (o il comodatario) che hanno eseguito i lavori; *iii)* **la sostituzione di pavimenti rientra fra i lavori di manutenzione ordinaria**, che possono fruire della detrazione **solo quando sono eseguiti su parti comuni del condominio**. Nelle medesime risposte viene altresì precisato che, **rientrano** negli interventi di manutenzione ordinaria **i lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici** e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, **la sostituzione di pavimenti**, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Ancora, nelle suddette risposte viene precisato che **danno diritto alla detrazione i seguenti interventi** finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi: *i)* **il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici**; *ii)* **l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione**; *iii)* **l'installazione di porte blindate o rinforzate**; *iv)* **l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini**; *v)* **l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui**

1

**serramenti; vi) l'apposizione di saracinesche.**

## **La disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio**

Come noto, a decorrere dall'1.1.2012, la detrazione IRPEF del 36% delle spese relative a determinati interventi volti al recupero del patrimonio edilizio è stata "messa a regime". Peraltro, **per le spese documentate relative a interventi di recupero edilizio, sostenute dal 26.6.2012 e fino al 30.6.2013**, il legislatore ha stabilito che:

- **spetta una detrazione IRPEF del 50% invece del 36%;**
- **il limite massimo di spesa detraibile ammonta a 96.000,00 euro invece di 48.000,00 euro.**

### **OSSERVA**

A ciò si aggiunga che, per effetto dell'art. 16 co. 1 del DL 4.6.2013 n. 63, **la suddetta detrazione "potenziata" si applica alle spese documentate sostenute fino al 31.12.2013.**

La detrazione IRPEF del 50% compete, quindi, relativamente alle spese pagate dal 26.06.2012 al 31.12.2013, di regola mediante bonifico bancario o postale (contenente le previste informazioni). A tali fini, **occorre fare riferimento al criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, **a prescindere:**

- **dal periodo di effettuazione degli interventi** (che può essere in tutto o in parte anteriore alla data del 26.6.2012 e/o successivo alla data del 31.12.2013);
- **dalla data di emissione delle relative fatture** (che può essere anche anteriore alla data del 26.6.2012 o successiva alla data del 31.12.2013);
- **dalla circostanza che**, in relazione al medesimo intervento, **siano stati già versati acconti anteriormente al 26.6.2012** (che beneficiano della detrazione nella misura del 36%).

### **Interventi agevolabili con la detrazione IRPEF del 36-50%**

Interventi di **manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;**

Interventi di **manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze**

**Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi** (es. terremoti, alluvioni), anche se non rientranti tra quelli sopra indicati, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente all'1.1.2012

Interventi relativi alla **realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune

Interventi finalizzati **alla eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità

Interventi relativi all'adozione di **misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi

interventi relativi alla realizzazione di **opere finalizzate alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico**

Interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare **riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia**

Interventi relativi **all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica**, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione

Interventi di **bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici**

## **OSSERVA**

**Rientrano tra le spese agevolabili anche quelle di progettazione e per prestazioni professionali** connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia

Ad ogni modo, **la detrazione in commento compete in relazione alle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono**, sulla base di un titolo idoneo, **l'immobile sul quale sono effettuati i previsti interventi.**

## **Soggetti che possono beneficiare delle spese**

**Soggetti IRPEF, residenti e non residenti in Italia, che sostengono le spese e**

**Possiedono l'immobile a titolo di piena proprietà**, nuda proprietà o altri diritti reali, quali l'uso, l'usufrutto, il diritto di abitazione e la superficie.

**Detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione (inquilino) o di comodato (comodatario), oppure sulla base di un**

che:

**contratto preliminare di compravendita** (promissario acquirente).

**Sono familiari conviventi con il possessore** o detentore dell'immobile.

**La detrazione IRPEF del 50%**, in relazione alle spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2013, **spetta su un ammontare complessivo massimo pari a 96.000,00 euro** (prima 48.000,00 euro) **per unità immobiliare**, incluse le relative pertinenze, ancorché posseduta o detenuta da più soggetti in regime di comproprietà o contitolarità.

#### **OSSERVA**

**Il predetto limite va commisurato a ciascun intervento agevolato**, considerato unitariamente, ancorché svolto a cavallo di più periodi d'imposta, nonché a ciascun periodo d'imposta.

