

 **i portolani AGEFIS**



**BONUS CASA,
ECOBONUS E
BONUS MOBILI**

*A cura del Dott. Stefano M Perego e
della Dott.ssa Sonia Scagnolari*

INDICE

n.8 – Settembre 2013

1	PREMESSA.....	2
2	LE NOVITA' SULLE DETRAZIONI FISCALI PER GLI IMMOBILI	2
2.1	La detrazione Irpef del 50% per le ristrutturazioni fino al 31.12.2013	2
2.2	La detrazione previa demolizione e ricostruzione con stessa volumetria.....	2
2.2.1	Tabella di sintesi.....	3
2.3	La detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici	3
2.3.1	Decorrenza degli interventi di recupero edilizio	4
2.3.2	Beni agevolabili	4
2.3.3	Estensione dell'agevolazione alle spese di trasporto e di montaggio	5
2.3.4	Data di sostenimento della spesa documentata	5
2.3.5	Documentazione necessaria al riconoscimento dell'agevolazione	5
2.3.6	Soggetti beneficiari delle detrazioni del 50%.....	5
2.4	La detrazione del 65% per interventi di riqualificazione energetica.....	6
2.5	Detrazione del 65% per interventi di prevenzione sismica.....	7
2.6	In condominio caldaie solo sul tetto	7
3.	CHECK-LIST DOCUMENTI	8
4.	LE DOMANDE AD AGEFIS	13
4.1	dei cittadini	13
4.2	dei professionisti	14
	APPENDICE – Provvedimento 2011/149646 AE.....	21

dottrina

- Perego S., "Proroga delle detrazioni al 31.12.2013" breve n. 88/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Confermata la proroga detrazioni del 50-65%" breve n. 89/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Proroga detrazioni al 65%" breve n. 90/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Detrazioni in presenza di decesso del conduttore" breve n. 92/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Detrazione per acquisto di mobili" breve n. 97/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Immobili – Ristrutturazioni edilizie" breve n. 100/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Detrazione acquisto mobili" breve n. 103/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Conto termico - Incentivi" breve n. 108/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Novità spese di ristrutturazione edilizia" breve 121/2013, www.agefis.it
- Perego S., "DL 69 Semplificazioni in materia edilizia" breve n. 123/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Demolizione e ricostruzione - Detrazioni" breve n. 129/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Ritenute dei contribuenti minimi" breve n. 130/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Riqualificazione energetica degli edifici" breve n. 129/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Demolizione e ricostruzione con stessa volumetria" breve n. 130/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Detrazione IRPEF del 50% delle spese per l'acquisto di mobili - Profili critici" breve n. 130/2013, www.agefis.it
- Perego S., "Detrazione IRPEF del 50% delle spese per l'acquisto di mobili - Principali chiarimenti" breve n. 135/2013, www.agefis.it

1 PREMESSA

La legge di conversione del Decreto energia¹ ha confermato l'ampliamento della misura delle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e per gli interventi di risparmio energetico, rispettivamente del 50 e del 65% fino al 31.12.2013.

Inoltre ha innalzato dal 50 al 65% anche la detrazione per l'adeguamento antisismico degli immobili adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive situate nelle zone sismiche ad alto rischio.

La versione finale del decreto fa rientrare anche gli elettrodomestici a basso consumo energetico nella detrazione del 50% sulle spese per l'acquisto di mobili adibiti ad arredo di un immobile oggetto di ristrutturazione. Si ricorda che la spesa deve essere sostenuta tra il 6.6.2013 e il 31.12.2013.

2 LE NOVITA' SULLE DETRAZIONI FISCALI PER GLI IMMOBILI

2.1 La detrazione Irpef del 50% per le ristrutturazioni fino al 31.12.2013

La detrazione Irpef sulle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata incrementata dal 36 al 50% dal D.L. 83/2012, che ha anche aumentato il tetto massimo agevolabile a 96.000 euro per unità immobiliare (e non per persona che ha sostenuto le spese) per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 30.06.2013. L'iter di conversione del decreto energia ha prorogato l'agevolazione al 50% fino al 31.12.2013.

Dal 1° gennaio 2014, pertanto, la detrazione tornerà del 36% sul limite massimo di 48.000 Euro.

PERIODO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	% DETRAZIONE	RIPARTIZIONE	TETTO MAX DI SPESA
01.01.2012 - 25.06.2012	36%	10 rate annuali	€ 48.000
26.06.2012 - 31.12.2013	50%	10 rate annuali	€ 96.000
01.01.2014 in poi	36%	10 rate annuali	€ 48.000

2.2 La detrazione previa demolizione e ricostruzione con stessa volumetria

Con la conversione in Legge 98/2013 del DL 69/2013, sono state introdotte alcune modifiche all'art 3 del TUE (DPR 380/2001).

Le modifiche sono incluse nell'art. 30, comma 1, lett. a) del DL 69/2013 e sono entrate in vigore dal 21.8.2013; pertanto, le detrazioni del 36-50% sulle ristrutturazioni edilizie e del 55-65% sul risparmio energetico possono essere utilizzate anche per la demolizione di un fabbricato, seguita dalla sua ricostruzione con la stessa volumetria, senza che sia necessario rispettare la stessa sagoma preesistente, con semplice Scia.

L'agevolazione si estende anche agli edifici eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, attraverso la loro ricostruzione.

La predetta agevolazione viene riconosciuta solo per gli edifici realizzati legittimamente, non è consentita la ricostruzione di edifici abusivi costruiti in violazione della disciplina urbanistica ed edilizia applicabile. Questo significa dunque che, l'edificio sorto su area non edificabile e nel frattempo demolito o crollato, non potrà essere riedificato.

A seguito di tale riconoscimento resta, possibile ottenere, se ci sono ancora delle rate in corso, la detrazione del 36% per i lavori già eseguiti a condizione che per tali lavori non sia stata richiesta l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 4%, in presenza di "prima casa".

¹ Il D.L. n. 63 del 4.6.2013 è stato convertito in L. n. 90 del 3.8.2013 (G.U. n. 181 del 3.8.2013)

Per frenare la liberalizzazione nei centri storici, i Comuni dovranno stabilire, entro il 30 giugno 2014, in quali aree, dentro le «zone A», la demolizione e ricostruzione fuori sagoma è soggetta sempre a permesso di costruire, anziché alla Scia. L'intervento resterà sempre «**ristrutturazione edilizia**», con la conseguenza che si potrà beneficiare dell'interpretazione giurisprudenziale, con il solo paletto di dover passare per un ok esplicito degli uffici comunali.

Si ricorda che non è più possibile usufruire dell'IVA al 4% (sebbene la nuova abitazione abbia i requisiti "prima casa"), in quanto si passa da nuova costruzione a ristrutturazione edilizia, occorre, di conseguenza, applicare l'aliquota IVA del 10%.

Si evidenzia che devono, comunque, essere rispettati i seguenti due requisiti:

- **stessa volumetria;**
- **stessa destinazione d'uso.**

2.2.1 Tabella di sintesi

NORMATIVA EDILIZIA	Sino al 20.8.2013	Dal 21.8.2013
Art. 3, comma 1, lettera d) DPR 6.6.2001 n. 380	Ristrutturazione edilizia: demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma del preesistente	Ristrutturazione edilizia: demolizione e ricostruzione con stessa volumetria del preesistente
Agevolazioni del 50-65%	Per accedere alle agevolazioni occorre rispettare la stessa volumetria e sagoma del preesistente	Per accedere alle agevolazioni occorre rispettare la stessa volumetria ma non la sagoma del preesistente
Aliquota Iva	Iva del 10%, ridotta al 4% se "prima casa"	Iva del 10%

2.3 La detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

Il D.L. 63/2013, nella sua formulazione ante conversione in legge, ha riconosciuto un'**ulteriore detrazione Irpef del 50%** sulle spese documentate sostenute per l'**acquisto di mobili** finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. L'agevolazione spetta fino ad un **importo massimo di spesa di € 10.000**, quindi, l'importo massimo della **detrazione** è di **€ 5.000**. Anche quest'ulteriore detrazione è ripartibile in dichiarazione dei redditi in **10 rate annuali di pari importo** e deve essere suddivisa tra gli aventi diritto.

