

BONUS 2017 CASA

GLI SCONTI DEL FISCO
SU RISTRUTTURAZIONI,
ANTISISMICA,
ENERGIA E MOBILI



I LIBRI DEL SOLE 24 ORE

Publicazione settimanale con Il Sole 24 ORE

€ 2,00 (I Libri del Sole 24 ORE € 0,50 + Il Sole 24 ORE € 1,50)

NON VENDIBILE SEPARATAMENTE

Il pacchetto di «prodotti» sugli immobili

Il tema della casa resta centrale in un Paese in cui la proprietà immobiliare, secondo i dati di Eurostat e agenzia delle entrate, poco meno dell'80% degli italiani vive in una casa di proprietà, contro una media Ue ferma intorno al 70 per cento. E la domanda immobiliare resta alta nonostante la crisi; e, anzi, dopo lo stop dovuto al necessario livellamento dei prezzi, ora le compravendite sono ripartite favorite proprio dalla "correzione" delle quotazioni. Ma il mercato immobiliare è sostenuto anche dalle agevolazioni fiscali che continuano ad assistere chi compra casa e che sono oggetto di approfondimento nelle pagine che seguono dedicate proprio al complesso meccanismo dei bonus che assistono sia le opere edili straordinarie sia quelle legate all'antisismica così come l'acquisto di mobili e arredi.

Ma l'attenzione delle iniziative del Sole 24 Ore rispetto al tema immobiliare è costante e multiforme, finendo per toccare tutti gli aspetti che esso lambisce, dal fisco alla gestione del condominio, dalle ristrutturazioni agli adempimenti per chi possiede o ha in animo di acquistare o di affittare casa. E questo se si guarda alle riviste specializzate o ai prodotti dedicati che sono presentati nella colonna a fianco. Ma non va ovviamente trascurata tutta l'informazione quotidiana dedicata al settore immobiliare che trova spazio nelle pagine di Casa 24 ma anche nelle sezioni di Norme e tributi e di Imprese e territori

LE INIZIATIVE DEL SOLE



QUOTIDIANO CONDOMINIO

Online le notizie sul mondo condominiale e della gestione delle locazioni in aggiornamento ogni giorno per le esigenze di chi vive e lavora nel condominio: amministratori, legali, tecnici e imprese.

www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com



NOVITÀ FISCALI 2017

Chiarimenti, approfondimenti, esempi pratici: ecco la guida per "padroneggiare" le novità fiscali del 2017 dalla nuova Iri all'Iva ai regimi speciali, dal bonus ammortamenti ai controlli.

In vendita con il Sole 24 Ore a 9,90 euro (più il prezzo del quotidiano)



IL CONSULENTE IMMOBILIARE

Due volte al mese la rassegna delle novità sul mercato immobiliare, sul condominio e sugli affitti, con gli approfondimenti firmati dai migliori autori del settore.

www.consulenteimmobiliaredigital.ilsole24ore.com



CONDOMINIO24

La banca dati che tutti gli operatori del mondo condominiale vorrebbero avere: news, sentenze e leggi per amministratori, avvocati, tecnici e imprese.

www.condominio24.ilsole24ore.com



CASA24

Il sito del Sole 24 Ore dedicato ai problemi del mercato immobiliare. La redazione di Casa24 prepara ogni giovedì quattro pagine sulle novità in uscita sul Sole 24 Ore.

www.casa24.ilsole24ore.com

Fisco più «generoso» per ristrutturare casa

di **Saverio Fossati**

All'85% di detrazione fiscale non eravamo mai arrivati. Eppure, con la legge di Bilancio 2017, e sino a tutto il 2021, per gli interventi di prevenzione antisismica sulle parti comuni condominiali si può arrivare, a certe condizioni, a scontare dall'Irpef (in dieci anni) questa quota veramente incentivante della spesa sostenuta. Allargato anche il vantaggio fiscale per la riqualificazione energetica, che può arrivare al 75%, sempre in condominio. Confermate, poi, le detrazioni del 50% e del 65% (ma solo per le spese effettuate nel 2017) per il recupero edilizio, il risparmio energetico effettuati sulle singole unità immobiliari e il "bonus mobili".

Insomma, sconti fiscali elevati, distribuiti dalla muratura agli impianti passando per la riqualificazione energetica e l'arredamento, pur di convincere gli italiani a ristrutturare casa. È il momento giusto per mettere in pista i lavori di recupero: ristrutturare, sostituire gli impianti, mettere in sicurezza la casa, realizzare gli interventi antisismici, spostare pareti e abatterne altre. O riqualificare l'appartamento o anche l'intero edificio condominiale in chiave ambientale, di risparmio energetico e di sicurezza sismica, migliorando la qualità della vita a costi ragionevoli. Se poi aggiungiamo la possibilità offerta da alcune imprese e banche di finanziare le operazioni (soprattutto quelle per il risparmio energetico) a tasso zero e rateizzazione in linea con la scansione decennale dei pagamenti, ci si rende conto che le possibilità sono davvero tante. Senza dimenticare gli incentivi per gli acquisti previsti per case ristrutturate dall'impresa che ha effettuato i lavori, abitazioni in classe energetica A o B, compravendite con leasing immobiliare da parte di giovani e box pertinenziali di nuova costruzione.

Come fare? Lo spiega in questa guida «Il Sole 24 Ore» con i suoi esperti: dalle (modeste) pratiche burocratiche per ottenere il bonus del 50% per i lavori edilizi e del 65% per il risparmio energetico, a come gestire la scelta in condominio (con tutti i nuovi adempimenti per gli amministratori), alla possibilità di cedere il credito fiscale (ormai non più riservato agli "incapienti") e alle nuove regole per l'Iva sulle prestazioni di servizi sui beni immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Bonus casa 2017 - Gli sconti del fisco su ristrutturazioni, antisismica, energia e mobili

Come utilizzare le norme esistenti e le proroghe e gli ampliamenti contenuti nella legge di Bilancio 2017

A cura di

Giorgio Costa e Saverio Fossati

In redazione

Luigi Illiano e Silvia Marzialetti

Art director

Francesco Narracci

Creative director

Adriano Attus

Impaginazione e realizzazione

Area pre-press Il Sole 24 Ore

I Libri del Sole 24 ORE

Settimanale – N. 2/2017 – febbraio 2017

Registrazione Tribunale di Milano n. 33 del 22-01-2007

Direttore responsabile: Roberto Napoletano

Proprietario ed Editore: Il Sole 24 ORE S.p.A.

Sede legale, redazione e direzione: Via Monte Rosa, 91 – 20149 Milano

Il volume è stato chiuso in redazione l'8 febbraio 2017

Da vendersi in abbinamento al quotidiano "Il Sole 24 ORE"

Tutti i diritti sono riservati. È vietata la riproduzione dei contenuti presenti su questo prodotto.

Sommario

LE NOVITÀ

7

1| RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Il quadro delle detrazioni in campo	12-13
Gli interventi agevolati, le abilitazioni amministrative e i soggetti agevolati	14-15
Limite a 96mila euro per lavori pluriennali	16
La ripartizione del bonus in 10 anni	17
Gli adempimenti: l'intestazione dei documenti, la fattura, il bonifico parlante	18-20
L'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati	21-22
Il trasferimento del bonus a chi acquista in caso di cessione del fabbricato o di successione	23-24
Domande e risposte	25-26

2| GLI INTERVENTI ANTISISMICI

Le novità dal 2017: detrazioni al 50% e tetti di spesa aumentati	28-31
I bonus per i lavori sulle parti comuni	32
Agevolazione estesa alle imprese che pagano Ires	33-34
Limite massimo di spesa a 96mila euro	35
Domande e risposte	36

3| BONUS MOBILI

Arredi agevolati solo se c'è detrazione per lavori edili nel 2016	38-39
Viene meno il bonus giovani coppie: le regole per la dichiarazione nel 730	40
Domande e risposte	41-42

4 | IL RISPARMIO ENERGETICO

Detrazioni Irpef e Ires al 65%	44-45
Interventi sul risparmio energetico "qualificato" sulle parti comuni condominiali prorogate al 2021	46-47
Il tetto di spesa a 40mila euro per appartamento	48
Sconti maggiorati per le parti comuni	49-50
Bonus al 65% anche per l'utilizzatore in caso di leasing	51
Invio della scheda all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori	52-53
La cessione del credito in attesa dei chiarimenti delle Entrate	54-55
La disciplina per gli incapienti	56
<i>Domande e risposte</i>	57-58

5 | CONDOMINIO

Nuovi adempimenti degli amministratori	60-61
Le regole della comunicazione fiscale	62
<i>Domande e risposte</i>	63-64

6/ NOVITÀ IVA E LEASING

Le nuove regole comunitarie Iva sui servizi per i beni immobili	66-67
Detrazione dall'Irpef del 50% dell'Iva pagata in acquisto	68
L'acquisto in leasing	69
<i>Domande e risposte</i>	70-71

Il quadro delle misure

Recupero con il 50% anche nel 2017 e maxi-ecobonus per i condomini

di **Cristiano Dell'Oste**
e **Bianca Lucia Mazzei**

Detraazione del 50% sulle ristrutturazioni valida tutto l'anno e superbonus fino al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica e messa in sicurezza antisismica. Sono queste le principali novità introdotte dalla legge di Bilancio 2017, che oltre a rinviare le scadenze ha modificato requisiti e percentuali, portandoli fino all'85 per cento. Di fatto, è il *restyling* più pesante da quando esistono le detrazioni sui lavori edili. E si tratta di una modifica largamente positiva per i contribuenti, anche se un paio di aspetti saranno fondamentali le norme attuative attese a breve.

La legge di Bilancio si è limitata a prorogare di un anno il bonus del 50% e il tetto di spesa di 96mila euro. Dal 1° gennaio 2018 (a meno di ulteriori proroghe, puntualmente arrivate negli ultimi anni) si scenderà al 36% su un massimo di 48mila euro. Idem per l'ecobonus del 65% su singole unità immobiliari: anche qui la proroga è di 12 mesi, mentre gli interventi sulle parti comuni dei condomini avranno cinque anni, anche se bisognerà definire bene i contorni della norma sulla spesa massima agevolabile (40mila euro per il numero di unità che compongono l'edificio), che potrebbe penalizzare alcuni lavori, tipicamente quelli più costosi eseguiti su piccole palazzine. Sempre

Per i lavori antisismici e possibilità di cedere a terzi la detrazione mancano le norme attuative per il 2017

per i condomini la legge di Bilancio ha introdotto due superbonus energetici: lo sconto sale al 70% se la riqualificazione riguarda più del 25% dell'involucro e al 75% se si raggiunge la qualità media prevista dal Dm 26 giugno 2015.

Quanto all'antisismica, viene meno il 65% previsto per gli edifici nelle zone di rischio 1 e 2, ma debutta un pacchetto di incentivi decisamente più interessanti e legati al miglioramento delle condizioni di sicurezza degli edifici. Inoltre, le agevolazioni vengono estese anche alla zona di rischio sismico 3 e premiano gli edifici produttivi e tutte le case, e non solo le abitazioni principali come nel 2016. Ora non resta che sperare che il decreto sulla classificazione sismica degli edifici - atteso entro il 28 febbraio - arrivi in tempi rapidi, così da rendere operativa al 100% la misura. Qualche perplessità, invece, sulla riduzione a cinque anni del tempo di recupero dei bonus antisismici: in caso di spese rilevanti, chi non ha redditi elevati rischia seriamente di non poter sfruttare a pieno le detrazioni.

Sarà fondamentale, poi, vedere come le Entrate regoleranno la possibilità di cedere a terzi i superbonus energetici e antisismici in condominio. La cessione finora non ha funzionato, ma può essere la chiave di volta per i proprietari che non possono permettersi i lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le novità 2017/1

	BONUS SUI LAVORI	SISMA-BONUS «BASE»	SISMA-BONUS AL 70-80%	SISMA-BONUS CONDOMINI 75-85%
COSA CAMBIA 	Proroga della detrazione del 50% (spesa massima 96mila euro) per gli interventi di recupero previsti dal comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir	Detrazione del 50% su una spesa massima di 96mila euro per la messa in sicurezza e prevenzione antisismica degli immobili senza miglioramento della classe di rischio sismico	Introdotta una detrazione del 70% se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe e dell'80% se lo riduce di due classi. Spesa massima di 96mila euro	Detrazione del 75% se l'intervento sulle parti comuni riduce il rischio sismico di una classe e dell'85% se lo riduce di due classi. Spesa massima di 96mila euro moltiplicata per il numero di unità dell'edificio
DESTINATARI 	Immobili residenziali, box auto e autorimesse	Abitazioni e costruzioni adibite ad attività produttive in zona sismica 1, 2 e 3	Abitazioni e costruzioni adibite ad attività produttive in zona sismica 1, 2 e 3	Parti comuni degli edifici condominiali in zona sismica 1, 2 e 3
RATEAZIONE 	10 anni	5 anni	5 anni	5 anni
SCADENZA 	31 dicembre 2017	31 dicembre 2021	31 dicembre 2021	31 dicembre 2021
CRITICITÀ 	La proroga dura un solo anno: dal 1° gennaio 2018 la detrazione scenderà al 36% con spesa massima di 48mila euro	Nel 2016 gli interventi antisismici "ordinari" avevano il 65%, ora per avere le percentuali maggiorate bisogna ridurre la classe di rischio. Positiva l'estensione alla zona di rischio 3	Spetta a un decreto delle Infrastrutture (che va varato entro il 28 febbraio) individuare le classi di rischio: step fondamentale per far scattare le detrazioni antisismiche maggiorate	Anche in questo caso l'applicabilità della detrazione dipende dall'emanazione del Dm Infrastrutture sulle classi di rischio sismico, attesa entro il 28 febbraio

Le novità 2017/2

	SISMA-BONUS IN ZONA 4	ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI	ECOBONUS IN UNITÀ SINGOLE	ECOBONUS IN CONDOMINIO
COSA CAMBIA 	Detrazione del 50% su una spesa massima di 96mila euro per gli edifici in zona 4 e i fabbricati diversi da case e immobili produttivi in zone 1, 2 e 3	Proroga della detrazione del 50% (da calcolare sul 25% del prezzo) per l'acquisto di fabbricati abitativi, ristrutturati da imprese o coop edilizie entro 18 mesi dalla fine dei lavori	Proroga di un anno delle detrazioni Irpef/Ires del 65% per chi interviene su singole unità immobiliari. I lavori agevolati sono gli stessi del 2016 (infissi, coibentazioni, caldaie, pannelli solari, tende solari, generatori a biomasse, domotica)	Proroga di cinque anni per la detrazione del 65% per l'efficientamento energetico in condominio, per gli stessi interventi agevolati nel 2016
DESTINATARI 	Immobili abitativi in zona 4 e edifici non abitativi e non produttivi in zone 1, 2 e 3	Immobili ad uso abitativo ristrutturati da imprese o coop edilizie	Immobili ad uso abitativo e fabbricati strumentali d'impresa	Parti comuni degli edifici condominiali o tutte le unità presenti nel condominio
RATEAZIONE 	10 anni	10 anni	10 anni	10 anni
SCADENZA 	31 dicembre 2017	31 dicembre 2017	31 dicembre 2017	31 dicembre 2021
CRITICITÀ 	La durata è solo di un anno e gli interventi antisismici hanno spesso una durata superiore	La proroga dura un solo anno: dal 1° gennaio 2018 la detrazione scenderà al 36% con spesa massima di 48mila euro	Alla lettera, la nuova norma prevede che il tetto di spesa di 40mila euro per unità immobiliare riguardi tutti gli interventi energetici e non solo quelli con bonus extra. Serve un chiarimento	Anche in questo caso, probabilmente per una svista, la nuova norma – alla lettera – fa scattare il tetto di spesa di 40mila euro per unità immobiliare

Le novità 2017/3

	ECOBONUS POTENZIATO	ECOBONUS AL 75%	CESSIONE DEI BONUS	BONUS MOBILI
COSA CAMBIA 	Detrazione potenziata del 70% per gli interventi che riguardano almeno il 25% dell'involucro del condominio. Spesa massima di 40mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari dell'edificio	Detrazione del 75% se si raggiunge la qualità media di prestazione energetica ed estiva del Dm Sviluppo economico 26 giugno 2015. Spesa massima di 40mila euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari dell'edificio	Nei condomini, i beneficiari degli ecobonus al 70-75% e del sismabonus al 75-85% possono cedere il credito d'imposta ai fornitori o ad altri privati soggetti privati (escluse banche e intermediari finanziari)	Proroga della detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici di classe A+ (per i forni la A) su una spesa massima 10mila euro
DESTINATARI 	Parti comuni degli edifici condominiali	Parti comuni degli edifici condominiali	Parti comuni degli edifici condominiali	Beni per l'arredo di un immobile per cui si è goduto del bonus 50% per il recupero edilizio
RATEAZIONE 	10 anni	10 anni	-	10 anni
SCADENZA 	31 dicembre 2021	31 dicembre 2021	31 dicembre 2021	31 dicembre 2017
CRITICITÀ 	Servono interventi molto ampi poiché nella maggior parte dei casi i lavori sui tetti o sulle coperture non basteranno a soddisfare il requisito del 25%	Anche in questo caso è previsto il limite di spesa di 40mila euro moltiplicato per il numero di unità che compongono l'edificio: va chiarito se la spesa per singole unità può superare questa soglia	Le modalità attuative vanno fissate dalle Entrate entro il 2 marzo 2017. Questa nuova cessione coesiste con quella del 65% in condominio prevista dal 2016 e che si è rivelata un flop	Lo sconto è utilizzabile solo se i lavori edilizi sono partiti dopo il 1° gennaio 2016. Niente proroga per il bonus mobili per le coppie under 35 legato dal recupero edilizio

BONUS CASA

Capitolo 1

Il recupero edilizio

Le misure

Lavori edilizi, tutte le detrazioni prorogate fino alla fine del 2017

di Luca De Stefani

La legge di Stabilità 2017 ha prorogato fino alla fine del 2017 tutte le detrazioni sui lavori edilizi e sul risparmio energetico, cioè quelle del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e del 65% per il risparmio energetico «qualificato» degli edifici. Per questi ultimi interventi «verdi», se realizzati sulle parti comuni condominiali, la proroga della detrazione Irpef e Ires del 65% è addirittura fino al 31 dicembre 2021 ed è aumentata al 70% o al 75%, a certe condizioni. La Stabilità 2017, poi, ha prorogato il bonus mobili ed elettrodomestici fino al 31 dicembre 2017 solo per chi beneficerà della detrazione Irpef del 50% per gli «interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016».