Rammentiamo, inoltre, che, **in sede di conversione del DL 63/2013 è stato previsto l'aumento della detrazione IRPEF al 65%** in relazione alle **spese sostenute per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche**:

- **le cui procedure autorizzatorie sono attivate dopo il 4.8.2013** (data di entrata in vigore della legge di conversione 90/2013);
- **su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità** (zone 1 e 2), di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 20.3.2003 n. 3274 (pubblicata nel S.O. n. 72 alla G.U. 8.5.2003 n. 105);
- **referite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.**

#### **OSSERVA**

**L'aumento della detrazione IRPEF al 65%**, in relazione agli interventi antisismici in esame, **si applica ad un ammontare complessivo delle spese fino a 96.000,00 euro per unità immobiliare.**

Ad ogni modo, **in relazione alle zone a minor rischio sismico (zone 3 e 4)** e agli immobili non adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive, **la detrazione IRPEF per interventi relativi all'adozione di misure antisismiche**, in relazione alle spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2013, **rimane applicabile nella misura del 50%.**

Rammentiamo, inoltre, che in relazione alla detrazione IRPEF del 50-65% **rimangono applicabili le precedenti disposizioni in materia di:**

- **abolizione della comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara dell'Agencia delle Entrate;**
- **comunicazione di inizio lavori all'Azienda sanitaria locale (ASL)** competente per territorio, solo se richiesta dalla normativa in materia di sicurezza sul lavoro;
- **abolizione dell'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera;**
- **documentazione da conservare e da esibire su richiesta dell'Amministrazione finanziaria.**

#### **OSSERVA**

La detrazione IRPEF del 50-65% **continua a dover essere ripartita in 10 quote annuali** costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese, nonché nei 9 anni successivi

Anche a seguito della proroga, in relazione alla detrazione IRPEF del 50-65% **continua ad applicarsi la ritenuta d'acconto del 4% sui pagamenti effettuati con bonifico** (bancario o postale) **delle spese per le quali spetta la detrazione**

#### **Le faq dell'Agencia delle Entrate sulle agevolazioni sul recupero edilizio**

**Le suddette agevolazioni sono state oggetto**, di recente, di alcune precisazioni dell'Agencia delle Entrate e che di seguito si ripropongono.

<b>FAQ</b>	<b>Risposta</b>
<b>Un inquilino che sostiene la spesa per i lavori di ristrutturazione può usufruire della detrazione prevista</b> , oppure detta detrazione spetta solo ai proprietari degli immobili?	<b>La detrazione spetta a chi sostiene la spesa.</b> Quindi, non solo i proprietari degli immobili (o i titolari di altri diritti reali, come nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie), ma anche, per esempio, i locatari o i comodatari. Inoltre, va ricordato che, <b>se sostiene la spesa e i bonifici e le fatture sono a lui intestate, ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile su cui sono eseguiti i lavori.</b>
Si perde la detrazione <b>se si vende l'appartamento oggetto di precedenti interventi di</b>	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo. <b>Nei casi in cui l'immobile venga ceduto prima dei 10 anni le quote residue del "bonus" si trasferiscono</b>

<b>ristrutturazione?</b>	<b>automaticamente all'acquirente</b> , a meno che non ci sia un accordo diverso tra le parti.
Un soggetto che ha eseguito i lavori di ristrutturazione in un appartamento tenuto in affitto <b>perde il diritto alle quote residue di detrazione, se decidesse di trasferirsi presso un altro immobile prima del termine di 10 anni</b> (termine utile per ripartire la detrazione)?	No. <b>La cessazione dello stato di locazione</b> (così come quella di comodato) <b>non fa venire meno il diritto alla detrazione per l'inquilino</b> (o il comodatario) che hanno eseguito i lavori.
<b>Si possono detrarre le spese per la sostituzione del pavimento del salone?</b>	<b>No, la sostituzione di pavimenti rientra fra i lavori di manutenzione ordinaria</b> , che possono fruire della detrazione solo quando sono eseguiti su parti comuni del condominio. Tuttavia, <b>se il lavoro fa parte di un intervento più vasto, agevolabile</b> - come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi - <b>anche la spesa per la sostituzione del pavimento può essere detratta.</b>
<b>Si ha diritto alla detrazione qualora i lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti in proprio?</b>	<b><u>Si, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali.</u></b>
Si possono detrarre <b>le spese su lavori di ristrutturazione effettuati dopo la stipula del compromesso</b> , ma prima della stipula del rogito di acquisto dell'immobile?	<b><u>Sì, a condizione che il compromesso sia stato registrato e che si sia stati immessi nel possesso dell'immobile.</u></b>
Sono detraibili <b>le spese di acquisto di un box?</b>	<b>La detrazione per l'acquisto del box spetta sulle spese sostenute per la sua realizzazione</b> , sempre che le stesse siano dimostrate da un'attestazione rilasciata dal costruttore. <b>Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.</b>
<b>Quali sono i lavori</b> - che danno diritto alla detrazione - <b>finalizzati</b>	Esempi di questi interventi sono: ✓ <b>il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di</b>