PERIODO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	% DETRAZIONE	RIPARTIZIONE	TETTO MAX DI SPESA
06.06.2013 - 31.12.2013	50%	10 rate annuali	€ 10.000

A seguito di numerose richieste di chiarimenti avanzati dalla stampa specializzata, vedasi anche la nostra "Breve n. 103 e 130/2013, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta con la Circolare Ministeriale n. 29/E del 18.9.2013 fornendo i chiarimenti richiesti al § 3.2, e seguenti.

La C.M. ha chiarito che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che costituiscono presupposto del beneficio di cui alla detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili non sono limitati alla "ristrutturazione

edilizia” in senso tecnico, ma comprendono anche la manutenzione straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, di singole unità immobiliari residenziali².

In sintesi, la detrazione in esame è collegata agli interventi:

- di **manutenzione ordinaria**, di cui alla lett. a) dell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle **parti comuni di edificio residenziale**;
- di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **ristrutturazione edilizia**, di cui alla lett. d) dell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- **necessari alla ricostruzione o al ripristino dell’immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, e di **ristrutturazione edilizia**, di cui alle lettere c) e d) dell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell’immobile.

2.3.1 Decorrenza degli interventi di recupero edilizio

Ancora la C.M. 29/E del 2013 prevede che l’agevolazione competa anche ai contribuenti che fruiscono della detrazione del 50% per **aver sostenuto spese**, riguardanti gli interventi di recupero del patrimonio **dal 26 giugno 2012**, come presupposto cui collegare la possibilità di avvalersi della detrazione del 50%, in quanto presuppone che i lavori siano in corso di esecuzione o comunque terminati da un lasso di tempo sufficientemente contenuto, tale da presumere che l’acquisto sia diretto al completamento dell’arredo dell’immobile su cui i lavori sono stati effettuati.

La data di inizio lavori deve essere necessariamente anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici, ma non è necessario che le spese di recupero edilizio siano sostenute prima di quelle per l’arredo. La data di inizio lavori è provata dalle eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare. Per gli interventi che non necessitano di tali autorizzazioni, i soggetti che intendono usufruire delle detrazioni devono predisporre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, resa ai sensi dell’art. 47 del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, come prescritto dal provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011.

DATA INIZIO LAVORI	SPESE ACQUISTO MOBILI	DOCUMENTAZIONE
Dal 26/06/2012	Devono essere successive alla data di inizio lavori ma possono essere antecedenti a quelle sostenute per recupero edilizio	- abilitazioni amministrative o comunicazioni - per gli interventi senza necessità di autorizzazione occorre predisporre dichiarazione sostitutiva

2.3.2 Beni agevolabili

La detrazione compete per l’acquisto di:

- mobili;
- grandi elettrodomestici.

² A tale fine la circolare 29/E del 18.9.2013 richiama la circolare n. 35/E del 2009.

Viene precisato, sempre nella C.M. 29/E, che tra i “**mobili**” agevolabili, a titolo esemplificativo, vi rientrano: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell’arredo dell’immobile oggetto di ristrutturazione.

Non sono agevolabili, invece, gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, e di altri complementi di arredo.

Per quanto riguarda i **grandi elettrodomestici**, la disposizione limita il beneficio all’acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l’etichetta energetica. L’acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l’obbligo di etichetta energetica. La circolare 29/E del 2013 richiama l’elenco di cui all’allegato 1B del decreto legislativo 25 luglio 2005, n. 151, secondo cui rientrano nei grandi elettrodomestici, per esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

2.3.3 Estensione dell’agevolazione alle spese di trasporto e di montaggio

Nell’importo delle spese sostenute per l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere considerate anche le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati. Resta inteso che anche tali spese devono essere sostenute come riportato al successivo § 2.3.5.

2.3.4 Data di sostenimento della spesa documentata

Le nuove regole si applicano alle **spese documentate sostenute** dalla data di entrata in vigore del decreto, quindi **dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2013**.

2.3.5 Documentazione necessaria al riconoscimento dell’agevolazione

Per fruire dell’agevolazione occorre **che i pagamenti avvengano con bonifico** bancario o postale, in particolare è necessario seguire le indicazioni fornite dall’Agenzia delle Entrate con il comunicato stampa del 4.7.2013, ossia che nei bonifici siano indicati:

- **causale del versamento** utilizzata attualmente dalle banche e dalle poste per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione;
- **codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione;**
- **numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.**

Secondo L’Agenzia delle Entrate³, l’acquisto di mobili e grandi elettrodomestici può essere effettuato anche mediante carte di credito o carte di debito. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

2.3.6 Soggetti beneficiari delle detrazioni del 50%

I soggetti che possono usufruire della detrazione sono identificati negli stessi soggetti che, contestualmente, fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 16-bis del TUIR con la maggiore aliquota del 50% e con il maggior limite di 96.000 euro di spese ammissibili.

A tali soggetti, si aggiungono i condomini ai quali spetta il diritto alla detrazione per interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali, esclusivamente per gli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all’arredo delle parti comuni di edifici residenziali di cui all’art. 1117 del codice civile; la C.M. ne cita alcuni esempi: guardiole, appartamento del portiere, sala adibita a riunioni condominiali, lavatoi, ecc.).

³ Circolare Ministeriale n. 29/E del 18.9.2013, § 3.6, pag. 23.

Sia dal D.L. che dalla circolare si evince che **non possono usufruire** del "bonus arredamento", coloro che beneficiano della detrazione IRPEF del 50% in relazione ad interventi diversi da quelli sopra elencati, ad esempio:

- **acquisto di box auto** pertinenziali;
- effettuazione, su singole unità immobiliari residenziali, di opere volte ad evitare gli infortuni domestici o di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, **qualora non possano essere qualificate almeno come "manutenzione straordinaria"**.

2.4 La detrazione del 65% per interventi di riqualificazione energetica

La conversione in legge del decreto energia **conferma l'aumento della detrazione Irpef/Ires dal 55% al 65% per i lavori di riqualificazione energetica, sulle spese sostenute dal 6.6.2013 al 31.12.2013.**

A differenza del testo del decreto legge, nell'iter di conversione sono diventati detraibili anche:

- gli interventi di **sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia;**
- gli interventi di **sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.**

Resta ferma la ripartizione della detrazione, in dichiarazione dei redditi, in **10 quote annuali di pari importo.**

Per gli **interventi su parti comuni di condomini** o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio, l'**agevolazione interessa le spese sostenute dal 6.6.2013 al 30.06.2014.**

PERIODO DI SOSTENIMENTO DELLA SPESA	% DETRAZIONE	RIPARTIZIONE
01.01.2012 - 05.06.2013	55%	10 rate annuali
06.06.2013 - 31.12.2013	65%	10 rate annuali
06.06.2013 - 30.06.2014 (condomini)	65%	10 rate annuali

Dato che **la detrazione aumenta**, di fatto, non aumenta la spesa sostenibile ma, **si riduce il limite massimo di spesa agevolabile:**