Nessuna proroga, invece, per il bonus mobili per le giovani coppie, che è rimasto in vigore solo per il 2016 (si veda a pagina 40).

Sono stati notevolmente modificati, infine, i bonus per le misure antisismiche, le quali consentiranno fino al 2021 di beneficiare, a determinate condizioni, di detrazioni del 50%, 70%, 75%, 80% o 85 per cento.

Risparmio energetico

La detrazione Irpef e Ires del 65% (55% dal primo gennaio 2007 al 5 giugno 2013) per gli interventi sul risparmio energetico «qualificato»

La spesa, per le persone fisiche, si considera effettuata alla data in cui viene pagata con bonifico

sulle singole unità immobiliari è stata prorogata fino al 31 dicembre 2017. La percentuale di questo bonus Irpef e Ires, indicata nella norma originaria, è del 55% ed è stata applicata dal primo gennaio 2007 al 5 giugno 2013. Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017, invece, è stata aumentata al 65 per cento. Dal 2018 in poi, questa agevolazione, prevista dalla legge 296/2006, non sarà più utilizzabile, ma i soggetti Irpef (non quelli Ires) che vorranno effettuare interventi ecologici potranno usufruire solo della detrazione Irpef del 50% (36% dal 2018) per il recupero del patrimonio edilizio, in base all'articolo 16-bis, comma 1, lettera h), Tuir (risparmio energetico «non qualificato»). In questi ultimi casi, basterà il bonifico «parlante» e non dovrà essere inviata la scheda tecnica all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Questa agevolazione a regime incentiva tutti gli interventi «relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici», senza dover rispettare i rigidi requisiti previsti dal decreto del ministro dello Sviluppo economico 11 marzo 2008 e dalla legge 296/2006.

Per il 65% (che scade quest'anno), l'investimento si considera effettuato alla data in cui la spesa viene pagata per le persone fisiche e i professionisti o al momento della competenza per le imprese. Conviene «sostenere» la spesa entro la fine di quest'anno.

Recupero del patrimonio edilizio

Le detrazioni al 36, 50, 70, 75, 80 e 85%

Descrizione dell'intervento	Percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche su più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), in base alla data del bonifico.		
	Fino al 25 giugno 2012	Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017	Dal 1° gennaio 2018
• Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su abitazioni (anche manutenzioni ordinarie di parti comuni condominiali). • Ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi. • Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali. • Eliminazione delle barriere architettoniche. • Prevenzione di atti illeciti di terzi. • Cablatura di edifici. • Contenimento dell'inquinamento acustico. • Misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, in tutte le zone sismiche* • Bonifica dall'amianto. • Riduzione degli infortuni domestici. • Conseguimento di risparmi energetici, compreso il fotovoltaico (articolo 16-bis, comma 1, Tuir). • Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati (articolo 16-bis, comma 3, Tuir).	Detrazione Irpef del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro

(*) Dal 2017 al 2021, la detrazione "speciale" Irpef e Ires sugli interventi antisismici di "edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2)" è stata ridotta dal 65% al 50%, è stata estesa anche agli "edifici ubicati nella zona sismica 3".

È stato aumentato il limite massimo di spesa per singolo intervento da 96.000 euro complessivi per ciascuna "unità immobiliare" a 96.000 euro "per unità immobiliare per ciascun anno" (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

La ripartizione temporale del bonus, poi, è stato ridotto da 10 anni a 5 anni.

Per la detrazione "speciale" del 50% per le zone sismiche 1, 2 e 3, poi, se dagli interventi deriverà "una riduzione del rischio sismico" di una o di due classi di rischio (le cui linee guida per la classificazione saranno determinate con decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, entro il 28 febbraio 2017), la percentuale della detrazione è stata aumentata, dal 2017 al 2021, rispettivamente al 70% (75% per le parti comuni condominiali) o all'80% (85% per le parti comuni condominiali, ai sensi dell'articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), ai sensi dell'articolo 16, commi 1-quater e 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Condomini ecologici

Per gli interventi sul risparmio energetico su parti comuni condominiali la detrazione Irpef e Ires del 65% è stata prorogata dal 2017 al 2021. Se poi l'intervento «sull'involucro» del condominio incide per più del 25% della «superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo», il bonus è del 70%. Infine, se il miglioramento

della «prestazione energetica invernale e estiva» conseguirà «almeno la qualità media di cui al decreto del 26 giugno 2015», la detrazione è del 75%. Attenzione, dal 2017 i limiti di spesa per i lavori ecologici sulle parti comuni sono scesi a 40.000 euro, «moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'applicazione

Confermate regole, beneficiari e tipologie di intervento

di **Michele Brusattera**

Prevista, a regime, nella misura del 36 per cento fino ad un limite di spesa massima di 48mila euro riferita alla singola unità immobiliare, la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio è stata maggiorata fin dal giugno del 2012, portandola alla misura del 50 per cento fino alla spesa massima, per unità immobiliare, di 96mila euro.

La legge di Stabilità per il 2017 proroga ulteriormente tale detrazione “rafforzata”, con riferimento alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2017 confermando sia la detrazione nella misura del 50 per cento, sia la soglia limite di spesa di 96mila euro. Un altro anno, quindi, per il bonus “rafforzato” riferito al recupero del patrimonio edilizio, di cui all’articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, Dpr 917/1986. Conferme anche per i beneficiari, la tipologia degli interventi e le (minime) pratiche burocratiche).

Chi beneficia

Da un punto di vista soggettivo, possono beneficiare dell’agevolazione tutti i contribuenti assoggettati all’imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

La norma è infatti collocata all’interno del Capo I (“Disposizioni generali”), del Titolo I

Agevolazioni non solo per chi possiede l’immobile ma anche per titolari di diritti reali, inquilini e comodatari

(“Imposta sul reddito delle persone fisiche”), del Dpr 917/1986 e, pertanto, i soggetti fruitori dell’incentivo sono: le persone fisiche, gli imprenditori individuali e le imprese familiari, i soci di società di persone e di società semplici.

Presupposto essenziale per il godimento dell’agevolazione, da parte dei soggetti appena brevemente indicati, è il possesso o la detenzione dell’unità immobiliare su cui vengono effettuati i lavori agevolati dalla disposizione in commento. Oltre a coloro, quindi, che posseggono il fabbricato in proprietà, risultano beneficiari dell’incentivo sul recupero del patrimonio edilizio anche i titolari di diritti reali sullo stesso, quali il nudo proprietario dell’immobile, il titolare di un diritto di uso, l’usufruttuario nonché il titolare del diritto di abitazione, anche se a godimento parziale.

Non solo, anche il semplice detentore dell’immobile quale, ad esempio, l’inquilino e il comodatario, possono beneficiare dell’agevolazione in commento. Come specificato dalla circolare della Agenzia delle entrate, 57/E del 1998, che per prima commentò la nuova agevolazione, «tra i possessori dell’immobile sono compresi i soci di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi anche se non ancora titolari di mutuo individuale». La circolare 121/E del 1998, ha inoltre chiarito, sempre con riferimento ai soggetti che posso-

no usufruire del “bonus”, che la detrazione compete anche al familiare convivente del possessore o del detentore dell’immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché, ovviamente, ne sostenga le spese. In base a quanto chiarito dalla prassi, si fa presente che il convivente che non sia familiare del titolare dell’immobile ma che, naturalmente, sostenga le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio in questione, può beneficiare della detrazione di cui all’articolo 16-bis del Tuir, solo se risulta detentore dell’immobile in base ad un contratto di comodato.

Inoltre con la recente risoluzione 64/E del 28.07.2016, sempre l’Agenzia delle entrate ha avuto modo di specificare che beneficiario dell’agevolazione può essere anche il convivente “more uxorio” che «sostenga le spese di recupero del patrimonio edilizio, nel rispetto delle condizioni previste dal richiamato art. 16-bis». Tale soggetto può, quindi, fruire della detrazione alla stregua di quanto previsto per i familiari conviventi.

Sottolinea, infatti, la risoluzione, che ai fini della detrazione e prevista dal già citato articolo 16-bis, la disponibilità dell’immobile da parte del soggetto convivente risulta insita nella convivenza stessa che si esplica ai sensi della legge 76/2016, cosiddetta “legge Cirinnà” e che regola le unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina, appunto, le convivenze, «senza necessità che trovi titolo in un contratto di comodato».

Interventi agevolati

Da un punto di vista oggettivo gli interventi agevolati riguardano le manutenzioni ordinarie, ma solo se effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all’articolo 117 del codice civile, le manutenzioni straordinarie, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell’immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti tra quelli appena indicati, gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, gli interventi finalizzati alla

BUROCRAZIA

Non si comunica nulla all’Agenzia Il Comune deve essere informato con Scia, Dia, Cil o Cila

eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi relativi all’adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell’inquinamento acustico, gli 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, anche se non comportano la realizzazione di opere edilizie propriamente dette, 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 nonché gli interventi di bonifica dall’amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Tra le spese agevolabili sono comprese, come stabilito sempre dall’articolo 16-bis del Tuir, anche quelle riferite alla progettazione nonché quelle per prestazioni professionali «connesse all’esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia».

Nessuna comunicazione preventiva

Ricordando che non è più necessario effettuare alcuna comunicazione preventiva all’Agenzia delle entrate con riferimento all’inizio dei lavori, è però indispensabile rispettare gli obblighi di comunicazione in tema di interventi edilizi. Devono essere effettuate, quindi, le apposite comunicazioni comunali attraverso la Dia, la Scia (segnalazione certificata di inizio attività), la Cil o la Cila, a seconda dell’intervento, ovvero, attraverso un’autocertificazione per gli interventi in edilizia libera.

Questa ultima tipologia di comunicazione ricomprende gli interventi di manutenzione ordinaria, compresa la tinteggiatura interna, il rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, la sostituzione di porte e di impianti, a condizione che non vi siano innovazioni rispetto alla situazione precedente all’intervento stesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prosecuzione delle opere edilizie

Se il lavoro dura più di un anno il limite resta a 96mila euro

di Michele Brusatterra

Per quanto concerne il limite assoluto di detrazione di cui può godere un contribuente con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, la norma attualmente prevede un limite di spesa massima assoluta di 96mila euro su cui calcolare la detrazione, che attualmente, e fino al 31 dicembre 2017, riferita alla singola unità immobiliare.

Il quarto comma dell'articolo 16-bis del Tuir, specifica, però, che nel caso in cui gli interventi di cui al comma 1 (ossia gli interventi agevolati) «realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni».

In altre parole, qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, al fine di determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di tutte quelle sostenute nei medesimi anni. L'agevolazione, quindi, spetterà solo per la parte di spesa che, complessivamente considerata, rientra nel limite di euro 96mila. L'agenzia delle Entrate è intervenuta, però, attraverso la circolare 17/E del 24 aprile 2015, chiarendo che il predetto limite «non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prose-

In presenza di interventi autonomi ognuno avrà il suo «tetto» Tuttavia servono certificazione e documenti di prova

cuzione, fermo restando che per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile».

Premettendo che la norma sulla detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio non prevede che debba trascorrere un periodo minimo tra eventuali diversi interventi effettuati sulla medesima unità immobiliare, al fine di poter beneficiare nuovamente della detrazione, l'Agenzia evidenzia che l'autonoma configurabilità degli interventi è subordinata ad elementi che devono essere riscontrabili da una parte in via di fatto e dall'altra, ove naturalmente sia richiesto, attraverso l'espletamento degli adempimenti amministrativi relativi all'attività edilizia da porre in essere. Si tratta, per quanto riguarda questi ultimi adempimenti, della denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori.

Naturalmente, per potere essere considerato «autonomamente detraibile», rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, l'intervento di recupero del patrimonio edilizio, rientrante tra quelli elencati nel primo comma dell'articolo 16-bis del Tuir, deve essere anche oggetto di autonoma certificazione con riferimento alla documentazione richiesta dalla normativa vigente per poter usufruire della detrazione in questione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come fruire del beneficio

La detrazione per i lavori si divide in 10 rate annuali

di Michele Brusatterra

L'agevolazione spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, consiste in una detrazione dall'imposta lorda del 50% delle spese sostenute, fino ad un ammontare massimo di spesa, riferibile alla singola unità immobiliare, di 96mila euro.

Pertanto, ai fini pratici per determinare l'agevolazione ed il risparmio d'imposta è necessario moltiplicare la percentuale di detrazione per l'ammontare di spese sostenute che non eccedano, comunque, l'importo assoluto stabilito dalla norma e di cui si è appena detto, tenendo conto, però, che la detrazione non spetta per intero nel periodo d'imposta di sostenimento della spesa, ma essa va suddivisa in dieci quote annuali di pari importo.

Trattandosi di una detrazione, essa abatterà direttamente l'imposta (Irpef) determinata dal soggetto, attraverso la compilazione del modello Redditi oppure, se risulta possibile, del modello 730. Con riferimento alla dichiarazione dei redditi precompilata, l'amministrazione finanziaria inserisce la detrazione che rileva dai modelli dichiarativi degli anni precedenti in cui, per la prima volta, è stata inserita la spesa. Non solo: la detrazione verrà inserita all'interno della dichiarazione precompilata anche grazie alle informazioni che l'amministrazione finanziaria riceve dagli amministratori di condominio che

L'importo
riduce
l'Irpef
in quote
di pari
importo
nel modello
Redditi
(ex Unico)
o nel 730

sono tenuti, entro il 28 febbraio di ciascun anno, a trasmettere all'agenzia delle Entrate in via telematica, una comunicazione che contiene i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio per interventi che hanno interessato le parti comuni dell'edificio. In tale comunicazione, naturalmente, dovranno essere indicate anche le quote delle spese imputate a ciascun condomino.

Tornando, però, alla suddivisione in quote annuali della detrazione, è bene rammentare che solo per i lavori sostenuti fino al 31 dicembre 2011 era stata prevista la possibilità di suddividere la detrazione in 5 rate, di pari importo, per i contribuenti con età anagrafica non inferiore a 75 anni, ovvero in 3 rate, sempre di pari importo, per i contribuenti con età anagrafica non inferiore ad 80 anni con la possibilità, negli anni dal 2009 al 2011, per tali soggetti, di rideterminare il numero di rate di detrazione, portandole, rispettivamente, o da 5 a 10 o da 3 a 5 o, ancora, da 3 a 10.

La legge di Stabilità per il 2017 (232/2016), nel riconoscere dal 2017 fino al 2021 la detrazione maggiorata sugli interventi antisismici realizzati su zone sismiche ad alta pericolosità, ha previsto la ripartizione della detrazione in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese stesse e in quelli successivi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Alla cassa

Incentivo solo con fattura e pagamento con bonifico

di Michele Brusatterra

Al fine di poter usufruire dell'agevolazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 16-bis del Tuir, è necessario rispettare tutta una serie di adempimenti per non rischiare di vedere inficiato il riconoscimento del bonus stesso. Oltre ad essere in possesso della fattura emessa dal prestatore e che individua il committente nonché l'importo, ulteriore condizione necessaria affinché il contribuente possa fruire della detrazione, è che il pagamento dei lavori avvenga tramite bonifico, anche postale.

Il bonifico "parlante"

Caratteristiche fondamentali del bonifico, definito anche "parlante", è che da esso risultino: la causale di versamento con esplicito riferimento alla norma (articolo 16-bis, Dpr 917/1986), il codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento nonché il codice fiscale o il numero della partita Iva del beneficiario del pagamento. Nel caso in cui le spese non fossero pagabili tramite bonifico, come ad esempio le imposte di bollo, le ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, i diritti pagati per concessioni, il legislatore ammette che gli importi dovuti possano essere versati con modalità differenti.

Con circolare 11/E del 2014, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'agevolazione per il re-

Ai versamenti destinati alle imprese le banche e le Poste applicano una ritenuta dell'8% a titolo di acconto

cupero del patrimonio edilizio non viene persa nel caso in cui, all'interno del bonifico, il contribuente erroneamente indichi la norma relativa alla riqualificazione energetica anziché l'articolo 16-bis del Tuir. Ancorché il riferimento normativo risulti errato, l'importante è che l'intermediario nel pagamento riesca ad applicare la ritenuta d'acconto, attualmente dell'8%, sull'importo pagato.

Ulteriori formalità relative al metodo di pagamento, si riscontrano nel caso in cui la spesa venga sostenuta da più soggetti: in tale caso nella causale del bonifico dovrà essere riportato il codice fiscale di tutti i soggetti che intendono fruire della detrazione. Nel caso in cui, invece, vengano realizzati interventi sulle parti comuni condominiali, nel bonifico oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare anche quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Rimanendo collegati al bonifico bancario, si ricorda che a partire dal primo luglio 2010, banche e Poste italiane Spa, hanno l'obbligo di operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito, dovuta dai beneficiari del pagamento stesso, al momento dell'accredito dei relativi bonifici disposti dai contribuenti che intendono beneficiare dell'agevolazione. Tale adempimento, introdotto dal DL 78/2010, prevedeva, a partire dal 5 luglio 2011, una ritenuta

d'acconto pari al 10 per cento.

Successivamente, dal 6 luglio 2011, attraverso l'intervento normativo effettuato tramite il Dl 98/2011, la ritenuta è stata portata al 4% per poi essere elevata all'attuale 8% dalla legge di stabilità per il 2015 (190/2014), con effetto dal primo gennaio 2015. I pagamenti effettuati dai contribuenti che intendono avvalersi delle agevolazioni fiscali, attraverso il canale del bonifico bancario o postale, subiscono, quindi, una ritenuta a titolo di acconto.

