

SINTESI

La Finanziaria 2015, oltre a prorogare per il 2015 le detrazioni nella misura del 50% e 65% previste per i lavori di recupero del patrimonio edilizio e per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici (50%) nonché per gli interventi di riqualificazione energetica e adozione di misure antisismiche (65%), ha previsto:

–l'estensione, da 6 a 18 mesi, del termine entro il quale l'impresa di costruzione / ristrutturazione deve cedere l'immobile ristrutturato per poter attribuire all'acquirente / assegnatario la detrazione;

–il raddoppio, dal 4% all'8%, della ritenuta d'acconto che banche / Poste operano sui bonifici relativi a spese per gli interventi in esame.

Con i commi 47, 48 e 657, Finanziaria 2015 il Legislatore è intervenuto in materia di detrazioni

50% - 65%, prevedendo:

- la **proroga** della maggior misura (50% e 65%) **fino al 31.12.2015**;

- l'**incremento da 6 a 18 mesi del termine** entro il quale l'impresa ristrutturatrice / cooperativa può cedere / assegnare l'unità immobiliare, consentendo all'acquirente /

assegnatario di beneficiare della detrazione del 50%;

- **l'aumento della misura della ritenuta** operata sui pagamenti effettuati con bonifico, per spese relative a interventi di recupero del patrimonio edilizio / risparmio energetico.

-

DETRAZIONE LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

A seguito delle modifiche apportate all'art. 14, DL n. 63/2013 la **detrazione IRPEF / IRES** relativa:

- ai lavori di **riqualificazione energetica**;

- agli **interventi su parti comuni condominiali** o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio;

è "prorogata" nella misura del **65%** per le **spese sostenute** nel periodo **6.6.2013 – 31.12.2015**.

La Finanziaria 2014 aveva fissato la detrazione nella misura:

–del 65% per le spese sostenute fino al 31.12.2014 (30.6.2015 con riguardo agli interventi su parti comuni condominiali);

–del 50% per le spese sostenute fino al 31.12.2015.

Per effetto delle modifiche apportate al comma 2 del citato art. 14, la detrazione spetta nella misura del **65% anche per le spese**, purché “*documentate e rimaste a carico del contribuente*”, sostenute per l’acquisto e posa in opera di:

- **schermature solari** ex Allegato M, D.Lgs. n. 311/2006 sostenute nel periodo **1.1 – 31.12.2015**

,
nel limite di
detrazione massima pari a
€ 60.000

;

- **climatizzazione invernale** con impianti dotati di generatori di calore **alimentati da biomasse combustibili**

, sostenute nel periodo

1.1 – 31.12.2015

, nel

limite di

detrazione massima pari a

€ 30.000

.

Il comma 3 del citato art. 14, prevede l’applicazione, per quanto compatibili, delle disposizioni di cui agli artt. 1, comma 24, Legge n. 244/2007 e 29, comma 6, DL n. 185/2008 e pertanto, per le spese in esame, rimane **invariata la soglia massima di detrazione spettante**. La modifica della percentuale agevolabile si riflette sull’ammontare massimo di spesa agevolata a seconda della tipologia di intervento effettuato.

Tipologia intervento

Detrazione massima

Dall'1/1/2012 al 5/6/2013

Dal 6/6/2013 al 31/12/2015

Spese massima detrazione 55%

Spese massima detrazione 65%

Interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti** con un valore limite energetico

Tali interventi sono definiti sulla **riduzione del fabbisogno in energia primaria** per la cl

LE DETRAZIONI 50% E 65%

Mercoledì 21 Gennaio 2015 10:34

LE DETRAZIONI 50% E 65%

Mercoledì 21 Gennaio 2015 10:34

LE DETRAZIONI 50% E 65%

Mercoledì 21 Gennaio 2015 10:34

€ 153.846,15

Interventi su	edifici esistenti	, parti di edifici esistenti o unità strutturali	strutturali
---------------	--------------------------	--	-------------

€ 60.000

€ 109.090,91

€ 92.307,69

Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda

far fronte ai relativi fabbisogni energetici).