TIPO DI INTERVENTO	VALORE MAX DELLA DETRAZIONE FISCALE	SPESA MAX AGEVOLABILE FINO AL 30.06.2013	SPESA MAX AGEVOLABILE DAL 01.07.2013
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	€ 100.000	€ 181.818,18	€ 153.846,15
		55 % € 181.818,18€ = € 100.000	65% di € 153.846,15 = € 100.000
INTERVENTI SULL'INVOLUCRO	€ 60.000	€ 109.090,90	€ 92.307,69
		55% di € 109.090,90 = € 60.000	65% di € 92.307,69 = € 60.000
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI	€ 60.000	€ 109.090,90	€ 92.307,69
		55% di € 109.090,90 = € 60.000	65% di € 92.307,69 = € 60.000
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE	€ 30.000	€ 54.545,45	€ 46.153,84
		55% di € 54.545,45 = € 30.000	65% di € 46.153,84 = € 30.000

2.5 Detrazione del 65% per interventi di prevenzione sismica

Il decreto energia nella sua versione finale prevede una **detrazione del 65%** sulle **spese sostenute fino al 31.12.2013** (nel limite di 96.000 Euro per unità immobiliare) per gli **edifici adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive**, ricadenti **nelle zone sismiche ad alta pericolosità**: zona 1 e zona 2 dell'ordinanza del presidente del Consiglio dei ministri 3274 del 20.03.2003.

Le **spese** devono essere **finalizzate all'adozione di misure antisismiche** - ex art. 16-bis comma 1 lett. i) del TUIR - **attivate dal 5.8.2013** (dopo la data di entrata in vigore della legge di conversione).

2.6 In condominio caldaie solo sul tetto

Con la conversione in legge n. 90/2013 del D.L. 63/2013, il legislatore ha chiarito la **normativa sul distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento condominiale**. Prima del recente intervento la legge consentiva al singolo condominio lo scarico a parete, in luogo di quello sul tetto, a condizione che si trattasse di generatori a condensazione ad alta efficienza energetica. Per effettuare l'operazione non era esplicitamente richiesto dalla legge alcuna autorizzazione. Questo però comportava intense proteste degli altri condòmini, che respiravano i fumi degli appartamenti sottostanti, e un aggravio di costi per la parte del condominio che manteneva il riscaldamento centralizzato, in quanto vi erano meno soggetti che contribuivano al pagamento delle spese fisse. A questo problema si è cercato di trovare una soluzione con il **recente intervento**, che **obbliga lo sbocco sul tetto per gli impianti installati dal 1° settembre 2013**. Sono state previste però le seguenti eccezioni, per le quali resta possibile lo scarico a parete:





- **in caso di sostituzione di impianti termici esistenti prima del 31.8.2013**, e a condizione che si tratti di generatori a condensazione **della classe più efficiente** e meno inquinante;
- **qualora lo sbocco sul tetto sia incompatibile con le norme di tutela degli edifici** oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale;
- se il progettista attesta e assevera l'**impossibilità tecnica di realizzare lo sbocco sopra il tetto**.

Quindi, tranne alcuni casi eccezionali, dal 1° settembre non sarà più possibile distaccarsi con impianto a parete, **nemmeno se "verde"**, ma si sarà costretti ad installare la canna fumaria fino al tetto.

3. CHECK-LIST DOCUMENTI













Se le risposte alle domande seguenti sono tutte Sì, si può procedere con la richiesta della detrazione, se le risposte sono NO occorre verificare se l'errore riscontrato o l'assenza della documentazione richiesta è recuperabile.







La domanda		SI	NO
1	Le fatture sono intestate a chi ha sostenuto la spesa?	 N.B. I documenti devono essere idonei a comprovare il sostentamento della spesa	 È possibile correggere l'errore? 👍 Si "nel caso in cui la fattura e il bonifico siano intestati ad un solo comproprietario mentre se la spesa di ristrutturazione è sostenuta da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non risulti indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura venga annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta." Circolare n. 20/2011 A.E.
2	Il bonifico di pagamento contiene il codice fiscale di chi sostiene la spesa, la partita Iva/codice fiscale del beneficiario del pagamento e la causale del versamento con i riferimenti normativi corretti?	 N.B. Sono esclusi da questa tipologia di pagamento le spese sostenute per: oneri di urbanizzazione, le ritenute di acconto operate sui compensi professionali; l'imposta di bollo; i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori	 È possibile correggere l'errore? 👍 Si "la detrazione in esame non potrà essere disconosciuta nell'ipotesi in cui l'istante proceda alla ripetizione del pagamento alla ditta beneficiaria mediante un nuovo bonifico bancario/postale nel quale siano riportati i dati, in maniera corretta." Risoluzione ministeriale n. 55/2012 A.E.







Documentazione ALLEGATA AGLI INTERVENTI




La domanda		SI	NO
1	I lavori indicati nella documentazione edilizia (CIL, SCIA, DIA, ecc.) corrispondono ai lavori eseguiti e riportati in fattura?	 N.B. Se per i lavori eseguiti non serve un titolo edilizio, si può redigere un'autocertificazione	 È possibile correggere l'errore?  No. Se assente si ha la decadenza del beneficio, perché l'intervento non è sanabile ai sensi della normativa vigente
2	La normativa per i lavori oggetto di ristrutturazione prevede l'obbligo della notifica preliminare all'ASL relativa alla sicurezza nei cantieri?	 N.B. cantieri in cui operano più imprese, o una sola impresa se la durata dell'intervento è superiore a 200 giorni uomo, ecc	 È possibile correggere l'errore?  No. L'omissione della preventiva comunicazione causa la decadenza nel caso in cui per tipologia la dei lavori eseguiti la presentazione era obbligatoria in base alla legislazione in materia di sicurezza sul lavoro
3	I dati catastali dell'immobile che saranno riportati in dichiarazione dei redditi sono corretti? Se si tratta di interventi su parti comuni il Codice Fiscale del condominio è corretto? Se si tratta di immobili non ancora censiti è stata presentata la domanda di accatastamento?	 N.B. "a) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, ...;" DM 41/1998 Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia. In vigore dal 14 maggio 2011. Modificato da: Decreto-legge del 13/05/2011 n. 70 Articolo 7.	 È possibile correggere l'errore?  Si. Se in dichiarazione dei redditi si sono inseriti i dati catastali errati si tratta di un errore formale che non incide nella determinazione del reddito può essere regolarizzato con il versamento di una sanzione pari a Euro 258,00 Circolare n. 38/2012 A.E., §1.2
4	Il detentore dell'immobile (in caso di locazione, comodato) è in possesso della dichiarazione di consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori?	 N.B. Se il detentore è convivente del possessore dell'immobile non è richiesta la dichiarazione.	 È possibile correggere l'errore?  No. In mancanza di tale documentazione non si può usufruire della detrazione fiscale per gli oneri sostenuti (Provvedimento Direttore A.E. n. 149646/2011).