La ritenuta sui bonifici

Con provvedimento del 30 giugno 2010, è stato stabilito che l'allora ritenuta del 10 per cento, ora divenuta dell'8%, deve essere applicata sui bonifici disposti per:

- spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'articolo 1, della legge 449/1997, norma che dal primo gennaio 2012 è stata trasfusa all'interno dell'articolo 16-bis del Tuir;
- spese per interventi di risparmio energetico, di cui all'articolo 1, commi 344, 345, 346 e 347, della legge 296/2006, e successive modifiche e integrazioni.

L'Agenzia delle entrate, con circolare 40/E del 28.07.2010, ha specificato le modalità operative in merito a questo adempimento.

Uno dei principali problemi sorti all'indomani dell'introduzione del nuovo obbligo di effettuare la ritenuta d'acconto, fu quello collegato alla eventuale presenza, nell'importo da corrispondere al cedente/prestatore da parte del cessionario/committente, dell'imposta sul valore aggiunto.

Negli interventi di carattere edile, infatti, vi potrebbero benissimo essere le aliquote Iva del 10 ovvero del 22 per cento.

Non essendo possibile per i sostituti d'imposta verificare l'ammontare dell'Iva presente in fattura, la citata circolare 40/E ha chiarito che, siccome la base di calcolo su cui applicare la ritenuta d'acconto non deve comprendere l'Iva «per esigenze di semplificazione e di economicità nonché per evitare errori determinanti da una applicazione impropria della ritenuta, si assume che, ai fini dell'applicazione della norma in esame, l'Iva venga applicata con l'aliquo-

L'OPZIONE

Via libera alla detrazione anche con il finanziamento

di **Michele Brusaterra**

Tra le modalità di "finanziamento" degli interventi dei lavori di recupero del patrimonio edilizio, vi può essere quello che vede coinvolta una società finanziaria. Il dubbio che sorge è se, intervenendo un soggetto terzo nel pagamento delle spese, quest'ultimo possa ancora legittimamente sfruttare la detrazione. Con circolare n. 11/E del 21 maggio 2014, le Entrate hanno evidenziato che in presenza di lavori che sono stati pagati da una società finanziaria, a cui il contribuente si è rivolto è possibile richiedere comunque l'agevolazione, purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- la società finanziaria, provveda a pagare l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale inserendo nella causale quanto richiesto dalla legge, ossia la dicitura che si tratta di spese per cui si vuole sfruttare la detrazione di cui all'articolo 16-bis, del Dpr 917/1986. Andrà inserito sempre all'interno del bonifico, il codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento;
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla finanziaria.

Il periodo d'imposta all'interno del quale il contribuente potrà iniziare ad inserire e a sfruttare la detrazione coincide con l'anno di sostenimento della spesa. Per la sua individuazione si prenderà a riferimento il momento di effettuazione del bonifico.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ta più elevata».

In altre parole, dato sempre 100 l'importo da pagare al cedente o committente, la ritenuta andrà applicata, da parte dell'intermediario, sull'importo di 81,97 (100/1,22).

Il secondo problema sorto riguarda quei casi in cui per le somme oggetto di bonifico è già prevista una ritenuta. Si pensi, per esempio, al compenso dovuto ad un professionista o, ancora, alla ritenuta che il condominio deve operare sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti d'appalto.

Anche in questo caso la circolare 40/E ha chiarito che per evitare duplicazioni di ritenute, va applicata solo la ritenuta riferita all'agevolazione in commento, attualmente, come già detto, dell'8%, evidenziando precisamente che «i sostituti d'imposta che, per avvalersi delle agevolazioni fiscali previste per tali interventi, seguono i pagamenti mediante bonifici bancari o postali, pertanto, non opereranno su tali somme le ritenute ordinariamente previste dal Dpr 600/1973».

Obblighi di conservazione

Per quanto riguarda gli obblighi di conservazione previsti in capo ai contribuenti che intendono usufruire del bonus di cui all'articolo 16-bis del Tuir, i documenti che devono essere esibiti su eventuale richiesta degli uffici, oltre ai documenti quali la comunicazione all'Asl, alle fatture ricevute e alle ricevute dei bonifici, sono i seguenti:

- domanda di accatastamento, qualora l'immobile non sia ancora censito;
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Ici-Imu-Tasi), se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati su parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dal familiare convivente;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DISCO ROSSO

L'iter corretto evita la revoca

di Michele Brusaterra

La detrazione per il sostenimento di spese per il recupero del patrimonio edilizio risulta non spettante e l'importo di cui si è eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, in presenza di uno dei seguenti motivi: il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti tutte le indicazioni richieste dalla norma ossia la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato; non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate; non si è in grado di esibire la ricevuta del bonifico o la ricevuta stessa risulta essere intestata a un soggetto diverso da quello che richiede la detrazione; gli interventi eseguiti, ancorché agevolabili, non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali; risultano essere state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi e il contribuente non è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori.

Ultima causa di decadenza dalla agevolazione, si ha qualora con riferimento all'intervento agevolabile non risulti essere stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, qualora questa risulti essere obbligatoria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il restyling

Agevolato anche chi acquista case in edifici ristrutturati

di Michele Brusaterra

Con l'articolo 9 della legge 448/2001, è stata introdotta un'altra agevolazione, direttamente collegata a quella di cui all'allora legge 449/1997, oggi trasfusa nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, Dpr 917/1986. Attraverso tale norma, attualmente contenuta nel terzo comma del citato articolo 16-bis, viene sostanzialmente disposto che l'acquirente di una singola unità immobiliare, o l'assegnatario nel caso di cooperative edilizie, che sia collocata all'interno di un fabbricato che è stato interamente assoggettato a interventi di restauro conservativo o di ristrutturazione (lettere c) e d), del primo comma dell'articolo 3, del Dpr 380/2001) da parte dell'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, o da cooperative edilizie, che pongono in essere la vendita, può usufruire di una detrazione d'imposta.

Le condizioni

La norma, però, pone dei precisi limiti nonché delle condizioni, affinché il cessionario possa usufruire della detrazione in commento.

Innanzitutto è fondamentale che si sia in presenza di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati ed eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, ulteriore condizione, a cedere o assegnare le sin-

**Premiati
gli interventi
eseguiti da
imprese
che poi
rivendono
gli immobili
entro 18 mesi
dalla fine
dei lavori**

gole unità immobiliari, di civile abitazione, facenti parte del fabbricato in questione, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori stessi. L'agevolazione consiste in una detrazione d'imposta che la norma indica nel 36%, percentuale a regime, ma che, a partire da giugno 2012, è stata portata al 50 per cento. Anche l'importo massimo su cui calcolare la detrazione è stato aumentato e portato a 96 mila euro, rispetto a quello a regime che si attesta ad 48 mila euro, con riferimento alla singola unità immobiliare.

Godono del potenziamento della detrazione quei soggetti passivi Irpef che hanno sostenuto o sosterranno le spese nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2017.

L'ammontare della detrazione spettante in capo all'acquirente o all'assegnatario, non va, però, commisurata all'importo delle spese che sono state sostenute per l'acquisto o l'assegnazione dell'unità immobiliare o, ancora, alla spesa sostenuta dall'impresa o dalla cooperativa per gli interventi di ristrutturazione o risanamento conservativo. La norma assume, per evitare problemi di quantificazione dell'incentivo, in misura forfetaria, pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione, l'importo su cui calcolare la detrazione stessa. Resta fermo che il 25% del prezzo non potrà mai superare l'importo di spesa massima stabilita dalla norma

che fino al 31 dicembre 2017 si attesta a 96 mila euro. Significa che attualmente il prezzo massimo d'acquisto su cui si può beneficiare dell'intero 25%, è di 384 mila euro. Il 25% di tale somma dà il risultato di 96 mila euro.

Come chiarito dalla circolare 24/E/2004, il prezzo su cui calcolare la detrazione (50% sul 25% del prezzo indicato in atto) «comprende anche l'imposta sul valore aggiunto, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile, onere che contribuisce a determinare la spesa complessiva». Sul fronte del godimento della detrazione, essa deve essere sempre ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Il limite massimo di spesa ammissibile (oggi 96 mila euro) va riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa. Questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti cessionari assegnatari della medesima unità immobiliare.

Tra i chiarimenti forniti dall'amministrazione finanziaria, vale la pena ricordare che se con un unico atto un singolo soggetto acquista due unità immobiliari ristrutturate, il limite massimo di spesa, di cui si è detto, va riferito ad ogni-

IL PERIMETRO

Per chi
compra
due unità
ristrutturate
il limite
di spesa
va riferito
a ognuno
dei fabbricati

no dei due fabbricati. In presenza di due soggetti che acquistino uno la nuda proprietà e l'altro l'usufrutto dell'immobile ristrutturato, la detrazione del 50%, calcolata sul 25% del prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita, deve essere ripartita in base al costo di acquisto sostenuto, ma entro il limite complessivo massimo di 96 mila euro.

Gli adempimenti

Sul fronte adempimenti, non è necessario né effettuare il pagamento tramite bonifico bancario, né conservare tutta quella documentazione che, invece, è obbligatoria in presenza di interventi per il recupero del patrimonio edilizio, di cui al primo comma dell'articolo 16-bis, del Dpr 917/86. Essendo, infatti, l'atto di compravendita soggetto a registrazione presso l'Agenzia delle entrate, l'ufficio ne disporrà di una copia e, pertanto, avrà già a disposizione il documento necessario e sufficiente al fine di verificare la spettanza, o meno, dell'agevolazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il glossario

Soggetto cedente o assegnatario

Impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare e cooperative edilizie

Tipo di immobile ceduto o assegnato

L'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio su cui sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato

Soggetto cessionario

Un soggetto passivo ai fini Irpef

Termini per la cessione o assegnazione

La cessione o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il termine di 18 mesi dalla data di termine dei lavori

Stipula del compromesso

Nel caso di stipula del compromesso è necessario che il rogito avvenga entro i termini previsti

Modalità di pagamento

Il pagamento non deve necessariamente essere effettuato tramite bonifico bancario

Determinazione dell'agevolazione

La detrazione d'imposta spetta nella misura del 50% fino ad un massimo di 96 mila euro. La detrazione spettante all'acquirente o all'assegnatario, non va commisurata alle spese sostenute o alla spesa sostenuta dall'impresa o dalla cooperativa per interventi di ristrutturazione o risanamento conservativo, ma va assunta in misura forfetaria, pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare, risultante nell'atto di compravendita o di assegnazione. Il 25% del prezzo non potrà mai superare l'importo di spesa massima stabilita dalla norma (96 mila euro)

Ripartizione dell'agevolazione

Sul fronte del godimento della detrazione in commento, è bene evidenziare che essa deve essere sempre ripartita in 10 rate annuali di pari importo

In caso di compravendita

Si può decidere di trasferire lo sconto a chi acquista

di **Dario Aquaro**

La detrazione del 50% per i lavori di recupero edilizio viene ripartita in dieci quote annuali di pari importo: nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Nel periodo in cui si spalma lo sconto fiscale, potrebbe però accadere un evento (vendita dell'immobile ristrutturato o morte del beneficiario del bonus) che porti a cambiare titolarità dell'edificio su cui sono stati eseguiti gli interventi. In queste ipotesi, a chi spetterebbero le rate di detrazione non ancora fruite?

Compravendite e trasferimenti

Se l'abitazione oggetto dei lavori agevolati viene ceduta prima che si trascorra l'intero periodo di detrazione, la quota di bonus residua viene trasferita all'acquirente per i restanti periodi di imposta; ma sempre – precisa il Tuir (Dpr 917/86, articolo 16-bis, comma 8) – «salvo diverso accordo delle parti». Significa che in caso di vendita, o di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha facoltà di scegliere se continuare a beneficiare degli sconti sulle imposte non ancora utilizzati oppure trasferire il diritto all'acquirente dell'immobile (persona fisica). Prima del 2012, le regole erano più statiche: perché la parte residua di agevolazione rimaneva a beneficio del venditore, senza eccezioni. Ora è invece possibile mettersi d'accordo e definire anche questo aspetto all'in-

La scelta sulle quote rimanenti da sfruttare del bonus fiscale può essere regolata da un accordo tra le parti

terno del contratto. Ma in mancanza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, la detrazione si trasferisce in automatico al nuovo proprietario dell'immobile.

Diversa la situazione in cui il titolare del bonus fiscale sia il conduttore o il comodatario, che ha eseguito a sue spese i lavori nell'abitazione concessa in affitto o in prestito. In questi casi, infatti, la fine dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto alla detrazione: inquilino e comodatario continueranno a fruire delle rate di sconto sulle imposte fino alla conclusione dell'intero periodo. Sia che l'agevolazione resti a beneficio del titolare "originale", sia che venga trasferita con il passaggio di proprietà dell'immobile, rimangono comunque ferme le regole generali: come tutte le detrazioni, il bonus è infatti ammesso entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi. Il beneficiario (nuovo o vecchio) deve avere la necessaria capienza fiscale, perché l'eventuale somma detraibile che eccede l'imposta non può essere chiesta a rimborso (e andrebbe persa).

Successioni ereditarie

Cosa accade invece in caso di decesso del beneficiario del bonus? L'agevolazione non fruita in tutto o in parte si trasmette (per i rimanenti pe-

riodi d'imposta) soltanto «all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene». Con la circolare 24/E del 2004, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che tale condizione sussiste qualora l'erede assegnatario abbia «la immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale». E dunque: se c'è solo un erede, la detrazione spetta a lui per intero; se ci sono più eredi detentori dell'immobile, il bonus va diviso tra loro; se ci sono più eredi, ma solo alcuni con la detenzione materiale e diretta del bene, il beneficio spetta solo a questi ultimi.

La «detenzione materiale e diretta» deve però essere presente non solo nell'anno di accettazione dell'eredità, ma anche in ogni anno per il quale il contribuente vuole approfittare delle rate residue di detrazione. In altri termini, se dopo un po' di tempo dal trasferimento mortis causa l'erede dà l'immobile in affitto o in comodato, siccome non può più disporre in modo diretto e immediato non può continuare a benefi-

SUCCESSIONE

In caso di decesso del titolare la detrazione si trasmette solo all'erede che conserva la detenzione del bene

ciare del bonus per le spese di ristrutturazione sostenute dal de cuius. Durante il rapporto di locazione o comodato, insomma, l'erede non può fruire delle rate residue; riprenderà eventualmente a farlo al termine del contratto, per le rate di competenza degli anni successivi, quando tornerà ad avere la detenzione della casa.

È importante però sottolineare che, nel caso visiano più eredi, tra i quali il coniuge superstite, e si tratti della casa già adibita a residenza familiare del de cuius, la detrazione derivante dalla successione mortis causa spetta solo al coniuge (in quanto titolare del diritto di abitazione ex lege di tale casa). E se il coniuge superstite rinunciasse all'eredità? La rinuncia non comporta la perdita del diritto di abitazione, garantito per legge; ma il coniuge si troverebbe a non poter beneficiare della detrazione. Oltretutto, a quel punto non potrebbero beneficiarne neanche altri eredi, perché la presenza del diritto di abitazione del coniuge superstite impedisce che altri possano arrivare a detenere materialmente e direttamente l'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

La compravendita

■ Quando la casa oggetto dei lavori agevolati viene ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di detrazione, la quota di bonus residua viene trasferita all'acquirente per i restanti periodi di imposta, «salvo diverso accordo delle parti» (Dpr 917/86, articolo 16-bis, comma 8). In caso di vendita, o più in generale di trasferimento per atto tra vivi, il venditore può quindi scegliere se continuare a beneficiare delle rate non ancora fruite o trasferire il diritto all'acquirente dell'immobile (persona fisica). Se nell'atto di compravendita non è specificato nulla, la detrazione si trasferisce in automatico al nuovo proprietario. Nell'ipotesi in cui titolare del bonus fiscale sia il conduttore o il comodatario, che ha eseguito a sue spese i lavori nell'abitazione concessa in affitto o in prestito, la fine della locazione o del comodato non fa venir meno il diritto alla detrazione: inquilino e comodatario continueranno a fruire delle rate di sconto sulle imposte fino alla conclusione dell'intero periodo

La successione ereditaria

■ In caso di morte del beneficiario del bonus fiscale, le rate di detrazione residue si trasmettono solo agli eredi che hanno «la detenzione materiale e diretta del bene». Quest'ultima condizione deve essere presente non solo nell'anno di accettazione dell'eredità, ma anche in ogni anno per il quale il contribuente vuole approfittare delle rate residue di detrazione. Nel caso in cui però l'erede conceda l'immobile in comodato o locazione, per tutta la durata del rapporto non può fruire delle rate residue: riprenderà eventualmente a farlo al termine del contratto, per le rate di competenza degli anni successivi, quando tornerà ad avere la detenzione della casa. Se ci sono più eredi, tra i quali il coniuge superstite, e si tratta della casa già adibita a residenza familiare del de cuius, la detrazione spetta solo al coniuge (in quanto titolare del diritto di abitazione di tale casa). Se questi rinuncia all'eredità, non perde il diritto di abitazione ma non può beneficiare del bonus fiscale (e in tale circostanza non potrebbero beneficiarne neanche altri eredi, che non detengono l'immobile)

Domande e risposte

di **Dario Aquaro e Michele Brusaterra**

Se muore chi ha effettuato gli interventi

In caso di morte del soggetto che ha effettuato interventi di recupero edilizio per cui aveva iniziato a fruire della detrazione, la parte di bonus rimanente va persa o può essere goduta dagli eredi?