LE DETRAZIONI 50% E 65%

Mercoledì 21 Gennaio 2015 10:34

€ 92.307,69

Sostituzione	di	impianti di climatizzazione invernale	vernale
---------------------	----	--	----------------

- impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;

- impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, dal 2005

Sostituzione	di	scaldacqua	tradiziona
---------------------	----	-------------------	------------

LE DETRAZIONI 50% E 65%

Mercoledì 21 Gennaio 2015 10:34

€ 30.000

€ 54.545,45

LE DETRAZIONI 50% E 65%

Mercoledì 21 Gennaio 2015 10:34

€ 46.153,85

Tipologia di intervento

Detrazione massima

Fino al 31/12/2014

Dall'1/1/2015

Al 31/12/2015

Spese massima detrazione 65%

Acquisto e posa in opera di **schermature solari** ex Allegato M, D.Lgs. n. 311/2006

€ 60.000

€ 92.307,69

Acquisto e posa in opera di	impianti di climatizzazione invernale	impianti dotati di	generatori
-----------------------------	--	--------------------	-------------------

€ 30.000

€ 46.153,85

Si rammenta che per individuare le spese agevolabili va fatto riferimento:

- per le **persone fisiche / lavoratori autonomi / enti non commerciali** al criterio di **cas**
a ,
ossia, alla data di effettivo pagamento, a prescindere dalla data di avvio dell'intervento.

- per le **imprese individuali / società / enti commerciali** al criterio di **competenza**, ossia alla data di **ultimazione della prestazione**, a prescindere dalla data di avvio dell'intervento cui le spese si riferiscono e dalla data dei pagamenti.

Tali principi vanno applicati anche per la verifica del sostenimento delle spese per gli interventi su edifici condominiali.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Come accennato, con la modifica del comma 2 del citato art. 14, è stato disposto che per gli interventi su **parti comuni** condominiali o che interessano **tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio**, la detrazione spetta nella misura del **65%** per le spese sostenute nel periodo **6.6.2013 - 31.12.2015**.

Rispetto alle precedenti disposizioni è stato eliminato il maggior periodo agevolato per gli interventi in esame, unificandolo al 31.12.2015 come per gli interventi sulle singole unità immobiliari.

Al fine di individuare le "*parti comuni*" va fatto riferimento all'art. 1117, C. c., in base al quale sono oggetto di **proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari** dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

1. tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune (suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, pilastri e travi portanti, tetti e lastrici solari, scale, portoni di ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili e facciate);

2. le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune (portineria, incluso l'alloggio del portiere, lavanderia, stenditoi e sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune);

3. le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune (ascensori, pozzi, cisterne, impianti idrici e fognari, sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche).

L'art. 1117-bis, C.c., estende l'applicazione delle predette disposizioni, in quanto compatibili, a tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi del citato art. 1117.

Condominio "minimo"

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 21.5.2014, n. 11/E, per fruire della detrazione in presenza di un "condominio minimo", ossia di un edificio composto da un numero non superiore a 8 condomini, per il quale non sussiste in particolare l'obbligo di nominare l'amministratore, i condomini devono richiedere il codice fiscale del condominio ed effettuare gli adempimenti previsti a nome dello stesso. I documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio.

Con riguardo ai pagamenti, dopo aver ribadito che nel bonifico, oltre al codice fiscale del condominio, va indicato anche quello del condomino che effettua il pagamento, la stessa Agenzia specifica che il pagamento può essere effettuato indifferentemente sul c/c di uno dei condomini, o su un c/c appositamente istituito.

DETRAZIONE INTERVENTI RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO

Con la modifica dell'art. 16, DL n. 63/2013 è stata disposta la proroga **fino al 31.12.2015** della **detrazione IRPEF** nella misura del **50%**, con il tetto massimo di spesa di € 96.000, per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** ex art. 16-bis, comma 1, TUIR.

La Finanziaria 2014 aveva previsto il riconoscimento della detrazione in esame nella misura del 50% per le spese sostenute nel periodo 26.6.2012 – 31.12.2014 e del 40% per le spese sostenute dall'1.1 al 31.12.2015.

Dal 2016 la detrazione ritornerà **nella misura “a regime”** (36%, limite di spesa di € 48.000). Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione 30.12.2014, n. 118/E, anche le spese notarili, se strettamente connesse all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione, possono essere incluse nelle spese per le quali spetta la detrazione in esame.

DETRAZIONE ACQUISTO MOBILI E GRANDI ELETTRODOMESTICI – comma 47, lett. b), n. 3)

Per effetto delle modifiche apportate al comma 2 del citato art. 16, è **prorogata** dal 31.12.2014 **al 31.12.2015**

la detrazione IRPEF del 50%, riconosciuta ai soggetti che usufruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio e sostengono spese per

l'acquisto di mobili

finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione nonché di grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni). Posto che l'agevolazione in esame è stata prorogata senza ulteriori vincoli, si ritiene possano considerarsi validi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella citata Circolare n. 11/E relativamente all'analoga proroga, disposta dalla Finanziaria 2014. In particolare, vista l'assenza di vincoli temporali “

nella consequenzialità tra l'esecuzione dei lavori e l'acquisto dei mobili

”, possono beneficiare della detrazione in esame i contribuenti che abbiano

sostenuto spese

per i citati interventi edilizi

a decorrere dal 26.6.2012

e spese per l'acquisto di mobili / elettrodomestici nel periodo

6.6.2013 – 31.12.2015

per un importo non superiore a € 10.000.