La domanda	SI	NO
<p>5 La certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio per gli interventi di ristrutturazione sulle parti comuni è correttamente compilata (espletamento adempimenti, quota di spesa, somma detraibile) ?</p>	<p> N.B. <i>"Occorre preliminarmente una delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese"</i> Provvedimento Direttore Agenzia Entrate n. 149646/2011</p>	<p> È possibile correggere l'errore? 👍 Si. Se nella tabella millesimale è stato inserito un solo nominativo, ma l'immobile è in possesso di più proprietari e le spese sono state sostenute da tutti, l'errore è sanabile con l'indicazione sul documento di spesa di coloro che hanno sostenuto la spesa (Circolare n. 122/1999 A.E.).</p>
<p>6 È presente la Comunicazione all'Agenzia delle Entrate per i lavori proseguiti in più periodi d'imposta?</p>	<p> N.B. <i>Il modello non deve essere presentato se i lavori sono iniziati e conclusi nello stesso periodo d'imposta.</i></p>	<p> È possibile correggere l'errore? 👍 Si. Il tardivo invio della comunicazione non è causa di decadenza dell'agevolazione (Circolare n. 21/2010 A.E.). È applicabile la sanzione in misura fissa € 258,00, per omesso o irregolare invio di ogni comunicazione prescritta dalle norme tributarie; a condizione che la stessa sia presentata entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si intende usufruire della detrazione</p>



Documentazione RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

La domanda	SI	NO
<p>1</p> <p>È presente la ricevuta dell'invio della documentazione all'Enea?</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>N.B. Entro 90 giorni dalla fine dei lavori il soggetto interessato è tenuto ad inviare all'Enea la documentazione attestante l'intervento. L'Enea attesta di aver ricevuto correttamente la documentazione, con una ricevuta informatica, inviando una mail di conferma: la mail deve essere conservata per fruire della detrazione in dichiarazione dei redditi.</p>	<p style="text-align: center;"> È possibile correggere l'errore?</p> <p>☝ Si L'art. 2, comma 1 del D.L. 16/2012 ha previsto la possibilità di sanare le omesse comunicazioni. Per poter usufruire delle detrazioni del 55%, qualora non si sia ancora provveduto a trasmettere la richiesta all'Enea entro tre mesi dalla fine dei lavori, è possibile procedere al ravvedimento operoso procedendo al versamento della sanzione in misura fissa di €. 258 (Circolare n. 38/2012 AE - Risposta ENEA 15.5.2012 n. 70) e presentare la comunicazione all'Enea entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si intende usufruire della detrazione.</p>
<p>2</p> <p>La scheda informativa relativa agli interventi realizzati è completa di tutte le informazioni necessarie?</p>	<p style="text-align: center;"></p> <p>Per fruire della detrazione è la redazione della scheda informativa sugli interventi realizzati, che deve contenere: i dati di chi ha sostenuto le spese, i dati catastali dell'edificio, la tipologia di intervento (Comma 344, 345, 346, 347), il risparmio energetico conseguito, il costo sostenuto, con la distinzione per le spese professionali, e l'importo della spesa effettivamente detraibile.</p>	<p style="text-align: center;"> È possibile correggere l'errore?</p> <p>☝ Si Sono sanabili gli eventuali errori/omissioni attraverso una scheda correttiva (Dati anagrafici del contribuente, dati identificativi dell'immobile, la tipologia di intervento, il risparmio energetico conseguito, l'importo detraibile). Non è necessaria la rettifica qualora sia stato indicato un nominativo diverso dall'intestatario del bonifico o della fattura o non sia stato indicato che possono beneficiare dell'agevolazione più contribuenti (circolare 23.04.2010 n. 21). L'Agenzia delle entrate con la Circolare 20/2011 ha ulteriormente precisato che l'omissione dell'invio della scheda correttiva comporta la perdita di parte della detrazione, cioè sarà possibile detrarre solo l'importo indicato nella scheda originaria.</p>

	La domanda	SI	NO
3	<p>È presente l'asseverazione di un tecnico abilitato, che consente di dimostrare che l'intervento realizzato è in modo conforme ai requisiti tecnici richiesti? L'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica è presente?</p>	<p></p> <p>N.B. L'asseverazione rilasciata da un tecnico abilitato certifica la conformità dell'intervento nel rispetto dei requisiti previsti dalla normativa. È possibile sostituire l'asseverazione, per interventi di minore entità con una certificazione del produttore (D.M. 19 febbraio 2007). L'asseverazione può essere sostituita dalla dichiarazione resa dal direttore dei lavori in base al D.M. 6/08/2009. In presenza di autocostruzione di pannelli solari è necessaria l'attestazione di partecipazione ad un apposito corso di formazione. L'attestato è redatto successivamente all'esecuzione dei lavori e deve essere inviato all'Enea. Sono escluse alcune tipologie di interventi di cui al comma 345 (sostituzione di finestre comprensive di infissi), di cui al comma 346 (installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda).</p>	<p> È possibile correggere l'errore?</p> <p> La mancata acquisizione ovvero la mancata presentazione, su richiesta dell'amministrazione finanziaria, comporta la decadenza dal beneficio. Circolare n. 36 del 36/2007 AE</p>

4. LE DOMANDE AD AGEFIS

4.1 dei cittadini

D. Sono in procinto di ristrutturare un immobile (rifacimento totale bagno, cucina e pavimentazione intero immobile). L'impresa che effettuerà i lavori è unica (familiare con muratore, elettricista ed idraulico). Il doppio, ma correlato quesito, è il seguente. E' necessario attivare una SCIA o una dichiarazione di inizio lavori al Comune per i lavori sopra descritti ? La presenza o meno della SCIA fa decadere la detrazione Irpef del 50% ?

R. A seguito della conversione in legge del decreto del "Fare" (D.L. 69/2013) in Legge 98/2013 sono state modificati i titoli e le procedure per la realizzazione degli interventi edilizi. Le novità introdotte nel TUE (Dpr 380/2001) non interessano le opere cosiddette "minori", ossia quelle che possono realizzarsi liberamente o attraverso la "Comunicazione di Inizio Lavori (Cil)", sia essa asseverata o meno, per le quali resta in vigore la disciplina fissata dal DL 83 del 22.6.2012, convertito il Legge 134 del 7.8.2012.

Per poter rispondere al suo quesito occorre innanzitutto verificare se le opere che intende eseguire siano da considerare quali manutenzione ordinaria, la quale non dà diritto ad alcuna detrazione, oppure siano da considerare manutenzione straordinaria. Qualora si tratti di manutenzione straordinaria e' sufficiente presentare una Comunicazione di Inizio Lavori (Cil), se previsto dal piano regolatore comunale.

In merito al bagno ed alla cucina, nel caso in cui l'intervento sia semplicemente limitato alla sostituzione della rubinetteria, delle piastrelle del bagno o alla ritinteggiatura non è prevista alcuna detrazione fiscale. Questi lavori si configurano infatti come interventi di manutenzione ordinaria, che, se eseguiti all'interno di un'abitazione, non sono contemplati dal beneficio. Per poter avere diritto alle detrazioni e' necessario procedere con la sostituzione o riparazione dell'impianto esistente con innovazioni rispetto al preesistente.

In merito alla pavimentazione, per poter usufruire della detrazione e' necessario che la stessa sia sostituita con pavimentazione diversa dalla preesistente sia nei materiali che nei colori.

Per i lavori di attività edilizia libera, per i quali non è previsto alcun titolo è necessario predisporre e tenere a disposizione per eventuali controlli dell'Agenzia delle Entrate un'autocertificazione, in cui si indichi la data di inizio dei lavori e si dichiari che i lavori per i quali si chiede la detrazione siano tra quelli agevolabili.

D. Mio marito ha acquistato un immobile in campagna come seconda casa, da ristrutturare (la ristrutturazione comporterà una spesa superiore a 96mila euro). Vorrei sapere se io posso fruire della detrazione del 50% per la ristrutturazione dell'immobile di cui sopra di cui quindi è proprietario solo mio marito? Io fruisco già di un'altra detrazione per ristrutturazione che ho effettuato nel 2005 per la casa di mia proprietà. E' possibile quindi fruire di due detrazioni?