→ La circolare 24/E/2004 ha chiarito che la parte rimanente spetta agli eredi del defunto che detengono in modo diretto e materiale l'immobile oggetto dei lavori agevolati. Nel caso in cui l'erede decida di affittare l'abitazione, o di concederla in comodato, non potrà più fruire delle rate residue di detrazione fino al termine della locazione (o del comodato): cioè fino al momento in cui riprenderà la detenzione materiale e diretta del bene. Quest'ultima deve infatti «sussistere non solo per l'anno dell'accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale il contribuente intenda fruire delle residue rate di detrazione» (circolare 17/E/2015).

Abitazione ceduta e quota residua

Quando l'abitazione oggetto degli interventi agevolati viene ceduta prima che sia trascorso l'intero periodo di detrazione, cosa accade alla quota residua di agevolazione?

→ Le rate del bonus non ancora utilizzate - in tutto o in parte - vengono trasferite all'acquirente (persona fisica) per i restanti periodi di imposta, «salvo diverso accordo delle parti» (Dpr, articolo 16-bis, comma 8). Quindi, in caso di cessione, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a beneficiare degli sconti fiscali non fruiti o trasferirli al nuovo proprietario dell'immobile. Se l'atto di compravendita non prevede nulla a riguardo, la detrazione si trasferisce in automatico.

Detrazione e fine della locazione

Se i lavori agevolati in un appartamento sono stati pagati dal conduttore dell'immobile, che quindi fruisce delle rate di sconto sulle imposte, la fine del rapporto di locazione o comodato cosa comporta ai fini della detrazione?

→ La chiusura del contratto non toglie all'ex inquilino il diritto di beneficiare delle rate residue, che sono relative a interventi per i quali egli ha sostenuto le spese. Continuerà dunque a fruire della detrazione fino al termine del periodo in cui questa è stata ripartita, indipendentemente dalle "sorti" dell'immobile.

Eredità e "trasferimento" di quote

Se un figlio eredita una casa dal genitore che sta beneficiando del bonus per lavori di recupero edilizio eseguiti sull'immobile, la detrazione si trasferisce in automatico?

→ L'agevolazione si trasmette, per intero, «esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene» (Dpr, articolo 16-bis, comma 8). Cioè all'erede che abbia l'immediata disponibilità del bene, «potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale» (circolare 24/E/2004). Queste condizioni - per poter beneficiare della quota di bonus residua - devono essere presenti in ogni anno per il quale il contribuente vuole approfittare delle rate di detrazione (dunque non soltanto nell'anno di accettazione dell'eredità).

Decesso e rate dell'agevolazione

Nel caso di decesso del conduttore che ha eseguito lavori di ristrutturazione nell'immobile locato, le restanti rate possono essere detratte da chi subentra nell'instaurazione del contratto di locazione?

→ Le quote residue delle detrazioni vengono trasferite all'erede del conduttore, che subentra nella titolarità del contratto di locazione e che conserva «la detenzione materiale e diretta del bene», richiesta dalla legge (circolare 13/E/2013).

Rate e cambio di destinazione d'uso

Un contribuente ha sostenuto negli anni 2013 e 2014 spese per ristrutturazione su un immobile di categoria A/3 usufruendo nel modello 730 delle detrazioni Irpef

previste. Il 26/02/2015 varia la categoria catastale di detto immobile che da A/3 diventa C/3. La detrazione delle successive rate sui lavori effettuati nelle annualità precedenti può essere applicata anche per il 2015 considerato che l'immobile non è più residenziale ma commerciale?

→ Si ritiene che nel caso illustrato dal quesito si conservi il diritto alla detrazione fino alla completa estinzione del decimo anno, anche se l'unità immobiliare abitativa ristrutturata viene destinata, con variazione catastale effettuata dopo l'ultimazione dei lavori, a uso non abitativo. L'importante è che all'atto dell'esecuzione dei lavori, sussistano tutte le condizioni per accedere ai benefici. La detrazione del 50% - concessa a norma dell'articolo 16 bis del Tuir, Dpr 917/1986 - continua ad applicarsi anche in caso di successivo utilizzo diverso del fabbricato. In sostanza, anche in presenza di successivo cambio di destinazione d'uso non si decade dalle agevolazioni fiscali. Devono, però, esserci tutti i requisiti per fruire della detrazione quantomeno fino all'ultimazione dei lavori.

Donazione, quote restanti e nuda proprietà

Un genitore ha ristrutturato degli appartamenti beneficiando sia del bonus ristrutturazione 50% che di quello del risparmio energetico 65%. Ha usufruito delle prime due rate in dichiarazione dei redditi. Ora il genitore è intenzionato a donare la sola nuda proprietà ai 2 figli mantenendo l'usufrutto degli appartamenti ristrutturati. Si chiede in questa sede se in atto di donazione sia possibile trasferire ai figli le restanti 8 rate di bonus fiscale nel caso in cui la donazione non sia della piena proprietà ma solo della nuda proprietà.

→ Secondo l'articolo 16 bis comma 8 del Dpr 917/1986 «in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi (...) la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare». Nella circolare 25 del 19 giugno 2012 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'espressione "vendita" debba intendersi riferita a tutte le ipotesi in cui si realizza una cessione dell'immobile, anche a titolo gratuito. Si ritiene,

pertanto, possibile la soluzione prospettata.

Fattura, detrazione e possibili sanzioni

È stata pagata una fattura per ristrutturazione edilizia da un contribuente privato (persona fisica) tramite un bonifico parlante (online) senza operare la ritenuta fiscale. E' possibile portare in detrazione tale spesa? Quali sono le possibili sanzioni?

→ Per usufruire dell'agevolazione fiscale è necessario che le spese siano pagate tramite bonifico bancario o postale, da cui risulti: il codice fiscale del soggetto che paga, il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento e la causale del versamento. Le banche e le Poste Spa sono tenute a operare una ritenuta d'acconto, che dal primo gennaio 2015 è del 8%, dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti. L'incompleta/inesatta compilazione del bonifico che compromette il rispetto di tale obbligo da parte della banca o delle Poste Spa compromette l'utilizzo della detrazione a meno che il contribuente non ripeta il pagamento al soggetto beneficiario, mediante un nuovo bonifico nel quale siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti, in modo che possa essere operata la ritenuta.

Fatture e data valida per l'agevolazione

Si può beneficiare della detrazione prevista per le ristrutturazioni edilizie se le fatture (e di conseguenza anche i pagamenti) delle imprese artigiane che hanno realizzato le lavorazioni (quindi prestazioni di servizi) hanno una data successiva alla data di chiusura dei lavori comunicata al Comune?

→ La data della fattura è indifferente ai fini della detrazione fiscale, poiché ciò che fa fede per l'agevolazione è la data del pagamento. Non è quindi necessario emettere tutte le fatture prima della consegna in Comune della fine lavori. Tuttavia è bene tenere conto che ai fini dell'imposta sul valore aggiunto l'incasso, in tutto o in parte, del corrispettivo è il termine ultimo per l'emissione della fattura e, pertanto, il prestatore una volta ricevuto il pagamento deve comunque emettere il documento.

BONUS CASA

Capitolo 2

Gli interventi antisismici

Le novità dal 2017

Detrazioni ridotte al 50% ma aumenta il tetto di spesa

di Luca De Stefani

La legge di stabilità 2017 ha ridotto dal 65% al 50% la detrazione speciale Irpef e Ires sugli interventi antisismici di «edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2)», applicabile nel quinquennio dal 2017 al 2021. Il suo utilizzo, però, è stato esteso anche agli edifici ubicati nella zona sismica 3. Inoltre, è stato aumentato il limite massimo delle spese agevolabili per singolo intervento, portandolo da 96.000 euro complessivi per ciascuna «unità immobiliare» a 96.000 euro «per unità immobiliare per ciascun anno» (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, del decreto legge 4 giugno 2013, numero 63).

Anche la ripartizione temporale del bonus, in quote annuali costanti, è migliorata per le spese sostenute dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, in quanto è stata ridotta da dieci anni a cinque anni.

Tutte queste novità, però, potrebbero riguardare solo gli interventi antisismici le cui «procedure autorizzatorie» comunali sono iniziate dal primo gennaio 2017 in poi. Per quelle iniziate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, invece, il bonifico parlante per pagare i relativi lavori, doveva essere fatto entro la fine del 2016, in quanto non è stata prevista una proroga

Beneficio a rischio se le pratiche comunali per i lavori pagati quest'anno sono iniziate prima del 2017

al 2017 in questi casi.

Le previsioni fino al 2016

Fino alla fine del 2016 la norma prevedeva che la detrazione del 65% per gli interventi antisismici fosse possibile solo se le «procedure autorizzatorie» comunali per i lavori fossero «attivate» dal 4 agosto 2013, cioè dalla data di entrata in vigore del decreto legge 4 giugno 2013, numero 63.

La legge di Stabilità 2017, invece, ha sostituito la parola «decreto» con «disposizione» e, considerando che il nuovo comma che contiene la «disposizione» è entrato in vigore il primo gennaio 2017, ciò potrebbe comportare che dal 2017 non potrebbero più essere agevolati i lavori antisismici con procedure per permessi comunali iniziate prima del 2017.

Si auspica un chiarimento da parte delle Entrate, in quanto questa interpretazione restrittiva della modifica del termine da «decreto» a «disposizione» vanificherebbe la ratio dell'intera agevolazione (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter del decreto legge 4 giugno 2013, numero 63).

L'agenzia delle Entrate dovrebbe anche confermare che il bonus dovrebbe spettare anche nel caso di spese pagate dal primo gennaio 2017, ma prima dell'attivazione del-

la procedura autorizzativa.

Il problema riguarda anche le spese pagate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, ma prima dell'attivazione della procedura autorizzativa, le quali dovrebbero essere comunque agevolate, almeno in base al dettato normativo.

L'agevolazione

In particolare le spese «sostenute» dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per l'adozione di misure antisismiche (articolo 16-bis, comma 1, lettera i, del Tuir), saranno detraibili dall'Irpef o dall'Ires al 50%, a patto che le «procedure autorizzatorie» comunali per questi interventi siano iniziate dal primo gennaio 2017 (fino alla fine del 2016, per i pagamenti dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, agevolati al 65%, era prevista l'attivazione dal 4 agosto 2013), che gli interventi siano eseguiti su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (cioè nelle zone 1 e 2 come classificate dall'Ordinanza della presidenza del Consiglio dei ministri numero 3274 del 20 marzo 2003), oltre che nella zona 3, e che siano riferiti a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

La circolare 29/E del 18 settembre 2013 (paragrafo 2.2) ha fatto rientrare anche i soggetti Ires tra quelli agevolati, senza approfondire quando questi debbano considerare «sostenuta» la spesa (con bonifico parlante, o in base al principio di competenza).

Zone sismiche

I criteri generali per l'individuazione delle zone sismiche e le norme tecniche per le costruzioni nelle medesime zone sono funzioni dello Stato (articolo 93, comma 1, lettera g, del decreto legislativo 112 del 31 marzo 1998) e sono state individuate nell'Ordinanza del presidente del consiglio dei ministri numero 3274 del 20 marzo 2003.

Misure antisismiche al 70-75-80-85%

Se dagli interventi agevolati con la detrazione speciale del 50% per le zone sismiche

AMPIO RAGGIO

Il bonus, che potrà essere usufruito nel quinquennio 2017-2021, viene esteso agli edifici ubicati nella «zona 3»

1, 2 e 3 deriva «una riduzione del rischio sismico» di una o di due classi di rischio (le cui linee guida per la classificazione saranno determinate con decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, entro il 28 febbraio 2017), la percentuale della detrazione del 50% è aumentata rispettivamente al 70% (75% per le parti comuni condominiali), o all'80% (85% per le parti comuni condominiali, secondo l'articolo 16, comma 1-quinquies, del decreto legge 63 del 4 giugno 2013), ai sensi dell'articolo 16, commi 1-quater e 1-quinquies, del Dl 63/2013. In questi casi, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, oppure ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. Rimane esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari (articolo 16, comma 1-quinquies, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).

L'alternativa tra 36 e 50%

Dal 2022 il bonus speciale per gli interventi antisismici non ci sarà più, quindi si potrà sfruttare solo la consueta detrazione Irpef del 36%, secondo l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir.

La percentuale della detrazione speciale Irpef e Ires del 50%, in vigore dal 2017 al 2021 (dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016 era del 65%) è la stessa applicabile fino al 31 dicembre 2017 per la classica detrazione Irpef del 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017) sugli interventi antisismici previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir la quale, a differenza del bonus speciale, è a regime (non scade nel 2021), non prevede limiti territoriali (qualunque zona d'Italia), o temporali, per l'inizio delle procedure per le autorizzazioni edilizie comunali; impone la ripartizione della detrazione in dieci anni (non in cinque anni) e prevede un tetto di spesa pluriennale di 96.000 euro per singolo intervento (non «per unità immobiliare per ciascun anno»).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa delle agevolazioni

Tutte le misure

	Tipologia di intervento	Zone sismiche	Ripartizione temporale della detrazione	
	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 di tale documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici, o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari» (articolo 16-bis, comma 1, lettera i del Tuir)	Tutte	In 10 anni	
	Le stesse misure antisismiche indicate al punto precedente (articolo 16-bis, comma 1, lettera i del Tuir), le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dal 4 agosto 2013 (dal primo gennaio 2017, per la norma in vigore dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021), riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, del DL 63/2013)	Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2021, solo per gli edifici ubicati «nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2)», Dpcm 20 marzo 2003, numero 3274. Dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, anche per gli «edifici ubicati nella zona sismica 3»	Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, in dieci anni (circolare 29/E del 18 settembre 2013, paragrafo 3.5). Dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, in cinque anni	
	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 2 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, del decreto legge 63 del 4 giugno 2013) da cui deriva «una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore» (articolo 16, comma 1-quater, del DL 63/2013)			
	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 2 (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter, del decreto legge 63 del 4 giugno 2013), da cui deriva «il passaggio a due classi di rischio inferiori» (articolo 16, comma 1-quater, DL 63/2013)			
	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 3 (riduzione di una classe di rischio), realizzate sulle «parti comuni di edifici condominiali» (articolo 16, comma 1-quinquies, DL 63/2013)			
	Le stesse misure antisismiche indicate al punto 4 (riduzione di due classi di rischio) realizzate sulle «parti comuni di edifici condominiali» (articolo 16, comma 1-quinquies, DL 63/2013)			

IL PUNTO

Molte possibilità di sconti ma cumulabilità vietata

di Luca De Stefani

Le misure antisismiche del 36-50% e il bonus speciale del 50% si applicano sull'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica - in particolare su parti strutturali - e per la redazione della documentazione obbligatoria. Sono compresi gli interventi di inserimento di tiranti orizzontali e verticali, di iniezioni di miscele leganti, di ripristino e rinforzo di armature metalliche, di cerchiature di elementi strutturali. A regime ci sono anche le detrazioni del 50% (36% dal 2018) per il ripristino o la ricostruzione dell'immobile «danneggiato a seguito di eventi calamitosi», anche se questi non rientrano tra gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o restauro conservativo. È necessario che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. Per la detrazione speciale del 50% sulle misure antisismiche, invece, non è necessario che in precedenza vi sia stato un terremoto o un evento calamitoso. La detrazione del 50% sulle spese per le misure antisismiche; quella del 70%, se si ha la riduzione di una classe di rischio; quella del 75% se, oltre a questa riduzione, gli interventi sono realizzati su parti comuni condominiali; quella dell'80% prevista con due classi di rischio; quella dell'85% per le parti comuni condominiali e quella sulle spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili, non sono cumulabili con altri bonus (si veda anche pagina 32).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Misura della detrazione

Fino al 25 giugno 2012, detrazione del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 17.280 euro	Dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 48.000 euro	Dal 2018, detrazione del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro per lo stesso intervento e detrazione massima di 17.280 euro
Dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, detrazione Irpef e Ires del 65%, nel limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare	Dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, detrazione Irpef e Ires del:	50% , con importo massimo delle spese di 96.000 euro «per unità immobiliare per ciascun anno» 70% , con importo massimo delle spese di 96.000 euro «per unità immobiliare per ciascun anno» 80% , con importo massimo delle spese di 96.000 euro «per unità immobiliare per ciascun anno» 75% con importo massimo delle spese di 96.000 euro, «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio» 85% , con importo massimo delle spese di 96.000 euro, «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio»

Gli interventi

Ridurre i rischi su parti comuni fa aumentare lo sconto all'85%

di Luca De Stefani

Se dagli interventi agevolati con la detrazione speciale del 50% per le zone sismiche 1, 2 e 3, deriva una riduzione del rischio sismico di una o di due classi di rischio, la percentuale della detrazione del 50% è aumentata rispettivamente al 70% (75% per le parti comuni condominiali), o all'80% (85% per le parti comuni condominiali).

Per gli interventi antisismici di edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona sismica 3, quindi, la detrazione speciale Irpefe Ires del 50% è aumentata al 70%, se si ottiene una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore (al 75% se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali). Il bonus è aumentato all'80%, invece, se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori (all'85% se le opere sono realizzate sulle parti comuni di edifici condominiali).

Decreto in arrivo

Entro il 28 febbraio 2017 un Dm delle Infrastrutture dovrà stabilire le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, della efficacia degli interventi effettuati. Se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali,

Entro il 28 febbraio un decreto definirà le aree pericolose e stabilirà i criteri di validità delle opere

poi, le detrazioni del 75% e dell'85% si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio».