Il comma in esame specifica che le spese in esame “*sono computate, ai fini della fruizione della detrazione ...*

indipendentemente

dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione

che fruiscono delle detrazioni ...

” del 50%.

Tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (presupposto del beneficio) rientrano sia la **ri**
strutturazione edilizia

“in senso tecnico”

sia la

manutenzione straordinaria

ed il

restauro

e

risanamento conservativo

di singole unità immobiliari residenziali.

Esempio 1

Il sig. Gianni Bianchi ha ristrutturato nel 2014 il proprio appartamento, beneficiando della detrazione del 50% per le spese sostenute. In data 3.1.2015 acquista alcuni mobili per l'arredo della cucina.

Il sig. Bianchi potrà usufruire, per il 2015, della detrazione del 50% per l'acquisto della mobilia in quanto non è richiesto che tale spesa sia sostenuta nello stesso anno di sostenimento delle spese per l'intervento edilizio.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI CONDOMINIALI

La detrazione in esame spetta **anche in relazione ad interventi edilizi** effettuati su **parti comuni di edifici residenziali**

ex art. 1117, C.c. e in tal caso la detrazione può essere usufruita per l'acquisto di mobili / elettrodomestici

destinati all'arredamento delle parti comuni

(ad esempio,

guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.). Non è quindi possibile

usufruire

dell'agevolazione per l'acquisto di mobili / elettrodomestici

destinati all'arredo della propria unità immobiliare.

DETRAZIONE SPESE "SICUREZZA ZONE SISMICHE"

Con la modifica del comma 1-bis del citato art. 16, DL n. 63/2013 è stabilito che, per le spese relative agli interventi finalizzati all'adozione di **misure antisismiche**, ex art. 16-bis, comma 1, lett.

i), TUIR, **attivate dal 5.8.2013** su edifici ricadenti nelle **zone sismiche ad alta pericolosità** (zone

1 e 2) ex OPCM 20.3.2003, n. 3274, riferite a costruzioni adibite ad **abitazione principale** o ad **attività produttive**

, la detrazione spetta nella misura del 65% delle spese sostenute

fino al

31.12.2015

con ammontare complessivo agevolabile pari a € 96.000 per unità immobiliare.

Esempio 2

La sig.ra Maya Viola ha iniziato, a maggio 2013, alcuni lavori per la messa in sicurezza della propria abitazione sita nel Comune di Sassuolo (zona 2) terminati in data 4.1.2015.

Posto che la richiesta del titolo edilizio è stata presentata in data 22.5.2013 la sig.ra

Maya non potrà usufruire della detrazione in esame.

INTERVENTI OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Gli interventi antisismici agevolabili, nel limite massimo di spesa pari a € 96.000 per ciascuna unità immobiliare facente parte dell'edificio, riguardano l'esecuzione di opere per:

- la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali;

- la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio;

- la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione; purché realizzate *“sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente”* e devono *“comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”*.

Non rileva la categoria catastale dell'unità immobiliare.

EDIFICI AD USO PROMISCUO

Nel caso di un unico edificio localizzato in una delle zone sismiche ad alta pericolosità che comprenda unità immobiliari destinate ad **abitazione principale / attività produttive ed abitazioni “diverse”**

(escluse dall’ambito di applicazione dell’agevolazione in esame), la detrazione spetta nella misura del:

- **65%** per le spese sostenute con riferimento ad unità immobiliari destinate ad **attività produttive e ad abitazione principale** ;

- **50%** per le spese sostenute con riferimento alle **“altre unità immobiliari residenziali, anche ad uso promiscuo”** da parte di soggetti beneficiari della detrazione IRPEF ex art. 16-bis, TUIR.

ACQUISTO / ASSEGNAZIONE IMMOBILI RISTRUTTURATI

Come noto, l’agevolazione per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio** è applicabile anche alle spese sostenute per

l’acquisto / assegnazione

di immobili facenti parte di un edificio

interamente sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo

eseguiti da imprese di costruzione / ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie ex art. 16-bis, comma 3, TUIR.

Con la modifica operata dal comma 48 è stato **allungato da 6 a 18 mesi** il periodo entro il quale l’impresa ristrutturatrice / cooperativa può cedere / assegnare l’unità immobiliare, consentendo all’acquirente / assegnatario di beneficiare della detrazione IRPEF del 50% (fino al 31.12.2015 con limite massimo pari a € 96.000) o 36% (dall’1.1.2016 con limite massimo pari a

€ 48.000).