R. Non è chiaro se l'intento della domanda sia quello di superare la soglia dei 96 mila euro oppure quello di ripartire parte delle detrazioni tra i due coniugi.

Nella prima ipotesi è opportuno ricordare che le detrazioni competono sull'ammontare complessivo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, ivi comprese le pertinenze. Nella seconda ipotesi si ricorda che le detrazioni possono essere usufuite per le spese di ristrutturazione sostenute su diverse e distinte unità immobiliari, ma rilevando la convivenza con il possessore dell'immobile, si ritiene opportuno richiamare le istruzioni, fornite dalla "Guida" emessa dall'Agenzia delle Entrate nel mese di febbraio 2012 "RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI", alla pagina 7, che qui di seguito si riporta e che avvalorata la possibilità, per i familiari, se conviventi, di poter usufruire delle stesse detrazioni che competerebbero solo al soggetto proprietario dell'immobile.

“Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- soci delle società semplici
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

D. Sono un privato di Roma ed ho conosciuto il Vostro utile sito cercando informazioni sul web, circa la normativa in merito alle detrazioni Irpef attualmente previste in caso di Denuncia di inizio attività per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione. Avrei un chiarimento da chiedere in merito alla vostre pubblicazioni, in quanto nella "Brevi Agefis n. 132/2013 - Demolizione e ricostruzione con stessa volumetria ..." viene riportato "Si evidenzia che per usufruire delle agevolazioni di cui alla Legge n. 98/2013, debbono essere rispettati i seguenti requisiti: stessa volumetria e la stessa destinazione d'uso" (Art. 3 DPR 6.6.2001 n. 380). Mentre alla lettera b) del punto 2° del Portolano n. 4/2013, intitolato: "Ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica - Riepilogo della disciplina e principali novità fiscali", si afferma che: "L'Agenzia delle entrate ha precisato che l'agevolazione spetta anche quando la destinazione d'uso abitativa non sia attuale, bensì futura, che si realizzerà a seguito e per effetto dell'intervento di ristrutturazione ...". Essendo argomento di mio interesse, in quanto come premesso, ho presentato una denuncia di ristrutturazione di un locale soffitta di mia proprietà (bene strumentale) per renderlo di uso abitativo presso il comune di xxxxx, mi occorrerebbe sapere se poter accedere o meno alle agevolazioni eventualmente previste.

R. La domanda evidenzia due tipologie diverse di intervento.

La totale demolizione e la successiva ricostruzione e' oggetto recente e non riguarda la ristrutturazione di edificio esistente con cambio d'uso.

La ristrutturazione della soffitta con successiva destinazione ad uso abitativo. In presenza di interventi di ristrutturazione di un immobile accatastato in categoria C/2, con successiva variazione catastale in categoria A (escluso immobili di lusso) l'aliquota Iva da applicare alle opere di ristrutturazione e' quella del 10%.

Per poter usufruire delle detrazioni d'imposta (50% o 36%) occorrerebbe, al momento dell'inizio dei lavori, accatastare l'immobile in categoria F/3 ed al termine dei lavori procedere alla variazione con accatastamento in categoria A.

4.2 dei professionisti

D. Nel caso di condominio di fatto composto da n. 3 unità privo di amministratore condominiale e senza codice fiscale. Come si possono ottenere le agevolazioni fiscali 36/50% - 55/65%?



R. Per poter usufruire delle **detrazioni** sulle **parti condominiali**, identificate dall'art. 1117 e 1117-bis c.c., e' necessaria la costituzione di un condominio che non è vincolata ad un numero minimo di condòmini.

A tale fine è **possibile costituire un condominio** (attribuzione codice fiscale) anche in presenza di due soli condòmini, quando occorre intervenire sulle parti comuni, al fine di non incidere nella possibile detrazione su ogni singola unità immobiliare.

L'incarico di amministratore può' essere assolto anche da un singolo condomino che se ne assumerà l'onere nel verbale di assemblea dei proprietari, che delibereranno la costituzione del condominio, il quale avrà quale unico onere di dover compilare il quadro AC del modello UNICO PF.

Si ricorda che il condominio, non sussistendo obblighi normativi, **può essere sciolto alla fine del pagamento dei lavori**.

D. Tizio ha stipulato un **COMPROMESSO DI VENDITA** con una società per l'acquisto di un'abitazione.

E' stata presentata pratica in comune a nome della società per la ristrutturazione di detto immobile (sostituzione serramenti, rifacimento impianto con riscaldamento a pavimento e modifiche interne). A lavori ultimati la figlia di Tizio acquisterà l'immobile dalla società mediante **ATTO DI COMPRAVENDITA**. Le fatture della ristrutturazione però verranno pagate da Tizio.

Quali agevolazioni spettano? A chi vanno intestate le fatture? A chi spettano le agevolazioni? E in che misura?

Si fa presente che la parte venditrice è anche l'impresa esecutrice delle opere.

R. Premesse

Vedasi la Guida dell'Agenzia delle Entrate, pag. 8, del 2013 (aggiornamento rilasciato a giugno 2013).

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), **l'acquirente** dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- **è stato registrato il compromesso (comporta l'anticipo del pagamento delle imposte sul valore dichiarato nel compromesso).**

Il problema si pone nel fatto che non è Tizio (soggetto che compare nel compromesso) che acquisterà l'immobile, ma bensì, la figlia.

Sempre la guida dell'Agenzia delle Entrate riconosce il diritto alla detrazione anche al familiare convivente del possessore o **detentore** dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

Occorre verificare se la figlia di Tizio sia un familiare convivente con Tizio (coincidenza di abitazione principale e residenza).

Dalle premesse si può sostenere:

- sarebbe stato più corretto stipulare il compromesso a nome della figlia;
- se la figlia è un familiare convivente di Tizio, nonostante il compromesso, regolarmente registrato, sia stato stipulato a nome di Tizio e sebbene l'immobile verrà successivamente ceduto (volturato) alla figlia (se familiare convivente), se Tizio sostiene le spese, le fatture devono essere a lui intestate;
- Tizio avrà diritto alla detrazione sulle spese da lui sostenute, se rispettato quanto evidenziato in precedenza (figlia convivente).

D. Ho un cliente che ha appaltato a un'impresa edile il rifacimento di tutto il manto di copertura di un fabbricato residenziale con un intervento di manutenzione straordinaria presentato in Comune, che contempla rimozione delle attuali tegole, fornitura e posa in opera di un pannello isolante (che prima non c'era), il nuovo manto con delle nuove tegole e tutti gli ancoraggi strutturali anticaduta previsti per legge (tipo linea vita). Questo fabbricato abitativo non è né prima casa, né abitazione principale di fatto è dato in affitto a terzi. Chiedo conferma se il mio cliente ha lo stesso diritto all'iva agevolata al 10% e se nella sua dichiarazione, da consegnare all'impresa, è corretto indicare il rif. normativo ai

sensi dell'art. 7, comma 1, lett. b) Legge n. 488 del 23/12/1999 (succ. disposta a regime dall'art. 2, comma 11, della Legge n. 191 del 23/12/2009 (Finanziaria 2010)?

R. Il cliente ha diritto all'applicazione dell'**aliquota Iva agevolata del 10%** la quale **necessita** di opportuna **dichiarazione**. Qualora la ristrutturazione riguardi immobili abitativi, l'aliquota Iva è sempre del 10%. (Trattandosi di aliquota IVA il riferimento può essere sia al DPR 633/72 come all'art. 3 del TUE 380/2001).

D. L'intervento consiste in un recupero di un sottotetto, attualmente il locale è grezzo, privo di serramenti ed impianti.