Cumulo

La detrazione del 50% sulle spese per le misure antisismiche dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i del Tuir, le cui procedure autorizzatorie inizieranno dal primo gennaio 2017, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive (articolo 16, commi 1-bis e 1-ter del Dl 63/2013); quella del 70% se si avrà una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore (comma 1-quater); quella del 75% se, oltre a questa riduzione, sono realizzate su parti comuni di edifici condominiali (comma 1-quinquies); quella dell'80% se si avrà il passaggio a due classi di rischio inferiore (comma 1-quater); quella dell'85% se, oltre a questa riduzione, sono realizzate su parti comuni di edifici condominiali (comma 1-quinquies) e quella sulle spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili (comma 1-sexies), non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici (articolo 1, comma 3, legge di Stabilità 2017).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ripartizione del bonus

Agevolazione del 50% estesa alle imprese che pagano l'Ires

di Luca De Stefani

Anche se per individuare le misure antisismiche incentivate con la detrazione speciale si fa riferimento all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir (rivolto solo ai soggetti Irpef), in dottrina è stato osservato che la disposizione non indica i contribuenti che possono beneficiare del bonus e che si parla genericamente di detrazione. Ecco che, correttamente, l'agenzia delle Entrate ha chiarito che possono beneficiare dell'agevolazione del 50% (65% dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016) per le misure antisismiche anche i soggetti passivi Ires (circolare 29/E del 18 settembre 2013). Anche le società di capitali e le cooperative, quindi, possono detrarre dall'Ires il 50% dei costi sostenuti per le misure antisismiche.

Relativamente alla tipologia di immobile su cui effettuare i lavori antisismici, l'Agenzia ha chiarito che non ha rilevanza la categoria catastale e che le costruzioni adibite ad abitazione principale sono quelle dove la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente, secondo la nozione rilevante in ambito Irpef, mentre le costruzioni adibite ad attività produttiva sono quelle in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Se un unico edificio, localizzato in una zo-

Per l'Agenzia non rileva la categoria catastale. Incentivo concesso su abitazioni principali e unità produttive

na sismica ad alta pericolosità, comprende unità immobiliari destinate ad attività produttive, ad abitazioni principali, nonché ad altre abitazioni, la detrazione Irpef e Ires del 50% può essere usufruita solo per le spese sostenute, fino al 31 dicembre 2021, sulle unità immobiliari destinate ad attività produttive e ad abitazione principale, mentre per le altre unità immobiliari residenziali, anche a uso promiscuo, si applica il bonus (solo Irpef) del 50% (36% dal primo gennaio 2018).

I chiarimenti delle Entrate

Ai fini dell'individuazione della normativa da applicare alla detrazione Irpef e Ires del 50% sugli interventi per le misure antisismiche, in assenza di indicazioni specifiche nella norma, le Entrate hanno chiarito che si deve «fare riferimento alle disposizioni applicabili per gli interventi» detraibili al 36-50% dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir.

Per la detrazione speciale del 50% per le misure antisismiche con questi requisiti quindi, vanno seguite le stesse procedure dell'agevolazione fiscale del 36-50% per le spese sul recupero del patrimonio edilizio, per cui è obbligatorio il pagamento con bonifico parlante e il codice fiscale dell'ordinante e del beneficiario.

Quindi, per individuare il momento del sostenimento della spesa, rileva la data del pa-

gamento tramite bonifico parlante, non solo per le persone fisiche e i professionisti, ma anche per le ditte, le snc e le sas.

Ciò non è mai stato chiarito dalle Entrate ma nella prassi, per prudenza, è sempre prevalso, anche per il classico 36-50%, il bonifico parlante rispetto al principio di competenza (concetto mai usato nelle circolari e nelle Guide delle Entrate sul 36-50%), anche per le ditte, le snc e le sas.

Quindi, per coerenza, ora il principio di cassa con il relativo bonifico parlante dovrebbe essere applicabile anche per il bonus Ires del 50% (65% dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016) sulle misure antisismiche sostenute dai soggetti Ires. Si auspica, comunque, un chiarimento delle Entrate, considerando che, se la soluzione sarà questa, i lavori dell'intervento antisismico potrebbero terminare anche dopo il 31 dicembre 2021 e sarebbero comunque agevolati al 50% con il semplice pagamento entro questo anno.

Limite massimo di spesa

Per gli interventi antisismici, la detrazione speciale del 50% (70% o 80% se la classe di ri-

ALLARGAMENTO

Si ritiene che per le Entrate il limite di spesa vada riferito non solo alla casa ma anche a pertinenze

schio si riduce rispettivamente di uno o di due livelli), l'ammontare complessivo delle spese, nel quinquennio 2017-2021, non potrà superare «96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno». Anche se la circolare 29/E/2013 non lo dice, si ritiene che per le Entrate il limite di spesa dei 96.000 euro debba essere riferito non solo all'immobile principale, ma anche alla relativa pertinenza.

Si arriva a questa conclusione basandosi sulle risoluzioni numero 124/E/2007, 167/E/2007 e 181/E/2008, relative alla detrazione del 36-50% sulle ristrutturazioni edilizie, dove l'Agenzia ha sempre sostenuto una tesi difforme dalla norma, in quanto ha ritenuto che il tetto della spesa detraibile (48.000 euro o 96.000 euro «per unità immobiliare») vadà riferito all'abitazione e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se autonomamente accatastate. Quindi, considerando che la norma per la detrazione speciale del 50% per le misure antisismiche non è mutato («96.000 euro per unità immobiliare»), si ritiene che rimarrà tale anche la posizione dell'Agenzia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

Ripartizione della detrazione

■ Dal 2017 la detrazione speciale del 50%-70%-75%-80%-85% per gli interventi antisismici di edifici ubicati nelle zone 1, 2 e 3, deve essere ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi, a differenza delle spese sostenute dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016, che andavano ripartite in 10 anni (circolare 29 del 18 settembre 2013, paragrafo 3.5)

L'alternativa antisismica al 36-50%

■ Dal 2022 il bonus speciale per gli interventi antisismici non ci sarà più, quindi si potrà sfruttare solo la consueta detrazione Irpef del 36%, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir. Se mancano i particolari requisiti richiesti dalla normativa speciale per le misure antisismiche, già oggi si può beneficiare della

classica detrazione del 36%, aumentata al 50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017

L'alternativa degli eventi calamitosi al 36-50%

■ A regime sono agevolati al 36-50% anche il ripristino o la ricostruzione dell'immobile «danneggiato a seguito di eventi calamitosi», anche se questi non rientrano tra gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o restauro conservativo. In questi casi, è necessario che «sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente» al primo gennaio 2012 (articolo 16-bis, comma 1, lettera c, Tuir). Per la detrazione speciale del 50% (65% dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016) sulle misure antisismiche, invece, non è necessario che in precedenza vi sia stato un terremoto o un evento calamitoso

La soglia agevolabile per intervento

Limite fissato a 96mila euro nel quinquennio 2017-2021

di Luca De Stefani

Per gli interventi antisismici di edifici ubicati nelle zone 1, 2 e 3, a cui spetta la detrazione speciale Irpefe Ires del 50% (70% o 80% se la classe di rischio si riduce), l'ammontare complessivo delle spese, nel quinquennio 2017-2021, non potrà superare «96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno» quindi, per un massimo potenziale di 480.000 euro per singola unità immobiliare, comprensiva di pertinenza (96.000 euro x 5 anni). Fino alla fine del 2016, per la detrazione Irpefe Ires del 65% sugli interventi antisismici prevista dalla norma speciale (diversa da quella classica Irpef del 36-50%), la spesa massima agevolabile era di 96.000 euro per unità immobiliare (la detrazione massima era di 62.400 euro). In base alle regole generali, il limite è riferito alle spese sostenute per lo stesso intervento per tutto il periodo agevolato, cioè dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016. Quindi, se sullo stesso edificio le opere erano distinte, il limite era doppio, mentre se il secondo intervento era solo una mera prosecuzione di un lavoro iniziato prima, gli importi spesi per tutti e due gli interventi si cumulavano ai fini della verifica del tetto dei 96.000 euro per lo stesso intervento dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016. Dal 2017, considerata la riduzione dell'agevolazione al 50% degli importi pagati con bonifico parlante e l'allungamento dell'incentivo al 2021,

La novità non si coordina con la regola del cumulo introdotta nella norma speciale sulle misure anti-sisma

la Stabilità 2017 ha previsto che l'ammontare complessivo delle spese non potrà superare «96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno», quindi per un massimo potenziale di 480.000 euro per singola unità immobiliare, comprese le pertinenze (96.000 euro x 5 anni).

La novità, però, non si coordina bene con la prevista introduzione nella norma speciale sulle misure antisismiche della regola del cumulo delle spese sostenute in anni diversi sullo stesso intervento, ai fini della verifica del tetto dei 96.000 euro. In particolare si prevede che, nel caso in cui gli interventi antisismici speciali agevolati al 50% «realizzati in ciascun anno consistano nella prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni, per le quali si è già fruito della detrazione». Dovrebbe trattarsi di un errore della norma, in quanto o si segue la nuova regola che prevede che i 96.000 euro siano il limite delle spese sullo «stesso intervento» per ciascuna «unità immobiliare» e «per ciascun anno» (tetto potenziale di 480.000 euro in 5 anni), o quella secondo cui i 96.000 euro rilevano per lo «stesso intervento» per ciascuna «unità immobiliare» su tutto il periodo agevolato (quindi, non «per ciascun anno»).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande e risposte

di **Luca De Stefani**

Agevolazioni fuori dall'antisismica

Se l'abitazione non si trova in una zona antisismica 1, 2 o 3, che agevolazione posso utilizzare?

➔ Sembrano i particolari requisiti richiesti dalla normativa speciale per le misure antisismiche, si può beneficiare della classica detrazione del 36%, aumentata al 50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, secondo l'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir. Fino al 31 dicembre 2017, per la classica detrazione Irpef del 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017) sugli interventi antisismici previsti dall'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir, a differenza del bonus speciale, non sono previsti limiti territoriali (qualunque zona d'Italia), o temporali, per l'inizio delle procedure per le autorizzazioni edilizie comunali. È imposta la ripartizione della detrazione in 10 anni (non in 5 anni) ed è previsto un tetto di spesa pluriennale di 96.000 euro per singolo intervento (non «per unità immobiliare per ciascun anno»).

Elenco degli interventi ammessi

Quali sono le misure antisismiche agevolate con il bonus a regime del 36-50% e quelle con la detrazione speciale del 50% (65% dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016)?

➔ Le misure antisismiche agevolate sia con quest'ultimo bonus a regime del 36-50%, che con quello speciale del 50% (65% dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016) sono indicate nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir, quindi sono gli 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 di tale documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici, o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari». Sono compresi, ad

esempio, gli interventi di inserimento di tiranti orizzontali e verticali, di iniezioni di miscele leganti, di ripristino e rinforzo di armature metalliche, di cerchiature di elementi strutturali (circolare 247/E del 29 dicembre 1999).

Gli altri eventi calamitosi

Se non c'è il terremoto, ma un altro evento calamitoso, che agevolazione posso utilizzare?

➔ A regime sono agevolati al 36-50% anche il ripristino o la ricostruzione dell'immobile «danneggiato a seguito di eventi calamitosi», anche se questi non rientrano tra gli interventi di manutenzione, ristrutturazione o restauro conservativo. In questi casi, è necessario che «sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente» al primo gennaio 2012. Per la detrazione speciale del 50% (65% dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2016) sulle misure antisismiche, invece, non è necessario che in precedenza vi sia stato un terremoto o un evento calamitoso.

I limiti di spesa partiti dal 2017

Quali sono i limiti di spesa per gli interventi antisismici dal 2017 in poi?

➔ Nel quinquennio 2017-2021, per gli interventi antisismici di edifici ubicati nelle zone 1, 2 e 3, la detrazione speciale del 50% (70% o 80%, in determinati casi) spetta per un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno. I nuovi limiti, però, non si coordinano bene con la nuova regola prevista per i lavori su più anni. In questi casi, infatti «ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già fruito della detrazione». Dovrebbe trattarsi di un errore della bozza, in quanto o si segue la nuova regola che prevede che i 96.000 euro siano il limite delle spese sullo stesso intervento per ciascuna unità immobiliare e per ciascun anno (massimo potenziale di 480.000 euro in 5 anni), o si segue la regola secondo la quale i 96.000 euro rilevano per lo stesso intervento per ciascuna unità immobiliare su tutto il periodo agevolato (quindi, non per ciascun anno).

RIPRODUZIONE RISERVATA

BONUS CASA

Capitolo 3

Le agevolazioni per immobili

Il vincolo

Arredi agevolati solo se c'è già la detrazione per lavori 2016

di Luca De Stefani

Nel 2017, la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore ad A+, nonché A per i forni (elencati nella circolare n. 29/E/2013), prorogata fino al 31 dicembre 2017 (a differenza del bonus mobili per le giovani coppie), potrà essere utilizzata solo da chi beneficerà della detrazione Irpef del 50% per gli «interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016».

La limitazione ai soli «interventi di recupero del patrimonio edilizio» risolve un problema normativo che fino alla fine del 2016 poteva consentire, almeno normativamente (ma non per l'agenzia delle Entrate), di beneficiare del bonus mobili ed elettrodomestici anche se si effettuavano semplici lavori non rientranti tra quelli di «recupero del patrimonio edilizio», di ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e di acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati, ma che erano comunque agevolati con la detrazione Irpef del 50% dall'articolo 16-bis del Tuir. Fino alla fine del 2016 la norma prevedeva chiaramente che per usufruire del bonus mobili fosse sufficiente beneficiare, per qualunque intervento, della detrazione Irpef del 50% prevista dall'articolo 16-bis del Tuir, comprendendo quindi anche gli interventi «relativi all'adozione di misure finaliz-

Va chiarito dalle Entrate se sono ricomprese le opere su immobili danneggiati da eventi calamitosi

zate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi» (apposizione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini) cioè le «opere volte ad evitare gli infortuni domestici» (sostituzione tubo del gas o riparazione di una presa malfunzionante). Le Entrate, però, hanno sempre negato ciò (circolari 14 maggio 2014, numero 10/E, risposta 7.1 e 21 maggio 2014, numero 11/E, risposta 5.1).

Ora la Stabilità 2017 ha limitato il bonus per il 2017 ai soli «interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016». Dovrà essere chiarito se per «interventi di recupero del patrimonio edilizio», agevolati al 50%, si debba intendere, come previsto dall'articolo 31, legge 457/1978 (peraltro sostituito dall'articolo 3, comma 1, Dpr 380/2001) solo le manutenzioni ordinarie, quelle straordinarie, le ristrutturazioni edilizie, i restauri e i risanamenti conservativi ovvero se siano compresi anche le ricostruzioni o i ripristini di immobili danneggiati da eventi calamitosi e gli acquisti di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare. Si ritiene che la soluzione più corretta sia la prima, la quale comporterebbe peraltro un'ulteriore stretta rispetto all'interpretazione delle Entrate, riferita alla norma in vigore fino alla fine del 2016.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Tempi e modalità

Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013	Dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2015	Dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016	Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017	Dal 1° gennaio 2018
Mobili e grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (articolo 16, comma 2, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63).				
Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 10.000 euro per "singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze" (detrazione massima di 5.000 euro), solo se spetta la detrazione del 50% per uno dei lavori dell'articolo 16-bis, Tuir, pagati, anche in parte, dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013*	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 10.000 euro per "singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze" (detrazione massima di 5.000 euro), solo se spetta la detrazione del 50% per uno dei lavori dell'articolo 16-bis, Tuir, pagati dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2016*		Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 10.000 euro per "singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze" (detrazione massima di 5.000 euro), solo se spetta la detrazione del 50% per uno degli "interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016" e pagati, anche in parte, dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017*	Stop alla detrazione
Mobili ad arredo della "unità immobiliare da adibire ad abitazione principale" e acquistata da "giovani coppie costituenti un nucleo familiare composto da coniugi o da conviventi more uxorio che abbiano costituito nucleo da almeno tre anni, in cui almeno uno dei due componenti non abbia superato i trentacinque anni" (articolo 1, comma 75, legge 208/2015).				
Detrazione precedente, rispettando le relative condizioni e i relativi limiti		Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 16.000 euro per "singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze" (detrazione massima di 8.000 euro)		Stop alla detrazione

(*) Sono rilevanti solo la manutenzione straordinaria (ordinaria, solo su parti comuni condominiali), il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi e l'acquisto di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare (circolare 21 maggio 2014, n. 11/E, risposta 5.1, risposta dell'agenzia delle Entrate fornita a Telefisco 2014 il 30 gennaio 2014 riportata nella circolare 14 maggio 2014, n. 10/E, risposta 7.1, risoluzione della Direzione regionale delle Entrate del Veneto dell'8 novembre 2013, prot. 907-48973 e circolare Entrate 18 settembre 2013, n. 29/E).

Sconto al capolinea

Giovani coppie, cancellata l'agevolazione sui mobili

di Luca De Stefani

Per beneficiare del bonus mobili per le giovani coppie, valido solo sino al 31 dicembre 2016, devono essere soddisfatte tutte le relative condizioni. In particolare, devono essere rispettati tutti e tre questi requisiti: quello soggettivo (conviventi da almeno 3 anni ovvero coniugi o componenti di "unioni civili" anche da meno di 3 anni), quello anagrafico (almeno uno dei due non deve aver superato i 35 anni di età) e quello dell'essere acquirenti di un'unità immobiliare (la quale deve diventare abitazione principale entro il 2 ottobre 2017, per gli acquisti del 2016).

La legge di SBilancio 2017, infatti, non ha prorogato al 2017 il bonus mobili per le giovani coppie, il quale è stato introdotto solo per il 2016 e prevede la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili (non per i grandi elettrodomestici) ad arredo dell'unità immobiliare acquistata e «da adibire ad abitazione principale». Il limite di queste spese agevolabili è di 16.000 euro e la detrazione Irpef va ripartita in 10 anni. Anche le spese per l'acquisto dei mobili dovevano essere sostenute, cioè pagate, solo «dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016».

