



**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.

FAQ	Risposta
Un inquilino che sostiene la spesa per i lavori di ristrutturazione può usufruire della detrazione prevista , oppure detta detrazione spetta solo ai proprietari degli immobili?	La detrazione spetta a chi sostiene la spesa. 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, 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.
Si perde la detrazione se si vende l'appartamento oggetto di precedenti interventi di	La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Nei casi in cui l'immobile venga ceduto prima dei 10 anni le quote residue del "bonus" si trasferiscono

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

<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"> ✓ l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; ✓ porte blindate o rinforzate; ✓ l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; ✓ l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; ✓ l'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.
<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>No. le spese di trasloco e custodia dei mobili, per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio, <u>non possono essere detratte.</u></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
Detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica	<p>In relazione alla detrazione IRPEF/IRES per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, è stabilito che l'aliquota sia pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 55% per le spese sostenute fino al 5.6.2013; → 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2014; → 50% per le spese sostenute dall'1.1.2015 fino al 31.12.2015. <p>Per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali, oppure per gli interventi che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, la suddetta agevolazione è stabilita nella misura del:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 65% per le spese sostenute dal 6.6.2013 al 30.6.2015; → 50% per le spese sostenute dall'1.7.2015 al 30.6.2016.
Detrazione per gli interventi di recupero edilizio	<p>La detrazione IRPEF per interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, nel limite massimo di spesa detraibile pari a 96.000,00 euro per unità immobiliare, è pari al:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 50% per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2014; → 40% per le spese sostenute dall'1.1.2015 al 31.12.2015.
Detrazione per l'acquisto di mobili e elettrodomestici	<p>In relazione all'agevolazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (con determinate caratteristiche) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (c.d. "bonus arredamento"), <u>la detrazione IRPEF del 50% si applica alle spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2014.</u></p> <p>Rimane invariato l'ammontare complessivo della spesa agevolabile per l'acquisto di mobili, <u>che non può essere superiore a 10.000,00 euro</u>, e la ripartizione della detrazione tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo.</p>
Detrazione per gli interventi antisismici in zone ad alta pericolosità	<p>Per determinati interventi antisismici (concernenti la realizzazione di opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica) 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:</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