La parte burocratica/urbanistica sarà così composta:

- per motivi di tempi verrà presentata un S.C.I.A. per iniziare subito i lavori, con questa vi saranno alcune opere murarie prospettiche nell'edificio per esempio l'apertura di una porta, verrà coibentata la copertura e vi saranno opere interne (tramezzature e un soppalco);

- in seguito presenterò un permesso di costruire per il recupero del volume del sottotetto e con questo farò un cambio d'uso del locale in camere e quant'altro, così andrò a giustificare e quindi realizzare gli impianti elettrici e idraulici, inoltre verranno coibentati i muri perimetrali come da legge 10/91.

A questo punto volevo capire dove il mio cliente può usufruire delle detrazioni fiscali in forma del 50% poiché quella del 55%(65%) non è possibile applicarla.

R. Le **detrazioni fiscali** per interventi di ristrutturazione edilizia (50%) sono previsti per gli **interventi edilizi** di cui alla **lettera b) c) d) e) del TUE DPR 380/2001**. In relazione agli interventi descritti, gli interventi diretti al recupero ai fini abitativi del sottotetto sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31 lettera d) L. 457/1978 oggi trasfuso nel DPR 380/2001.

Pertanto il **secondo intervento** usufruirà sicuramente delle agevolazioni fiscali nella misura e con i limiti vigenti. Per quanto riguarda il **primo intervento**, trattandosi di intervento soggetto a S.C.I.A. (e quindi in nessun caso qualificabile come manutenzione ordinaria) potrà godere anch'esso delle agevolazioni fiscali. Si precisa che le opere di coibentazione, se rispettano i parametri di cui alla "Riqualificazione energetica degli edifici" potranno usufruire della detrazione del 65%.

D. Devo sostituire l'attuale caldaia a gasolio con una caldaia a biomassa (legna), dalle faq, se non erro, c'è la possibilità di usufruire della detrazione del 50%, ma la caldaia quali caratteristiche deve avere e quali sono i documenti necessari per ottenere la detrazione?

C'è la possibilità di usufruire della detrazione del 55% o del conto termico?

R. La **sostituzione del vecchio impianto** con una caldaia a biomassa rientra negli interventi per i quali è possibile utilizzare l'agevolazione del 50% per le spese di ristrutturazione edilizia.

In questo caso non ci sono particolari formalità burocratiche se non il pagamento mediante bonifico bancario "dedicato" avendo cura di indicare nella causale del bonifico "spese per ristrutturazione edilizia 50% ai sensi art. 16-bis TUIR (D.P.R. n. 917/86) e D.L. n. 83/2012 convertito dalla Legge n. 134/2012". Occorrerà inoltre conservare la relativa documentazione: fattura o ricevuta fiscale e la dichiarazione di conformità rilasciata dall'installatore.

Lo stesso intervento può usufruire della agevolazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica, interventi che dal 1 luglio 2013, beneficeranno della detrazione del 65%. Nel caso si utilizzi il bonus del 55% (o del 65%) occorrerà **trasmettere** telematicamente **all'ENEA** il cosiddetto "**Allegato E**", una scheda descrittiva relativa all'intervento effettuato - nel caso della caldaia va barrato il comma 347 e compilata la parte "Climatizzazione invernale".

Riguardo, infine, alla causale del bonifico per la detrazione IRPEF del 55% per sostituzione caldaia, si indicherà: "Intervento di risparmio energetico - detrazione 55% ai sensi dell'art. 1, comma 347 Legge 296/2006".

D. Se possibile avrei una domanda relativamente all'applicazione del recupero IRPEF 36% in caso di vendita di immobile ristrutturato. In particolare vorrei sapere se è possibile che un secondo compratore, che acquisti un immobile ristrutturato da un primo proprietario, possa avvalersi della quota residua della detrazione. Anche se il primo proprietario non si fosse avvalso di tale possibilità per gli anni di sua competenza, né avesse inviato alcuna comunicazione in merito. Gli anni d'imposta andrebbero dal 2006 (anno di acquisto del fabbricato da parte del primo propr.) al 2015 (dieci anni tot.)

R. In caso di acquisto di immobile interamente ristrutturato da un'impresa di costruzione o ristrutturazione, l'alienazione deve avvenire entro i 6 mesi dalla data del termine dei lavori. L'acquirente ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto.

Nel suo specifico caso, qualora il venditore non abbia espressamente previsto nell'atto di compravendita di trattarsi le detrazioni, tali detrazioni, non ancora utilizzate, passano di diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Anche la "Guida alle ristrutturazioni edilizie" rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, ed aggiornata a giugno 2013, prevede che "... in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile."

D. Se c'è un basso fabbricato pertinenziale all'abitazione che è stato accertato dal comune con ordinanza di demolizione o regolarizzazione, lo stesso sarà oggetto di sanatoria con parziale adeguamento per caratteristiche non conformi. esempio dovremmo rimuovere eternit e sostituirlo con altra tipologia di copertura . La ditta affidataria della rimozione di eternit chiede se l'iva è al 10 % o al 21. A mio parere sarebbe al 21%) ma il dubbio è trattandosi di sanatoria non è ovviamente ristrutturazione, ma dovendolo adeguare non rientrerebbe come una sorta di ristrutturazione?

R. Premesso che gli interventi di ristrutturazione edilizia beneficiano della detrazione fiscale prevista dall'art. 16 - bis del TUIR effettuati su immobili in regola con la normativa edilizia, anche a seguito di sanatoria, la rimozione dell'eternit (amianto), trattandosi di interventi effettuati su immobili a prevalente destinazione residenziale e relative pertinenze scontano l'IVA del 10%. Tra l'altro, anche il semplice intervento di **rimozione dell'amianto**, senza ulteriori interventi, è ammesso al beneficio fiscale previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

D. Vi giro un quesito che mi ha posto una mia cliente: si possono detrarre i pagamenti di acconto/anticipo (sempre tramite bonifico e con le modalità previste per legge) relativi alla firma di un contratto d'appalto con un impresa edile, anche PRIMA dell'effettivo inizio dei lavori ed anche PRIMA della presentazione della relativa pratica edilizia in Comune atta ad ottenere l'idoneo titolo abilitativo per poter eseguire, successivamente, i lavori edili oggetto del suddetto contratto?

Mi riferisco a lavori inerenti sia alle agevolazioni sulle ristrutturazioni (nel caso specifico manutenzione straordinaria) e sia alle agevolazioni per la riqualificazione energetica, entrambe da eseguire all'interno di un appartamento residenziale.

R. La risposta è positiva. Rientrano tra le somme che concorrono alla **detrazione IRPEF anche** i pagamenti in **acconto** effettuati prima della materiale esecuzione dei lavori. Ovviamente, oltre alle modalità di pagamento la condizione per poter beneficiare effettivamente di detta detrazione è la realizzazione degli interventi di ristrutturazione/riqualificazione in coerenza con il titolo abilitativo alla svolgimento dei lavori.

D. Vorrei un chiarimento in merito alla necessità, in caso di cantiere nel quale è obbligatoria la notifica preliminare ai sensi del D.Lgs 81/08, di invio della raccomandata A.R. alla ASL competente per le agevolazioni di detrazione IRPEF. Ho contattato vari colleghi e quasi tutti non hanno mai predisposto questa comunicazione, ritenendo sufficiente la notifica preliminare. In caso positivo da quando è obbligatorio l'invio della raccomandata ed è possibile un ravvedimento successivo all'inizio dei lavori?