Sono considerate "giovani coppie" agevolate quelle che, in almeno un giorno del 2016, alternativamente erano «un nucleo familiare composto da coniugi» o da «componenti dell'unione civile» (anche da meno di tre anni) o erano coppie «conviventi more uxorio» o «conviventi di fat-

La legge di Bilancio per il 2017 non proroga la detrazione Irpef del 50% che era stata introdotta per il 2016

to» (articolo 1, commi 36 e 37, legge 20 maggio 2016, n. 76), che hanno «costituito nucleo da almeno tre anni». La convivenza almeno triennale andava attestata dall'iscrizione nello stesso stato di famiglia (certificato di stato di famiglia che attestava la comune residenza) o con un'autocertificazione. La norma prevedeva che, sia per i coniugati, che per i «conviventi» triennali, almeno uno dei due componenti non avesse superato i 35 anni di età. Secondo l'agenzia delle Entrate, questo requisito anagrafico è rispettato anche da tutti coloro che hanno compiuto il 35° anno d'età prima della data di acquisto dei beni agevolati, purché ciò avvenga nell'anno 2016. Quindi, almeno uno dei due componenti la «giovane coppia», non deve aver superato i 35 anni di età in almeno un giorno del 2016, considerando che il superamento di questa età si ha al compimento del 35° anno d'età e non del 36° anno d'età.

L'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale doveva avvenire nel 2016 (anche dopo il pagamento dei mobili agevolati). L'Agenzia ha concesso che l'acquisto potesse essere anche già stato effettuato nel 2015. Ai fini del bonus mobili, l'immobile doveva «essere destinato ad abitazione principale di entrambi i componenti la giovane coppia» entro la fine del 2016, per gli acquisti effettuati nel 2015, o entro il 2 ottobre 2017, per gli acquisti effettuati nel 2016.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande e risposte

di **Luca De Stefani**

Condizioni per la proroga del bonus mobili

A quali nuove condizioni è stato prorogato il bonus mobili per il 2017?

➔ La legge di Stabilità 2017 ha prorogato il bonus mobili ed elettrodomestici fino al 31 dicembre 2017 solo per chi beneficia della detrazione Irpef del 50% per gli «interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati a decorrere dal 1° gennaio 2016». Dal 2017, quindi, l'inizio dei lavori edili deve essere successivo al 31 dicembre 2015 e precedente al pagamento dei mobili e degli elettrodomestici. Fino alla fine del 2016, invece, questi lavori dovevano solo iniziare prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici e non c'era altro limite alla data di inizio degli stessi (l'inizio dei lavori edili poteva essere anche precedente al 26 giugno 2012 o al 6 giugno 2013).

Il via ai lavori di ristrutturazione

L'inizio dei lavori di ristrutturazione può essere successivo all'acquisto dei mobili?

➔ No, la data di inizio lavori deve essere anteriore a quella in cui sono sostenute (cioè, pagate) le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. Non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute (cioè, pagate) prima di quelle per l'arredo dell'abitazione (circolare 18 settembre 2013, n. 29/E, paragrafo 3.3). La «data di inizio lavori», quindi, deve essere «anteriore all'acquisto dell'arredo» o dell'elettrodomestico, il quale coincide con la data di pagamento e non con quella del ddt, della fattura o di inizio dei lavori di installazione del bene.

Ristrutturazione, il momento di inizio

Come si individua il momento di inizio dei lavori di «ristrutturazione»?

➔ Per individuare il momento di inizio dei lavori di «ristrutturazione» (precedente al pagamento dell'arredo) si può far riferimento alle «eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare» (Dia, Scia, Cila o Cila) o alla «comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda

sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria» (circolare 18 settembre 2013, numero 29/E, paragrafo 3.3). Ma se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per lo specifico intervento agevolato al 36-50%, va sottoscritta e conservata una «dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà» (articolo 47, Dpr 28 dicembre 2000, n. 445), in cui va indicata la «data di inizio dei lavori» e va «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» (provvedimento 2 novembre 2011, numero 149646, punto 1).

La data dei bonifici «parlanti»

In che data vanno fatti i bonifici «parlanti» per i lavori edili?

➔ La norma non specifica le date in cui questi interventi edili devono essere sostenuti, cioè pagati, ma l'agenzia delle Entrate ha chiarito che i pagamenti rilevanti sono solo quelli che vanno dal 26 giugno 2012 all'ultimo giorno di applicazione del bonus mobili, rimanendo esclusi quelli effettuati dal 1° gennaio 1998 al 25 giugno 2012 ovvero quelli effettuati dopo il periodo agevolato (circolari 18 settembre 2013, numero 29/E, paragrafo 3.3, 21 maggio 2014, numero 11/E, paragrafo 5.6). Questi chiarimenti continuano ad applicarsi anche nel 2017, quindi, i bonifici «parlanti» per gli interventi edili possono essere effettuati tra il 26 giugno 2012 (ad esempio, un acconto per lavori che devono comunque iniziare dal primo gennaio 2016) e la fine del 2017. Per l'incentivo sugli arredi del 2017, quindi, la data del bonifico «parlante» per gli «interventi di recupero del patrimonio edilizio» dovrà essere compresa tra il 26 giugno 2012 e la fine del 2017, mentre la data di «inizio» di questi lavori deve essere successiva al 31 dicembre 2015, ma precedente al pagamento dei mobili. Per l'agevolazione applicabile dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016, invece, la data del bonifico «parlante» per gli interventi edili doveva essere compresa tra il 26 giugno 2012 la fine del 2016, ma questi lavori devono solo iniziare prima del pagamento dei mobili e degli elettrodomestici, in quanto la normativa non poneva alcuna condizione alla data di «inizio» dei lavori edili.

Questi, infatti, potevano essere cominciati anche prima del 26 giugno 2012 o del 6 giugno 2013.

Istruzioni per i pagamenti

Come si fanno i pagamenti per il bonus mobili?

➔ Per pagare i mobili e gli elettrodomestici, non è più necessario effettuare il bonifico “parlante”, ma è sufficiente quello normale (circolare 7/E/2016). Inoltre, è consentito il pagamento anche con bancomat o carta di credito (non con contanti e assegni). Per i lavori di «recupero del patrimonio edilizio iniziati» dal 1° gennaio 2016 (propedeutici al bonus arredi ed elettrodomestici), invece, continua ad essere necessario il bonifico “parlante” e questi pagamenti devono essere effettuati, anche in parte, dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017.

Il limite spesa agevolabile

Quanto è il limite di spesa agevolata?

➔ Anche per i pagamenti del 2017, la ripartizione della detrazione del 50% resta in 10 anni, il limite della spesa agevolata rimane di 10.000 euro e i mobili e gli elettrodomestici devono essere destinati ad arredare «l'immobile oggetto di ristrutturazione». Per gli acquisti di mobili ed elettrodomestici (la norma parla impropriamente di “interventi”) “effettuati” solo nel 2016 «ovvero iniziati nel medesimo anno e proseguiti nel 2017», la detrazione del 50% dei pagamenti effettuati nel 2017 è «calcolata su un ammontare complessivo» di spesa «non superiore a 10.000 euro, al netto delle spese» pagate “nell'anno 2016 per le quali si è fruito della detrazione» (nota di lettura del Senato numero 155 di dicembre 2016).

Stop bonus mobili giovani coppie

È stato prorogato al 2017 il bonus mobili per le giovani coppie?

➔ No, la legge di Bilancio 2017 non ha prorogato al 2017 la detrazione Irpef del 50% (con limite di spesa di 16.000 euro), per l'acquisto di mobili da parte delle giovani coppie.

L'elenco degli arredi agevolati

Quali sono i beni agevolati?

➔ In base alla circolare 18 settembre 2013, numero 29/E, i mobili agevolati sono i seguenti: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi e apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile ristrutturato. Non vi rientrano le porte, le pavimentazioni (ad esempio, il parquet), le tende, i tendaggi e gli altri complementi di arredo. Questi, invece, sono i grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), agevolati: frigoriferi, congelatori, altri grandi elettrodomestici utilizzati per la refrigerazione conservazione e il deposito di alimenti, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, altri grandi elettrodomestici utilizzati per la cottura e l'ulteriore trasformazione di alimenti, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, altri grandi elettrodomestici per riscaldare ambienti ed eventualmente letti e divani, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento come definiti dal decreto del ministro delle attività produttive 2 gennaio 2003, altre apparecchiature per la ventilazione e l'estrazione d'aria (allegato 1B, decreto legislativo 25 luglio 2005, numero 151).

Non ammesso il cumulo

Si può cumulare il bonus mobili classico con quello per le giovani coppie?

➔ Per la «medesima unità abitativa», non si può beneficiare sia della detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili da parte delle giovani coppie, sia di quella generale, sempre del 50%, utilizzabile da tutti i soggetti Irpef. L'incompatibilità vale anche per acquisti di mobili diversi, necessari per arredare case acquistate nel 2016 (o nel 2015), adibite ad abitazione principale entro il 2 ottobre 2017 (o entro il 31 dicembre 2016) e contemporaneamente soggette a lavori di ristrutturazione quest'anno. Cioè, vale anche se sono rispettate tutte le diverse condizioni delle due norme agevolative. La stretta è arrivata dall'agenzia delle Entrate, con la circolare 31 marzo 2016, numero 7/E, paragrafo 2.3.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

BONUS CASA

Capitolo 4

Il risparmio energetico

Le novità

Detrazioni Irpef e Ires del 65% prorogate a tutto il 2017

di Luca De Stefani

La legge di Stabilità 2017 ha prorogato fino al 31 dicembre 2017 la detrazione Irpef e Ires del 65% (55% dal primo gennaio 2007 al 5 giugno 2013) per gli interventi sul risparmio energetico "qualificato" sulle singole unità immobiliari.

Per gli interventi sul risparmio energetico, l'aumento delle percentuali di detrazione dal 55% al 65% (dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017) non incide sull'importo massimo dello sconto Irpef e Ires spettante, in quanto la variazione influenza la spesa massima agevolabile. La norma istitutiva della detrazione del 55%, infatti, prevede solo limiti di detrazione e non livelli massimi di spesa agevolabile, quindi l'aumento della percentuale comporta una diminuzione della spesa massima agevolabile per lo stesso intervento.

Limite di spesa: cronologia

Dal 6 giugno 2013 il limite di spesa è passato:

- da 109.090,91 euro (60.000/55%) a 92.307,69 euro (60.000/65%), per i pannelli solari per la produzione di acqua calda;
- da 54.545,45 euro (30.000/55%) a 46.153,84 euro (30.000/65%) per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione, per i condizionatori d'aria con pompe di calore ad

Beneficiano del bonus «verde» anche gli interventi realizzati dagli Iacp in quanto soggetti all'Ires

alta efficienza, gli scaldacqua verdi, gli impianti geotermici a bassa entalpia;

■ da 109.090,91 euro a 92.307,69 euro per le strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti) e le finestre comprensive di infissi;

■ da 181.818,18 euro (100.000/55%) a 153.846,15 euro (100.000/65%) per la riqualificazione energetica generale degli edifici.

Istituti autonomi per le case popolari

Solo per il 2016 l'articolo 1, comma 87, della legge 208 del 28 dicembre 2015 aveva previsto che le detrazioni del 65% sul risparmio energetico qualificato fossero applicabili anche agli interventi verdi realizzati dagli Istituti autonomi per le case popolari, denominati «immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica (articolo 1, comma 87, Legge 28 dicembre 2015, n. 208)».

In realtà questa norma era un duplicato di quella principale, cioè la legge 296 del 27 dicembre 2006. Questi «enti commerciali», infatti, sono soggetti all'Ires (risoluzioni 9/1294 del 16 aprile 1988 e 911/906 del luglio 1975) e rientrano normalmente tra quelli che possono beneficiare di tale bonus energetico (come «tutti i soggetti residenti e non residenti a prescindere dalla tipologia di reddito

di cui essi siano titolari», circolare 36/E del 31 maggio 2007).

Ciò vale anche per le abitazioni che sono locate a terzi (Associazione italiana dottori commercialisti 184 del 10 luglio 2012; Commissione tributaria regionale della Lombardia 2549/12 del 10 giugno 2015; Commissione tributaria provinciale di Varese 94 del 21 giugno 2013; di Lecco numero 54 del 26 marzo 2013; di Como numero 109 del 2 luglio 2012).

La disposizione prevista per il 2016 dall'articolo 1, comma 87, della legge 208 del 28 dicembre 2015, quindi, non è stata prorogata al 2017, mentre l'articolo 14, comma 2-septies, del decreto legge 63 del 4 giugno 2013 ha specificatamente previsto che l'ecobonus per le parti comuni condominiali al 70% (75% se si

LOCAZIONI

Le Ctr confermano che l'agevolazione vale anche per le abitazioni che sono locate a terzi

consegue «almeno la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015») del comma 2-quater, si applicherà nel quinquennio 2017-2021 agli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Si ritiene che anche questa specifica disposizione (comma 2-septies) sia un duplicato di quella che prevede l'ecobonus per le parti comuni condominiali al 70% o al 75%, in quanto gli immobili immobilizzati di questi enti sono comunque agevolati, come tutti quelli dei soggetti Ires, in base alla norma generale (legge 296 del 27 dicembre 2006).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le agevolazioni fino al 2022

Percentuale di detrazione e limite massimo di spesa agevolata sullo stesso intervento (anche su più anni) effettuato nella stessa unità immobiliare (comprensiva di pertinenza), in base alla data del bonifico. Risparmio energetico qualificato (55-65%)

Tipologia di agevolazione	Dal 6/6/13 al 31/12/14	Dall'1/1/15 al 31/12/15	Dall'1/1/16 al 31/12/16	Dall'1/1/17 al 31/12/17	Dall'1/1/18 al 31/12/21	Dall'1/1/22
Pannelli solari produzione di acqua calda	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60.000 euro					Stop alla detrazione Irpef e Ires del 55-65%, ma resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis del Tuir, solo per soggetti Irpef
Sostituzione impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,84 euro e di detrazione di 30.000 euro (*)					
Sostituzione impianti con pompe di calore ad alta efficienza e geotermici a bassa entalpia						
Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore						
Strutture opache verticali e orizzontali, finestre comprensive di infissi	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60.000 euro					
Riquilificazione energetica generale	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 153.846,15 euro e di detrazione di 100.000 euro					
Schermature solari	NO	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 92.307,69 euro e di detrazione di 60.000 euro				
Impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	NO	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con limite di spesa di 46.153,85 euro e di detrazione di 30.000 euro				
Dispositivi multimediali per controllo da remoto (riscaldamento/climatizzazione)	NO		Detrazione Irpef e Ires del 65%, senza limite di spesa			

(*) Per determinare il limite di spesa vanno considerati cumulativamente gli investimenti per impianti di climatizzazione invernale, pompe di calore ad alta efficienza, impianti geotermici a bassa entalpia e scaldacqua a pompa di calore

Gli interventi

Per le parti comuni dei condomini ecobonus prorogato al 2021

di Luca De Stefani

Le detrazioni Irpef e Ires sugli interventi per il risparmio energetico qualificato, che termineranno nel 2018 per i lavori sulle singole unità immobiliari, sono stati prorogati dalla legge di Stabilità 2017 fino al 31 dicembre 2021 (dal 6 giugno 2013) nella misura del 65%, solo relativamente agli interventi sulle «parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del Codice civile, o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio» (articolo 14, comma 2, lettera a, DL 63/2013). La norma che prevede la proroga dal 2017 al 2021 non è molto chiara, perché cerca di applicare alle parti comuni condominiali dal 2018 al 2021 un'agevolazione fiscale che, nella realtà, in questo quadriennio non ci sarà più. La ratio però è chiara, quindi si auspica che la validità del bonus in questo periodo sia confermata dalle Entrate.

Altri interventi

La proroga del 65% al 31 dicembre 2021 è concessa anche agli interventi sulle singole «unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio», a patto che i lavori interessino «tutte le unità immobiliari». L'agevolazione sarà sfruttata per la prima volta dal 2018 in poi, cioè da quando non vi saranno più gli incentivi verdi sulle singole unità immobiliari. Infatti, oggi e fi-

Benefici speciali anche alle singole unità quando tutti effettuano i lavori «verdi»

no al 31 dicembre 2017, questi incentivi sono ancora presenti e sono più semplici da ottenere, poiché non è necessario che siano sfruttati da tutte le unità immobiliari del condominio. Solo se tutti i condòmini effettueranno le spese verdi entro il 31 dicembre 2021, si potrà avere il bonus per le spese sostenute. Le Entrate, quindi, dovranno chiarire come dovrà comportarsi il condòmino che effettuerà nel 2018 i lavori sul proprio appartamento o negozio ed effettuerà nello stesso anno il relativo bonifico parlante (nessun problema per il 2017). Dovrebbe, infatti, attendere i bonifici «parlanti» di tutti gli altri condòmini, prima di iniziare a detrarre, in dieci anni, la propria detrazione, in quanto solo in questo momento si avverano le condizioni della particolare agevolazione.

Quest'anno, invece, considerando il rischio di un mancato pagamento da parte di un condòmino, i singoli condòmini che prevedano di terminare i pagamenti entro la fine del 2017, preferiranno applicare le regole ordinarie, senza utilizzare il bonus relativo a «tutte le unità immobiliari» del condominio.