<p>alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi?</p>	<p>cancellate o recinzioni murarie degli edifici;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;</li> <li>✓ porte blindate o rinforzate;</li> <li>✓ l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;</li> <li>✓ l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;</li> <li>✓ l'apposizione di saracinesche;</li> <li>✓ tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, casseforti a muro, fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;</li> <li>✓ apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.</li> </ul>
<p>E' detraibile la parcella dell'architetto?</p>	<p>Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile detrarre anche quelle per la progettazione, le altre prestazioni professionali connesse e, in ogni caso, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento.</p>
<p>Possono essere detratte le spese sostenute per l'affitto di locale dove sono stati trasferiti gli arredi durante il tempo necessario per eseguire i lavori di ristrutturazione?</p>	<p><b>No. le spese di trasloco e custodia dei mobili</b>, per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio, <b><u>non possono essere detratte.</u></b></p>

## Novità della legge di stabilità 2014

Approfittiamo dell'occasione per anticipare che il **Ddl. di stabilità 2014** contiene importanti novità (se non verranno modificate in sede di conversione in legge) sui **bonus per gli interventi volti alla riqualificazione energetica, al recupero del patrimonio edilizio, per determinati interventi antisismici e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, anche se si dovrà attendere la Legge di conversione del DDL che dovrebbe avvenire entro la fine dell'anno.**

Tipologia di intervento	Misura dell'agevolazione
<b>Detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica</b>	<p>In relazione alla detrazione IRPEF/IRES per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, <b>è stabilito che l'aliquota sia pari al:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>55% per le spese sostenute fino al 5.6.2013;</b></li> <li>→ <b>65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2014;</b></li> <li>→ <b>50% per le spese sostenute dall'1.1.2015 fino al 31.12.2015.</b></li> </ul> <p><b>Per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali</b>, oppure per gli interventi che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, <b>la suddetta agevolazione è stabilita nella misura del:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 30.6.2015;</b></li> <li>→ <b>50% per le spese sostenute dall'1.7.2015 al 30.6.2016.</b></li> </ul>
<b>Detrazione per gli interventi di recupero edilizio</b>	<p><b>La detrazione IRPEF per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio</b>, nel limite massimo di spesa detraibile pari a 96.000,00 euro per unità immobiliare, <b>è pari al:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>50% per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2014;</b></li> <li>→ <b>40% per le spese sostenute dall'1.1.2015 al 31.12.2015.</b></li> </ul>
<b>Detrazione per l'acquisto di mobili e elettrodomestici</b>	<p><b>In relazione all'agevolazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici</b> (con determinate caratteristiche) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (c.d. "bonus arredamento"), <b>la detrazione IRPEF del 50% si applica alle spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2014.</b></p> <p><b>Rimane invariato l'ammontare complessivo della spesa agevolabile per l'acquisto di mobili, che non può essere superiore a 10.000,00 euro</b>, e la ripartizione della detrazione tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.</p>
<b>Detrazione per gli interventi antisismici in zone ad alta pericolosità</b>	<p><b>Per determinati interventi antisismici</b> (concernenti la realizzazione di opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica) <b>fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96.000,00 euro per unità immobiliare, si applica una detrazione dall'imposta lorda pari al:</b></p>

- **65% per le spese sostenute fino al 31.12.2014;**
- **50% per le spese sostenute dall'1.1.2015 al 31.12.2015.**

La predetta detrazione **si rende applicabile agli interventi:**

- **le cui procedure autorizzatorie sono attivate a decorrere dal 4.8.2013;**
- **eseguiti su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), di cui all'OPCM 20.3.2003 n. 3274;**
- **che si riferiscono a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive**

*Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.*

Cordiali saluti