R. I soggetti interessati alla detrazione devono inviare all'**Azienda sanitaria locale** competente per territorio una **comunicazione d'inizio lavori**. La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl. Da ciò ne consegue che è sufficiente la notifica preliminare effettuata ai sensi del D.Lgs. 81/08 anche se in diverse occasioni, per prudenza, molti suoi colleghi hanno dichiarato di indicare i riferimenti normativi di entrambi i provvedimenti, sia il D.Lgs, 81/08 che il D.M. 41/1998, regolamento di attuazione di cui alla L. 449/1997.

Si ribadisce comunque che anche la versione aggiornata a Giugno 2013 della Guida della Agenzia delle Entrate afferma che la comunicazione alla ASL non deve essere effettuata in tutti quei casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza dei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'ASL.

D. 1° quesito: **Per una unità abitativa, in corso di costruzione da anni con autorizzazioni edilizie scadute, mancante delle finiture interne (pavimenti, serramenti e completamento degli impianti) accatastata in corso di costruzione, volendo provvedere alla formazione di cappotto esterno per migliorarne la coibentazione termica nel rispetto della normativa vigente, richiedendo se necessaria l'autorizzazione edilizia è possibile accedere alle agevolazioni fiscali del 65%?**

2° quesito: **volendo applicare il piano casa per la costruzione di una autorimessa semi interrata, di pertinenza all'adiacente abitazione che risulta la stessa in corso di costruzione ma in fase di prossima agibilità ma che è già provvista di locale garage di pertinenza è possibile accedere alle agevolazioni del 50%?**

R. 1. quesito: la risposta è negativa. Le **agevolazioni fiscali** per la **riqualificazione energetica** degli edifici (oggi al 65%) prevedono che siano agevolabili gli interventi effettuati su **immobili esistenti** (e quindi non ancora in costruzione) e **già dotati di un impianto di riscaldamento**;

2. quesito: la **realizzazione** di un **box auto pertinenziale** costituisce una spesa per la quale è prevista la detrazione d'imposta anche nel caso di fabbricati di nuova costruzione. Il fatto che gli immobili non siano ancora ultimati non rileva ai fini dell'agevolazione. Nel caso prospettato, **l'esistenza di un altro locale "garage"** di pertinenza dello stesso immobile ne **rende impossibili le detrazioni**.

D. **Chiedo gentilmente chiarimenti in merito alle caratteristiche sulla "casa di lusso": come deve calcolarsi la superficie utile, è quella effettivamente calpestabile? Cosa si intende per area scoperta di pertinenza, quella che ha lo stesso numero di mappale al catasto terreni o si considerano anche eventuali mappali vicini della stessa ditta? Quali materiali di rivestimento della scala sono considerati pregiati? Se un'unità è disposta su più piani, l'altezza libera maggiore di m. 3,30 è considerata come media dei piani o è sufficiente avere un piano di altezza media maggiore di m.3,30, cosa si intende per scala di servizio?**

R. Ai sensi e per gli effetti della legge 2 luglio 1949, n.408, e successive modificazioni e integrazioni, sono considerate **abitazioni di lusso**:

"Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchina) e aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta. " Per superficie utile si intende quella effettivamente calpestabile coincidente con la pavimentazione mentre per area di pertinenza occorre considerare quanto disposto dall'art. 817 codice civile che recita:

"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima", pertanto, affinché si configuri una pertinenza devono concorrere:

- un **elemento oggettivo**, cioè il rapporto funzionale esistente tra l'immobile e la pertinenza;

- un **elemento soggettivo**, cioè la volontà effettiva del soggetto che ha titolo di destinare durevolmente la pertinenza a servizio dell'immobile.

Se nel suo caso esistono i presupposti sopraccitati si deve ritenere pertinenziale anche l'area identificata con un mappale diverso da quello del fabbricato in quanto, catastalmente, la graffatura è elemento "meramente ricognitivo" di una situazione di fatto, privo di qualsiasi rilievo quanto al regime giuridico dei beni.

La pertinenzialità di un'area "va rilevata in concreto" e tale carattere risulta incontestabile ove la particella fondiaria fornisca i necessari accessi, le aree di rispetto della casa, gli spazi utili, nonché l'ornamento della proprietà edilizia. nei limiti comunemente ritenuti congrui in sede catastale.

Per quanto riguarda le altre caratteristiche da lei evidenziate si precisa che il marmo rientra nei materiali pregiati mentre per "altezza libera netta del piano" si considera anche quella di un solo piano e non la media dei piani. Infine per scala di servizio si intende la scala secondaria quando, non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione infortuni od incendi.

D. Se possibile vorrei avere conferma per quanto riguarda le causali dei bonifici relativi alle detrazioni fiscali relative al 50% (ristrutturazione) e 65% (risparmio energetico) in quanto ho dei clienti che visti i problemi avuti quest'anno con i bonifici effettuati nel 2012, mi stanno chiedendo conferma per il 2013.

In particolare mi potete confermare che la causale per il 50% rimane: ai sensi art. 16-bis del T.U.I.R. e per il 65%: ai sensi della legge 296/2009.

R. Per la detrazione del 50% e per l'**acquisto di mobili** si conferma, quale **causale**, il richiamo all'**art. 16-bis del TUIR**. Per la detrazione del 65% continuano ad applicarsi le precedenti norme, tuttora vigenti (Legge 296/2009).

D. 1) Nel caso di un lavoro di ristrutturazione fabbricato residenziale esistente, in cui il proprietario dell'abitazione a giugno 2013 ha già sostenuto e pagato spese riguardanti il miglioramento energetico dell'involucro edilizio esistente tali da superare il tetto limite imposto dalla normativa sulla detrazione del 55% (pari a 109.090 €), ora che hanno approvato fino a fine 2013 la detrazione del 65% sui medesimi interventi, i lavori che si sosterranno da ora fino a fine anno per ultimare il cappotto, visto le migliori condizioni approvate, possono essere considerate con la detrazione del 65%? (esempio: spese sostenute prima del 06/06/2013 pari a 109.090 €. Spese da sostenere nei mesi successivi fino a fine anno 50.000 €.

Posso richiedere la detrazione del 65% sui 50.000 € che andrà a sostenere e sulla la differenza pari $109.090 - 50.000 = 59.090$ che ho già pagato applicare la detrazione del 55%?).

2) Quanto sopra eventualmente si può fare solo per le spese sostenute nel corso dell'anno o anche in caso di lavori che si protraggono per più anni e quindi sugli importi che ho già trasmesso annualmente all'Agenzia delle Entrate?

R. Per le **spese sostenute nel corso dell'anno 2013**, il contribuente può considerare, fino alla concorrenza dell'importo massimo di spesa sostenibile, le spese che danno eventualmente diritto a una maggiore detrazione. A tale titolo si richiama la Circ. Min. n. 13/E del 9.5.2013, paragrafo 1.4. Con riferimento al suo esempio, può considerare le spese sostenute dopo il 6 giugno 2013 ed entro il 31 dicembre 2013, nella misura del 65%: euro 50mila; nella misura del 55% le altre spese sostenute nel corso del 2013 ma solo sino a concorrenza della spesa massima agevolabile.

C'è da considerare, però, che il decreto ha, sì, modificato la percentuale di **detrazione** passando dal 55% al **65%** ma **non ha modificato** la soglia massima di **detrazione** che, per la tipologia di intervento richiamata nella domanda, è di **60.000 euro**. Ciò significa che, nel caso da lei prospettato, non si concretizza alcun beneficio derivante dalla nuova norma.

Con riferimento ai lavori che proseguono su più anni occorre tenere conto delle spese già sostenute e detraibili nella misura del 55%; se non si è raggiunta la soglia di spesa massima ammessa in detrazione, sull'eccedenza delle spese già sostenute e' possibile usufruire della detrazione nella misura del 65%.