Fino al 31 dicembre 2017, quindi, questa disposizione sarà poco utilizzata in quanto solo se tutti i condòmini effettueranno le spese verdi nel periodo agevolato, si potrà avere il bonus per le spese sostenute.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa delle agevolazioni

Dall'1/1/2007 al 5/6/2013	Dal 6/6/ 2013 al 31/12/2015	Dall'1/1/2016 al 31/12/2016	Dall'1/1/2017 al 31/12/2017	Dall'1/1/2018 al 31/12/ 2021	Dall'1/1/2022
Interventi di risparmio energetico qualificato, effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, di cui agli articoli 1117 e 1117-bis del Codice civile o che «interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio» (articolo 14, comma 2, lettera a, DL 63 del 4 giugno 2013)					
Detrazione Irpef e Ires del 55%, con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato				Stop alla detrazione Irpef e Ires del 55-65%, ma resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef
Interventi di risparmio energetico qualificato di parti comuni degli edifici condominiali che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (articolo 14, comma 2-quater, decreto legge 4 giugno 2013, 63), anche se effettuati dagli istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica (articolo 14, comma 2-septies, decreto legge 4 giugno 2013, 63)					
Detrazione Irpef e Ires del 55%, con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato	Detrazione Irpef e Ires del 65%, con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato		Detrazione Irpef e Ires del 70% (75% se si consegue «almeno la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015»), con limite di spesa di 40.000 euro, «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio»		Stop alla detrazione Irpef e Ires del 55-65%, ma resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef
Interventi di risparmio energetico qualificato, effettuati su immobili adibiti ad Edilizia residenziale pubblica di proprietà di Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati (articolo 1, comma 87, legge 208 del 28 dicembre 2015)					
Detrazione Ires del 55% con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato	Detrazione Ires del 65% con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato	Detrazione Ires del 65% con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato (con duplicazione della fonte normativa, grazie alla legge di Stabilità 2016)	Detrazione Ires del 65%, con i limiti di detrazione previsti dai singoli interventi di risparmio energetico qualificato	Detrazione Ires del 70% o del 75%, ai sensi dell'articolo 14, commi 2-quater e 2-septies, decreto legge 63 del 4 giugno 2013	Stop alla detrazione Irpef e Ires del 55-65%, ma resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir, solo per i soggetti Irpef

Limite di spesa per le «parti comuni»

Dal 2017 tetto di 40mila euro per ciascuna unità dell'edificio

di Luca De Stefani

Per il quinquennio 2017-2021, la detrazione Irpefe Ires del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica (in scadenza il 31 dicembre 2017) sarà aumentata al 70% se i lavori interessano le «parti comuni» condominiali riferite «all'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore» al 25% della «superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo», o al 75% se gli interventi saranno «finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale e estiva» e, contemporaneamente, conseguiranno «almeno la qualità media di cui al decreto del ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015».

La novità è contenuta nell'articolo 14, comma 2-quater del Dl 63/2013, il quale però precisa che «le detrazioni di cui al presente articolo sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 40.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio».

Stretta sulle spese

Si tratta di una stretta nel limite massimo delle spese verdi per le parti condominiali, in quanto fino al 31 dicembre 2016 l'importo massimo agevolabile per gli interventi condominiali per il risparmio energetico era riferito a ciascuna delle unità immobiliari che compongono l'edificio, tranne nell'ipotesi di riqualificazione energeti-

Non è chiaro se la stretta riguarda solo l'ecobonus sulle parti comuni al 70 o 75%, o anche i lavori verdi al 65%

ca generale dell'immobile. Quindi, se c'erano 4 unità immobiliari nel condominio, il limite di spesa per cambiare l'impianto condominiale di climatizzazione invernale con uno dotato di caldaia a condensazione era di 184.615,36 euro (46.153,84 euro x 4). Riducendo dal 2017 il limite di spesa a 40.000 euro per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, quindi, l'importo massimo delle spese verdi per tutto l'intervento sulle parti comuni sarà di 160.000 euro (40.000 euro x 4).

Oltre a questa limitazione dell'agevolazione dal 2017 rispetto al 2016, ce ne potrebbe essere un'altra che deriva dal fatto che il nuovo limite di spesa dei 40.000 euro potrebbe essere riferito a tutte le detrazioni dell'articolo 14 del Dl 63/2013 (quindi anche ai lavori di risparmio energetico, detraibili al 65%, sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni condominiali) e non solo a quelle del comma 2-quater (cioè a quelle dell'eco-bonus del 70% o del 75% sulle parti comuni condominiali). Dovrebbe, però, trattarsi di un errore della norma (che parla di «presente articolo» e non di «presente comma»), quindi il limite dei 40.000 euro dovrebbe applicarsi solo all'eco-bonus per le parti comuni condominiali che hanno l'incentivo del 70% o del 75%. Sul tema si attende una conferma dalle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I criteri

Detrazioni maggiorate per le opere sulle parti comuni

di **Stefano Cingolani**
e **Agnese Menghi**

Detrazione maggiorata per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali (riconosciuta in una percentuale più elevata rispetto a quanto previsto per le altre tipologie di interventi di riqualificazione energetica). È quanto prevede la legge di bilancio per il 2017. Anche tale detrazione è stata estesa alle spese sostenute fino al 2021, per consentire agli amministratori di condominio di programmare questi grandi interventi nel modo migliore, ma con un tetto massimo di spesa pari a 40.000 euro per ogni unità facente parte del condominio (si vedano anche i pezzi pubblicati nelle pagine precedenti).

Detrazioni spettanti

Le detrazioni sono pari al:

- 70% per gli interventi sull'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- 75% se l'intervento è finalizzato a migliorare la prestazione energetica estiva e invernale della parte comune, conseguendo almeno la qualità media di cui al Dm del 26 giugno 2015.

Nel primo caso la normativa introdotta con efficacia dal 1° gennaio 2017 prevede la possibilità di ottenere una detrazione pari al 70% delle spese comuni, a condizione che l'intervento

Agevolazione
al 70%
se l'intervento
incide
sull'involucro
per oltre
il 25%
di superficie
disperdente
lorda

sull'involucro edilizio, delimitante i volumi a temperatura controllata dall'ambiente esterno (o da ambienti non climatizzati come scale comuni, garage, soffitte) abbia un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, compresi gli infissi.

Nello specifico l'intervento che supera il 25% della superficie disperdente viene disciplinato dal decreto 26 giugno 2015, attuativo della legge 90/2013, nella parte relativa alla «Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici» e qualificato come ristrutturazione importante di III livello, superando anche ai fini tecnici, e non solo a quelli fiscali, il concetto di ordinaria riqualificazione energetica, che resta valido solo se gli interventi non coinvolgono una superficie superiore al 25% dell'involucro.

In questo caso bisogna verificare i requisiti di prestazione energetica che riguardano le caratteristiche termofisiche delle sole porzioni e delle quote di elementi e componenti dell'involucro dell'edificio interessati dai lavori di riqualificazione energetica e il coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H'T) determinato per l'intera parete, comprensiva di tutti i componenti su cui si è intervenuti.

Il decreto propone due esempi:

■ se l'intervento riguarda una porzione della copertura dell'edificio, la verifica del coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H'T) si effettua per la medesima porzione della copertura;

■ se l'intervento riguarda una porzione della parete verticale opaca dell'edificio esposta a nord, la verifica del coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H'T) si effettua per l'intera parete verticale opaca esposta a nord.

Attenzione però, qualora le opere di miglioramento delle prestazioni energetiche delle parti comuni coinvolgano più del 50% della superficie disperdente e contestualmente si intenda effettuare anche il rifacimento dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva, asservito all'intero edificio, si dovrà definire l'intervento complessivamente eseguito come ristrutturazione importante di primo livello. In tal caso l'intervento dovrà verificare gli impegnativi requisiti minimi di prestazione energetica che andranno applicati all'intero edificio, così come dettagliatamente indicati nel decreto. Risulterà, a questo punto, più conveniente transitare direttamente alla detrazione prevista

LE REGOLE

Il beneficio aumenta al 75% se la misura migliora la resa energetica estiva e invernale

dalla legge di Bilancio 2017 «nella misura del 75%, per le spese sostenute per interventi di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015».

Leasing

Appare anche interessante rilevare che è previsto il diritto all'agevolazione nel caso in cui il contribuente finanzi la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica mediante un contratto di leasing. In tale ipotesi, la detrazione spetterà comunque all'utilizzatore e dovrà essere calcolata sul costo sostenuto dalla società di leasing e non sui canoni addebitati all'utilizzatore. A tal proposito la circolare 21/E/2010 ha specificato che per i pagamenti si applica quanto previsto per le imprese, quindi non sono obbligatori i pagamenti tramite bonifico. Inoltre gli adempimenti documentali dovranno essere svolti dai beneficiari dell'agevolazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Criteri generali e requisiti delle prestazioni energetiche degli edifici

Tipologia di intervento	Descrizione livelli di intervento	Prescrizioni / Verifiche di legge
Ristrutturazione importante di primo livello	Intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio delimitanti un volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con un incidenza superiore al 50% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e comporta il rifacimento dell'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva asservito all'intero edificio	Rispetto dei requisiti di cui ai capitoli 2 (prescrizioni comuni a edifici nuovi, ristrutturati e riqualificati) e 3 (prescrizioni specifiche per edifici nuovi e oggetto di ristrutturazioni importanti di primo livello), limitatamente ai servizi coinvolti (impianto/i)
Ristrutturazione importante di secondo livello	Intervento che interessa gli elementi e i componenti integrati costituenti l'involucro edilizio delimitanti un volume a temperatura controllata dall'ambiente esterno e da ambienti non climatizzati, con una incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio e può interessare l'impianto termico per il servizio di climatizzazione invernale e/o estiva	Rispetto dei requisiti di cui ai capitoli 2 (prescrizioni comuni), 4 (prescrizioni per ristrutturazioni importanti di secondo livello) e 5 (riqualificazione energetica) e in particolare: • requisiti di trasmittanza termica limite di cui all'appendice B delle porzioni di componenti l'involucro dell'edificio interessati dai lavori di riqualificazione energetica; • requisiti minimi per gli impianti oggetto di intervento, se applicabile; • requisito relativo al coefficiente globale di scambio termico per trasmissione (H'T), di cui all'appendice A, determinato per l'intera parete, comprensiva di tutti i componenti, su cui si è intervenuti

I soggetti agevolati

Bonus del 65% per l'utilizzatore anche in caso di leasing

di Paola Bonsignore
e Pierpaolo Ceroli

L'ecobonus può essere utilizzato sia dai soggetti Irpef che Ires, indipendentemente che abbiano la residenza o meno nel territorio dello Stato. Possono utilizzare la detrazione:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i soggetti titolari di reddito di impresa. Le Entrate (risoluzione 340/E/2008) hanno chiarito che, per questi soggetti, la detrazione è usufruibile solo per i fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio della loro attività imprenditoriale;
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Più in particolare, tra le persone fisiche che beneficiano del bonus rientrano anche:

- i titolari di un diritto reale sull'immobile;
- i condòmini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;
- gli inquilini;
- i soggetti che risultino detentori dell'immobile (comodatari);
- i familiari conviventi (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). La circolare 34/E/2008 precisa che i familiari conviventi possono usufruire del beneficio limitatamente ai lavori eseguiti su immobili apparte-

Vengono applicate le stesse regole dei titolari d'impresa: non è obbligatorio il pagamento con bonifico

nenti all'ambito privatistico e la convivenza deve essere in atto già al momento in cui iniziano i lavori. Nel caso in cui il contribuente, per eseguire gli interventi di riqualificazione energetica, stipuli un contratto di leasing, potrà godere della detrazione al 65 per cento. L'agevolazione spetterà comunque all'utilizzatore e dovrà essere calcolata sul costo sostenuto dalla società di leasing e non sui canoni addebitati all'utilizzatore.

Pagamenti e adempimenti

La circolare 21/E/2010 stabilisce che vengano applicate le regole previste per i titolari di impresa, perciò il pagamento tramite bonifico bancario o postale non è obbligatorio. Gli adempimenti documentali sono in capo al soggetto che gode dell'agevolazione.

Se, durante il periodo dell'agevolazione, dovesse variare la titolarità dell'immobile oggetto di riqualificazione energetica, i nuovi titolari potranno godere delle quote non utilizzate della detrazione, salvo che le parti non abbiano stipulato un diverso accordo. Tale disposizione si applica a prescindere che il trasferimento della proprietà o del diritto reale sull'immobile avvenga a titolo gratuito oppure oneroso.

Nel caso di locazione o comodato il beneficio rimane comunque in capo al conduttore o al comodatario, quando il relativo contratto cessa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Gli adempimenti

Invio della scheda all'Enea entro 90 giorni da fine lavori

di **Dario Aquaro**

La procedura per ottenere l'ecobonus del 65% è più articolata rispetto a quella per la detrazione del 50% sul recupero edilizio, perché prevede due ulteriori impegni: il vincolo di osservare precisi requisiti tecnici e l'invio della documentazione all'Enea. Per il resto, le regole su fatture e versamenti sono simili, incluso - per le persone fisiche - l'obbligo di pagare le spese con bonifico bancario o postale parlante: indicando la causale; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; il numero di partita Iva o codice fiscale della ditta o del professionista che ha effettuato i lavori. L'obbligo di bonifico dedicato non vale per i contribuenti titolari di reddito d'impresa.

La pratica con l'Enea

L'invio dei documenti all'Enea va fatto entro 90 giorni dalla fine dei lavori (ovvero il collaudo delle opere), tramite l'applicativo raggiungibile dal sito www.acs.enea.it, compilando la scheda descrittiva degli interventi e - in alcuni casi - anche l'attestato di qualificazione energetica. Dopo essersi registrati e aver avuto accesso al sistema, si inseriscono i dati del beneficiario e dell'immobile, si sceglie il tipo di intervento (con il comma di legge associato). Si arriva quindi alla scheda descrittiva, che contiene i dati del soggetto e dell'immobile, la tipologia e il dettaglio

Nei casi di
riqualificazione
globale,
coibentazione
involucro,
cambio infissi
su parti
condominiali
occorre
anche l'Aq

dell'intervento, il risparmio energetico conseguito e i costi sostenuti: con l'importo delle spese professionali (se presenti) e quello da usare per la detrazione.

La scheda varia in base ai lavori svolti:

■ allegato E del decreto edifici (Dm 19 febbraio 2007), nel caso di sostituzione di impianti termici con caldaie a condensazione, pompe di calore, impianti geotermici, generatori a biomassa (anche nuova installazione), sostituzione di scaldacqua tradizionali con quelli a pompa di calore, o installazione di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti (domotica);
■ allegato F, nel caso di sostituzione di infissi in singole unità immobiliari, o di installazione di pannelli solari (anche uniti alla domotica), o schermature solari. Per questi interventi la procedura è semplificata, nel senso che può essere eseguita dallo stesso utente, risparmiando sull'eventuale servizio aggiuntivo offerto dai tecnici (servizio il cui costo sarebbe comunque anch'esso detraibile).

L'attestato energetico

Gli unici interventi per cui l'iter fai-da-te non è praticabile, sono quelli di: riqualificazione energetica globale degli edifici, coibentazione dell'involucro (pareti, tetti, solai), sostituzione di infissi su parti condominiali. Si tratta infatti di lavori per i quali - oltre alla scheda descrittiva del-

l'allegato E - occorre compilare l'attestato di riqualificazione energetica: un documento che comprende i dati relativi all'efficienza dell'edificio post-intervento (secondo lo schema dell'allegato A del "decreto edifici") e che deve essere firmato e timbrato da un professionista abilitato (la cui parcella è detraibile). Questo attestato di qualificazione (Aqe) - utile ai fini della pratica con l'Enea - si distingue dall'Ape, cioè l'attestato di prestazione energetica, di cui rappresenta una sorta di sintesi, ma senza attribuire una classe all'immobile.

L'Ape è infatti il documento, stilato da un esperto indipendente, che certifica la prestazione energetica di un edificio. Misura la quantità annua di energia effettivamente consumata, o necessaria per un uso standard di un immobile (climatizzazione invernale ed estiva, produzione di acqua calda sanitaria) e indica la classe energetica in cui questo si colloca, raccomandando gli interventi migliorativi.

L'Ape - che ha validità decennale - va aggiornato quando i lavori portano a modificare la

LA SIGLA

**L'Ape,
con validità
decennale,
misura
la quantità
annua
di energia
consumata
dall'edificio**

classe energetica del fabbricato. È dunque richiesto al termine degli stessi interventi per i quali è necessario l'attestato di qualificazione (coibentazione, sostituzione di infissi condominiali, riqualificazione globale), ma deve essere redatto da un tecnico esterno ai lavori per cui si chiede l'agevolazione (anche qui la parcella rientra tra le spese detraibili). Non va inviato all'Enea, basta che venga conservato.

L'invio e i documenti da conservare

Al termine della procedura di trasmissione all'Enea, si riceve il Cpid (Codice personale identificativo), che identifica la pratica e vale come prova dell'invio.

Il Cpid va stampato e conservato, insieme agli allegati inviati e ad altri documenti che non vanno, invece, trasmessi: le fatture delle spese; la ricevuta del bonifico parlante; le schede tecniche; l'asseverazione del tecnico, per dimostrare la conformità ai requisiti prestazionali previsti; un documento che attesti la fine dei lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Rettifica possibile entro il termine di Unico

■ Nella maggior parte degli interventi agevolati dall'ecobonus al 65%, la procedura di invio all'Enea può essere eseguita dallo stesso utente. In particolare, quando le schede descrittive da compilare sono solo quelle degli allegati E o F del decreto edifici. Tra le voci da riempire ce ne sono alcune che possono apparire difficili, come quella sul risparmio energetico: in che modo l'utente può definirlo? Esistono soluzioni diverse, a seconda degli interventi. Mentre per gli impianti termici ci sono le indicazioni tabellari fornite da Enea, che guidano nel calcolo, e per le schermature solari è concesso anche indicare un valore pari a zero (in assenza di una valutazione tecnica), per gli infissi nelle singole unità immobiliari e per i pannelli solari, il conteggio avviene in automatico. Per la sostituzione degli infissi - uno degli interventi più frequenti - è sufficiente inserire i dati riportati all'interno della certificazione del produttore della finestra, con le specifiche relative alla trasmissione dei vecchi e nuovi prodotti. Il produttore può infatti stimare i vecchi valori, pur in modo approssimati-

vo (e da remoto), in base alla descrizione fornita dall'utente: telaio, area vetrata, tipo di vetro. Ad ogni modo, se nella compilazione della scheda si sbaglia qualcosa, anche dopo la scadenza prevista per l'invio, l'utente può rettificare eventuali sviste, modificare la richiesta, salvarla e inviarla di nuovo all'Enea. Ad esempio, in caso di errori materiali su dati anagrafici, dati identificativi dell'immobile oggetto di intervento, importi di spesa. Per la rettifica c'è tempo fino al termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui la spesa può essere portata in detrazione: quindi, al limite, il 30 settembre (scadenza Unico, ora modello Redditi) dell'anno successivo a quello di pagamento dei lavori (per il 2017 il termine slitta al 2 ottobre). Non c'è scadenza, invece, se l'utente ha solo bisogno di ristampare la pratica inoltrata all'Enea. È sufficiente accedere al sito dell'anno di riferimento e cliccare su area personale. In circostanze straordinarie, quando ad esempio non si è in possesso delle credenziali, si può richiedere copia dei documenti attraverso il link aiuto nello stesso portale

Le possibilità

Cessione del credito in attesa dei chiarimenti delle Entrate

di **Pierpaolo Ceroli**
e **Agnese Menghi**

Ancora in stand-by la possibilità di cedere il credito corrispondente alla detrazione per gli interventi di risparmio energetico qualificato.