Si rammenta che la base di riferimento della detrazione è costituita da 25% del prezzo desumibile dall'atto di trasferimento.

DECORRENZA DEL NUOVO TERMINE

Posto che il Legislatore nulla ha disposto con riguardo all'applicazione del nuovo termine temporale si ritiene di poter far riferimento ai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 4.4.2008, n. 34/E riguardanti il prolungamento del termine (da 6 a 18 mesi) per la stipula del contratto di mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale disposto dall'art. 44, DL n. 159/2007 per la detrazione dei relativi interessi passivi.

In particolare in detta circostanza era stato chiarito che il più ampio termine di 18 mesi valeva per coloro che alla data di entrata in vigore del citato DL n. 159/2007, avrebbero potuto fruire dell'agevolazione in base alla precedente disciplina, ossia nei casi in cui, a tale data, non era ancora decorso il termine di 6 mesi.

Analogamente, con riguardo alla fattispecie in esame, il **nuovo termine di 18 mesi** dovrebbe essere applicabile se il trasferimento / assegnazione avviene dopo l'1.1.2015 (data di entrata in vigore della Finanziaria 2015) e

a tale data non risultano decorsi 6 mesi dalla fine dei lavori

Esempio 3

Il sig. Mario Rossi acquista in data 20.4.2015 (prezzo indicato in atto € 400.000) un appartamento dalla Alfa srl i cui lavori di risanamento sono stati ultimati a settembre 2014.

Posto che all'1.1.2015 non sono ancora decorsi 6 mesi dalla fine dei lavori e che il rogito è intervenuto prima dello spirare del nuovo termine di 18 mesi, il sig. Rossi potrà beneficiare della detrazione in esame così calcolata:

Base di riferimento detrazione	€ 100.000	(€ 400.000 x 25%)
Ammontare massimo spesa	€ 96.000	
Misura detrazione spettante	€ 48.000	(€ 96.000 x 50%)

In **alternativa** alla suddetta interpretazione si potrebbe sostenere che per beneficiare della detrazione è sufficiente che l'unità immobiliare **sia ceduta / assegnata entro 18 mesi dalla fine dei lavori** a nulla rilevando lo spirare del predetto termine dei 6 mesi alla data dell'1.1.2015.

Tale lettura permetterebbe di ampliare la platea degli immobili agevolabili considerate le attuali difficoltà del settore immobiliare. Sul punto è auspicabile un chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA RIEPILOGATIVA

Interventi agevolabili

Periodi sostenimento spese

detrazione

Riqualificazione energetica edifici esistenti (anche su parti comuni)

1.1.2013 – 5.6.2013

55%

6.6.2013 – 31.12.2015

65%

dall'1.1.2016

36%

Misure antisismiche (zone 1 e 2)

4.8.2013 – 31.12.2015

65%(*)

dall'1.1.2016

36%(**)

Recupero patrimonio edilizio

26.6.2012 – 31.12.2015 (*)

50%(*)

dall'1.1.2016

36%(**)

Acquisto mobili / elettrodomestici

6.6.2013 – 31.12.2015

50%(***)

Acquisto immobili ristrutturati:

- **entro 6 mesi dalla fine lavori fino al 31.12.2014**

- **entro 18 mesi dalla fine lavori dall'1.1.2015**

26.6.2012 – 31.12.2015

50%	(****)
-----	--------

--

dall'1.1.2016

36%(*****)

(*) *il limite massimo di spesa agevolabile è pari ad € 96.000*

(**) *il limite massimo di spesa agevolabile è pari ad € 48.000*

(***) *il limite massimo di spesa agevolabile è pari ad € 10.000*

(****) *calcolata sul 25% del prezzo di acquisto / assegnazione con il limite massimo di € 96.000*

(*****) *calcolata sul 25% del prezzo di acquisto / assegnazione con il limite massimo di € 48.000*

AUMENTO DELLA RITENUTA SUI BONIFICI

Come noto, l'art. 25, comma 1, DL n. 78/2010 ha previsto l'applicazione di una ritenuta alla fonte d'acconto sui bonifici bancari / postali effettuati dai contribuenti in relazione a spese per le quali l'ordinante intende beneficiare della **detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio / risparmio energetico**.

Il comma 657 ha disposto il **raddoppio (dal 4% all'8%)** della misura della **ritenuta** operata dalle banche / Poste.

Si rammenta che la possibilità di fruire delle predette detrazioni è **subordinata** all'applicazione della ritenuta in esame.



RIFERIMENTI

Art. 16-bis, comma 3, TUIR

☐☐ **Art. 25, comma 1, DL n. 78/2010**

☐☐ **Artt. 14 e 16, DL n. 63/2013**

□□ **Art. 1, commi 47, 48 e 657, Legge n. 190/2014**