D. In un fabbricato composto da 4 unità su quattro piani fuori terra facente parte di un complesso condominiale si intende realizzare il rifacimento della copertura inserendo una coibentazione idonea (tutte le unità hanno riscaldamento autonomo). Le due unità poste al piano 2° (3° f.t.) sono proprietarie esclusive della relativa porzione del sottotetto, ma una è abitabile (2 camere con bagno) mentre l'altra ha sottotetto uso deposito.

Nell'intervento descritto per poter accedere alla detrazione del 65% le unità in oggetto devono percepire un beneficio sul consumo energetico.

L'unità con mansarda abitabile sicuramente trarrà vantaggio, mentre l'unità che non riscalda il piano mansardato non coibentando la soletta del sottotetto non può usufruire della detrazione. Con la situazione descritta è corretto/possibile usufruire per una unità della detrazione del 65% e per tutte le altre della detrazione del 50% per lavori edili? Possono usufruire tutti della detrazione del 65% anche se le unità ai piani inferiori e quella con sottotetto non abitabile non hanno giovamento dall'intervento?

R. Il quesito riguarda il rifacimento di una **copertura** (tetto) di un **condominio**.

Se trattasi di condominio, l'intervento riguarda le parti comuni, così come individuate dall'art. 1117 del c.c. Come riportato nella guida dell'Agenzia delle Entrate, per gli interventi sugli involucri degli edifici possono usufruire della detrazione tutti i condomini, nella misura del 65%, anche se l'intervento avviene verso vani non riscaldati.

D. Sono un commercialista; devo fornire due risposte ad un geometra in regime dei nuovi minimi e avrei bisogno della vostra conferma circa le conclusioni alle quali sono giunto:

1) la fattura del Geometra per consulenza prestata per una ristrutturazione edilizia per la quale il committente intende fruire della detrazione, **NON DEVE RIPORTARE ALCUNA DICITURA PARTICOLARE;**
2) il Geometra può comunicare alla propria banca che si trova in regime dei nuovi minimi al fine di non subire la ritenuta d'acconto del 4%.

R. I ricavi e compensi relativi al reddito oggetto del **regime dei minimi**, dal 1 gennaio 2012, **non** sono assoggettati a **ritenuta d'acconto** da parte del sostituto d'imposta. A tale fine, posto che l'effettuazione della ritenuta è compito e responsabilità del sostituto, è posto a carico del contribuente minimo l'onere di rilasciare apposita dichiarazione da cui risulti che il reddito a cui le somme afferiscono è soggetto a imposta sostitutiva. Appare quindi necessario che la **fattura** del geometra che aderisce al regime fiscale agevolato c.d. "nuovi minimi" **riporti un'apposita dichiarazione** - "Prestazione non soggetta a ritenuta d'acconto ai sensi del comma 5.2 del Provvedimento Agenzia delle entrate del 22.12.2011 n. 185820" - dalla quale risulti che il reddito afferisce appunto a imposta sostitutiva.

Per quanto riguarda il rapporto con la banca, è opportuno che il contribuente rilasci all'Istituto di credito presso il quale intrattiene il rapporto, la dichiarazione di non assoggettamento a ritenuta d'acconto sui bonifici disposti per interventi di recupero del patrimonio edilizio e/o di risparmio energetico.

La Risoluzione 47/E del 5 luglio 2013 ha infatti previsto che le ritenute erroneamente subite possano essere comunque recuperate direttamente in UNICO 2013 con una procedura del tutto particolare, essendo stata abolita la possibilità di indicare le ritenute subite nel nuovo quadro LM. Ma ciò sembra valere per il solo anno di imposta 2012, in alternativa all'ordinaria istanza di rimborso.

D. **Non sempre il durc e' aggiornato alla data di fine lavori e di conseguenza alla data di saldo.- come ci si può tutelare per avere la certezza che l'impresa ha regolarmente adempiuto agli obblighi previdenziali e fiscali**

R. Il Durc ha una **validità di 120 giorni** (ex 90gg).

Scaduta la sua validità e non essendo ancora stato effettuato il pagamento di eventuali acconti o saldi, occorre procedere con la richiesta di un ulteriore Durc. Si tenga presente che il Durc deve essere valido sino al termine dei pagamenti, indipendentemente dal fatto che i pagamenti avvengano anche successivamente al termine dei lavori.

APPENDICE – Provvedimento 2011/149646 AE

Prot. n. 2011/149646



Direzione Centrale Accertamento

Documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. a), del Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41 come sostituito dall'art. 7, comma 2, lett. g) del Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento,

Dispone:

I soggetti che, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, intendono avvalersi della detrazione di imposta di cui all'art. 1 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449 sono tenuti a conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, i sottoindicati documenti:

1. Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori).

Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di

2

inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

2. Per gli immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento.
3. Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta.
4. Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese.
5. In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.
6. Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.
7. Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute.
8. Ricevute dei bonifici di pagamento.

Motivazioni

Al fine di semplificare gli adempimenti gravanti sui contribuenti per godere del beneficio fiscale di cui al novellato art. 1 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449, il Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, art. 7, comma 2, lett. *q*), sostituisce l'art. 1, comma 1, lett. *a*) del Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41.

Con la nuova previsione normativa viene soppresso l'obbligo di inviare la comunicazione preventiva di inizio lavori al Centro operativo dell'Agenzia delle Entrate di Pescara e, nel contempo, viene disposto l'obbligo di:

- I. inserire nella dichiarazione dei redditi i dati indicati dalla lett. a) del citato Decreto Interministeriale n. 41, così come sostituita;
- II. conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, i documenti stabiliti in apposito provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Il presente provvedimento recepisce il disposto di cui al precedente punto II. ed individua i documenti che i contribuenti devono tenere a disposizione e, a richiesta, esibire.

Si specifica che la comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale (punto 6), prevista dalla lett. b) dell'art. 1, comma 1, del richiamato Decreto Interministeriale n. 41, è inserita nell'elenco al fine di prevederne l'obbligo di conservazione e di esibizione agli Uffici.

Le fatture e le ricevute fiscali (punto 7) e le ricevute dei bonifici di pagamento (punto 8), il cui obbligo di conservazione ed esibizione agli Uffici è già stabilito dalla lett. c) dell'art. 1, comma 1, del medesimo Decreto Interministeriale n. 41, sono inserite nell'elenco a fini di completezza espositiva, tenuto anche conto della particolare rilevanza di detto tipo di documentazione.

Si riportano i riferimenti normativi del presente provvedimento.

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (art. 57; art. 62; art. 66; art. 67, comma 1; art. 68, comma 1; art. 71, comma 3, lettera a); art. 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle Entrate pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (art. 5, comma 1; art. 6, comma 1);

Regolamento di Amministrazione dell'Agenzia delle Entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (art. 2, comma 1);

Decreto del Ministro delle Finanze 28 dicembre 2000, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 9 del 12 febbraio 2001.

4

Disciplina normativa di riferimento.

Legge 27 dicembre 1997, n. 449, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30 dicembre 1997- supplemento ordinario;

Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 60 del 13 marzo 1998;

Decreto Ministeriale 9 maggio 2002, n. 153, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 174 del 26 luglio 2002;

Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 110 del 13 maggio 2011

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet dell’Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell’articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 02 novembre 2011

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA
Attilio Befera

AGEFIS

Associazione dei Geometri Fiscalisti

Corso Vercelli 332/p 10015 Ivrea TO

Tel. 0125.61.65.74 - Fax 0125.25.20.28

www.agefis.it