La legge di bilancio 2017 ha potenziato l'ecobonus per i condomini green, introducendo un'apposita agevolazione per il risparmio energetico qualificato. Dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per la riqualificazione energetica di parti comuni condominiali, è prevista una detrazione:

- del 70% per gli interventi con incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio;
- del 75% per i lavori migliorativi della prestazione energetica, almeno nella media delle misure individuate dal dm 26 giugno 2015.

Un professionista abilitato dovrà asseverare, mediante Ape, il raggiungimento di tali limiti.

La scelta

Le nuove detrazioni sono legate ad un'altra novità della legge 232/2016. Coloro che sostengono i costi per gli interventi di risparmio energetico qualificato possono scegliere tra:

- usufruire della detrazione;
- cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno eseguito i lavori;
- cedere il corrispondente credito ad altri soggetti privati.

Entro il 1° marzo l'Agenzia è chiamata a emanare una circolare contenente le regole attuative per il 2017

Per quanto riguarda il primo caso non si rilevano criticità e, per la seconda ipotesi, si ritiene applicabile la disciplina già prevista per gli incapienti, introdotta dalla legge 208/2015 e prorogata fino al 31 dicembre 2017. È la terza possibilità che, invece, solleva alcune importanti perplessità, soprattutto in merito ai requisiti dei cessionari e alle modalità di cessione; si attende, però, un provvedimento delle Entrate, che dovrà essere emanato entro il 1° marzo, con le regole attuative.

La facoltà di cedere il credito è estesa a tutti i condòmini che possono usufruire dell'ecobonus, quindi le persone fisiche, i contribuenti che conseguono reddito d'impresa, le associazioni tra professionisti e gli enti che non svolgono attività commerciale. Per individuare l'importo del credito cedibile è necessario determinare l'ammontare delle spese sostenute dal condominio, per poi calcolare le detrazioni su un limite massimo di 40.000 euro, moltiplicato per le unità immobiliari dell'edificio. Individuato il totale, verrà imputata ai singoli condòmini la relativa quota, calcolata sulla base della tabella millesimale. A questo punto sarà possibile calcolare la detrazione del 70% o del 75%; si ricorda che le persone fisiche e gli enti non commerciali seguono il principio di cassa e, quindi, rileva il momento dell'effettivo pagamento, mentre le imprese che applicano il criterio di competenza, dovranno

tener conto della data di ultimazione dei lavori. A tal proposito, è utile ricordare l'introduzione del principio di cassa per tutti i contribuenti in contabilità semplificata, i quali dal 2017, ai fini della detrazione, dovranno pertanto considerare la data del pagamento.

Determinato l'ammontare della detrazione, il contribuente dovrà decidere se usufruirne in diminuzione dell'imposta in dieci anni, oppure se cedere il corrispondente credito ai fornitori, o ad altri soggetti. Qualora optasse per la cessione a favore di coloro che hanno effettuato i lavori, si ritiene applicabile la disciplina riservata ai soggetti no tax area e, pertanto, i fornitori avranno un credito da utilizzare in compensazione in dieci quote annuali e il condòmino otterrà uno "sconto" dal corrispettivo in misura pari alla detrazione. Per la cessione a favore di altri soggetti vi sono alcune criticità. Sembra opportuno che l'amministrazione, in occasione di tale provvedimento, meglio specifichi i soggetti beneficiari, in quanto la norma lascia alcune perplessità, tranne che per l'esclusione

LA CRITICITÀ

È opportuno chiarire chi siano i soggetti beneficiari, perché la norma ha punti ambigui

degli istituti creditizi e degli intermediari finanziari. Infatti, la locuzione «soggetti privati» potrebbe riferirsi sia alla distinzione tra enti pubblici e privati, che a quella tra soggetti titolari di partita Iva e persone fisiche non imprenditori. Si è più propensi a ritenere che il cessionario non possa rivestire la qualifica di ente pubblico.

Maggiore attenzione merita la facoltà lasciata ai beneficiari di cedere a loro volta il credito, poiché non vi sono limitazioni. Di fatto la cessione del credito diventa a tutti gli effetti un mezzo di pagamento. Il cessionario sarà tenuto ad effettuare una controprestazione poiché, in caso contrario, sembrerebbe configurarsi una donazione; di conseguenza, prima di porre in essere l'operazione, è necessario considerare i riflessi fiscali della stessa.

Ci si chiede, infine, quali possano essere le conseguenze che si verificano in capo ad uno dei successivi cessionari, qualora la detrazione sia riconosciuta in misura minore, o non venga riconosciuta affatto in capo al cedente originario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il punto sul risparmio energetico qualificato

Interventi per i quali spetta la detrazione

Introdotta due nuove agevolazioni per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 gennaio 2021. Per i lavori di riqualificazione energetica delle parti comuni condominiali, spettano le detrazioni nelle seguenti misure:

- del 70% per gli interventi che interessano l'involucro del condominio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda;
- del 75% per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica conseguenti almeno la qualità media in base al Dm 26 giugno 2015

Misura detrazione

La spesa massima su cui calcolare le agevolazioni è di 40.000 euro per il numero di unità immobiliari del condominio

Opzioni contribuente

- Utilizzo tradizionale della detrazione: l'importo totale della detrazione deve essere ripartito in 10 quote annuali di pari importo
- Cessione del credito corrispondente alla detrazione, alle imprese che hanno effettuato i lavori, o ad altri soggetti

privati

- Tutti i soggetti che possono usufruire delle detrazioni possono cedere il credito corrispondente. La disciplina non è riservata ai no tax area, ma a tutti i contribuenti capienti

Cessione credito ai fornitori

Si ritiene applicabile la disciplina prevista per gli incapienti quindi:

- per il cedente, diminuzione del prezzo per un importo pari al credito;
- per il cessionario; un credito da utilizzare in compensazione in 10 quote annuali di pari importo

Cessione credito ad altri soggetti

Un provvedimento delle Entrate stabilirà le modalità attuative della cessione. Comunque, la cessione può avvenire a favore di tutti i soggetti privati, ad esclusione di istituti creditizi e intermediari finanziari. A differenza dell'opzione prevista per gli incapienti, in questa ipotesi i cessionari potranno, a loro volta, cedere a terzi il credito derivante dall'ecobonus "qualificato". Attualmente la norma non pone alcun limite: né quantitativo, né qualitativo

No tax area

Resta la cessione del credito per le persone incapienti

di Paola Bonsignore
e Stefano Cingolani

La legge di Bilancio 2017, oltre ad aver esteso la possibilità di cedere il credito fiscale a tutti i contribuenti interessati, ha prorogato fino al 31 dicembre 2017 la possibilità per i contribuenti che rientrano nella cosiddetta “no tax area” di detrarre le spese per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali sostenute nel corso del periodo di imposta. Potranno infatti usufruire dell’agevolazione cedendo ai fornitori che hanno eseguito gli interventi il loro credito fiscale.

Per soggetti incapienti si intendono quei soggetti che hanno una specifica situazione reddituale, nel periodo di imposta precedente a quello in cui sono sostenute le spese, per la quale non è versata l’Irpef per espressa previsione normativa, o perchè le detrazioni previste dal Tuir sui redditi coprono l’imposta dovuta.

Nello specifico potrebbero essere:

- coloro per i quali alla formazione del reddito complessivo concorrono soltanto redditi di pensione non superiori a 7.750 euro, goduti per l’intero anno, redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e il reddito dell’unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze per le quali non è dovuta l’Imu;
- coloro per i quali alla formazione del reddito complessivo concorrono uno o più redditi di cui

La volontà di «passare» la detrazione si deve comunicare all’agenzia delle Entrate. È previsto il consenso del fornitore

agli articoli 49, con esclusione di quelli indicati nel comma 2, lettera a) e 50, comma 1, lettera a), b), c), c-bis), d), h-bis) e l), se il reddito complessivo non supera 8.000 euro;

■ coloro per i quali alla formazione del reddito complessivo concorrono uno o più redditi di cui all’articolo 50, comma 1, lettera e), f), g), h) e i), ad esclusione di quelli derivanti dagli assegni periodici indicati nell’articolo 10, comma 1, lettera c), se il reddito complessivo non supera 4.800 euro.

Da un punto di vista prettamente operativo, salvo eventuali integrazioni, l’agenzia delle Entrate, nel provvedimento del 22 marzo 2016 ha chiarito che:

- la volontà dei contribuenti a cedere il credito deve risultare dalla delibera assembleare approvante gli interventi, o da una successiva comunicazione al condominio;
- il condominio trasmette ai fornitori la comunicazione di volontà di cessione del credito del contribuente e alle Entrate una comunicazione telematica contenente il totale della spesa sostenuta, l’elenco dei bonifici eseguiti, il codice fiscale del condòmino che cede il credito ed il relativo ammontare, nonché il codice fiscale dei fornitori “cessionari” e l’ammontare del credito spettante;
- il fornitore comunicherà per iscritto al condominio l’accettazione del credito come pagamento di parte del corrispettivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande e risposte

di **Dario Aquaro, Pierpaolo Ceroli, Luca De Stefani**

Per l'ecobonus su parti comuni serve l'Ape

Serve una certificazione dell'efficienza energetica per beneficiare delle detrazioni Irpef e Ires del 70%, o del 75% sui lavori verdi sulle parti comuni?

➔ Per beneficiare delle detrazioni Irpef e Ires del 70% o del 75% sui lavori sulle parti comuni, è necessario che le condizioni relative al fatto che l'intervento sull'involucro incida per più del 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso e che il miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva consegua almeno la qualità media del decreto 26 giugno 2015, siano asseverate «da professionisti abilitati mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici» (Dm 26 giugno 2015). Su queste dichiarazioni l'Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile (Enea) effettua controlli, anche a campione e la mancata veridicità dell'attestazione comporterà la «decadenza dal beneficio, ferma restando la responsabilità del professionista» (articolo 14, comma 2-quinquies, del decreto-legge 63 del 4 giugno 2013).

Documenti all'Enea tramite Internet

In cosa consiste la procedura di trasmissione all'Enea?

➔ Per ottenere l'ecobonus – oltre al bonifico “parlante” e al vincolo di osservare determinati requisiti tecnici (dettati dal decreto edifici, il Dm del 19 febbraio 2007) – occorre trasmettere la documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, o dal collaudo delle opere. La trasmissione avviene tramite l'applicativo raggiungibile dal sito acs.enea.it. L'iter comprende: registrazione; accesso al sistema; inserimento dei dati del beneficiario e dell'immobile oggetto di intervento; creazione di nuove pratiche di detrazione; compilazione degli allegati; verifica dei dati inseriti; invio on-line della documentazione (con la possibilità di stamparla).

Regole di compilazione della pratica

Se le spese per gli interventi agevolati sono state condivise da due soggetti, quali sono le regole di compilazione della pratica?

➔ La documentazione da inviare all'Enea deve essere a nome di uno qualsiasi dei soggetti (contitolari

o parenti conviventi) che hanno pagato i lavori. Nella pratica online vanno quindi riportati tutti gli interventi svolti e tutte le spese sostenute, ma indicando che si invia la richiesta anche a nome di altri (per questo, basta spuntare l'apposita voce nella compilazione). In definitiva, i dati anagrafici sono solo quelli dell'utente che compila l'allegato anche per gli altri beneficiari.

Le schede per gli impianti di riscaldamento

Quali sono le schede descrittive da compilare nel caso si intenda sostituire un impianto di riscaldamento?

➔ Secondo il comma 347, articolo 1, della legge 296/2006, è possibile sostituire gli impianti di riscaldamento con caldaia a condensazione (e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione); pompa di calore ad alta efficienza; impianto geotermico a bassa entalpia; generatore di calore a biomassa. Se si rispettano i requisiti tecnici richiesti, è sufficiente trasmettere all'Enea solo l'allegato E. Per altri tipi di impianto termico si può invece far riferimento al comma 344 della stessa legge (riqualificazione globale degli edifici): ma oltre l'allegato E, occorre compilare anche l'allegato A (attestato di qualificazione energetica).

Certificato solo con tecnici abilitati

Chi è autorizzato a firmare l'asseverazione dell'intervento e l'attestato di qualificazione energetica?

➔ Asseverazione e attestato possono essere redatti da un qualsiasi tecnico abilitato alla progettazione di edifici ed impianti, nell'ambito delle competenze che gli sono attribuite (Dpr 75/2013) e iscritto allo specifico Ordine o Collegio professionale. Le parcelle dei professionisti sono comunque anch'esse detraibili.

Asseverazione sostituita da certificazione

Quando l'asseverazione del tecnico può essere sostituita da un altro documento?

➔ L'asseverazione può essere sostituita dalla certificazione del produttore: degli infissi; dei disposi-

tivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti termici; della caldaia a condensazione, nel caso di potenza termica inferiore a 100 kW; della pompa di calore, in impianti di potenza elettrica nominale inferiore a 100 kW. L'asseverazione non è comunque necessaria in presenza della dichiarazione del direttore dei lavori circa la conformità al progetto delle opere (documento superiore).

I documenti da conservare per le verifiche

Quali sono i documenti da conservare, in caso di verifiche?

→ Al termine della procedura online, si riceve il Cpid (Codice personale identificativo) che identifica la pratica e vale a tutti gli effetti come prova dell'avvenuto invio. Il Cpid va stampato e conservato, insieme con gli allegati, firmati e datati; l'asseverazione del tecnico, che dimostra la conformità ai requisiti richiesti; le fatture; le schede tecniche; la ricevuta del bonifico "parlante" (per le persone fisiche). E insieme con l'attestato di prestazione energetica, necessario negli stessi casi in cui è prevista la compilazione dell'attestato di qualificazione energetica.

Il nome sbagliato non inficia la pratica

Cosa accade se nella scheda è stato indicato un nominativo diverso da quello dell'intestatario del bonifico o della fattura?

→ In questa circostanza – così come nel caso in cui non sia stato segnalato che possono aver diritto alla detrazione più contribuenti – non occorre rettificare la scheda informativa. Basta che il contribuente che vuol avvalersi dell'ecobonus sia in possesso dei documenti che dimostrino la misura della spesa sostenuta.

Credito generato dalla detrazione cedibile

La legge di bilancio 2017, in particolare in merito alle spese che permettano di ottenere un risparmio energetico "qualificato" sulle parti comuni condominiali, prevede la possibilità di cedere a soggetti terzi il credito generato dalla detrazione?

→ Sì. A differenza di quanto era previsto in precedenza, la legge di bilancio 2017 stabilisce che

per le spese sostenute per interventi relativi al risparmio energetico "qualificato" sulle parti comuni condominiali, i condòmini – anche non incapienti – possano optare per la cessione del credito generato dalla detrazione, sia ai fornitori che hanno effettuato l'intervento, che a soggetti privati, i quali avranno a loro volta la possibilità di cedere la detrazione a terzi. Rimane esclusa la possibilità di cedere tali crediti a banche e ad intermediari finanziari. Le modalità di attuazione per la fruizione del credito dovranno essere definite con provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge 232/2016.

Gli impianti di sostituzione agevolabili

La sostituzione di un vecchio impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio, con un più efficiente impianto di climatizzazione invernale alimentato a gas metano, dotato di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, con trasformazione dell'impianto da centralizzato ad autonomo, può fruire dell'agevolazione del 65%, prevista per la riqualificazione energetica degli edifici, o eventualmente delle detrazioni del 70 o 75% previste per il risparmio energetico "riqualificato", se sono coinvolte la maggior parte o tutte le unità immobiliari?

→ No. Nell'ambito della sostituzione di impianti di climatizzazione invernale esistenti, con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione ed anche nella sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, sono agevolabili gli interventi relativi alla trasformazione: degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore; dell'impianto centralizzato, per rendere applicabile la contabilizzazione del calore. Esclusa la trasformazione dell'impianto di climatizzazione invernale da centrale a individuale o autonomo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

BONUS CASA

Capitolo 5

Le regole del condominio

Nuovi adempimenti

Obblighi per ritenute e appalti, l'amministratore rischia il posto

di **Francesco Schena**

Nuove scadenze per le ritenute del 4% e pagamento tracciato dei corrispettivi relativi ai contratti di appalto di opere e servizi.

Dal 1° gennaio 2007 il condominio, quale sostituto d'imposta, assoggetta a ritenuta d'acconto del 4% i corrispettivi pagati a seguito di prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi. Sono esclusi dalla ritenuta del 4% i corrispettivi pagati in ragione di altri contratti come quello di deposito, assicurazione, trasporto, cessione, forniture di beni con posa in opera meramente accessoria, somministrazione di energia, acqua e gas. Le prestazioni di lavoro autonomo sono invece soggette alla ritenuta del 20%.

Le novità introdotte dalla legge di Stabilità 2017 riguardano in maniera particolare la ritenuta del 4%. Infatti, l'articolo 1 della legge, al comma 36, prevede due nuovi commi all'articolo 25-ter del Dpr 600/1973.

Il 2-bis prevede che il versamento della ritenuta del 4% sia effettuata dal condominio quale sostituto d'imposta quando l'ammontare delle ritenute operate (o che andavano operate) raggiunga l'importo di 500 euro. Il condominio è comunque tenuto all'obbligo di versamento delle ritenute operate o che andavano operate entro il 30 giugno e il 20 dicembre di ogni anno anche qualora non sia stato raggiunto l'importo stabilito al primo periodo. Qualche esempio aiuterà a comprendere la novità.

I versamenti devono essere fatti quando si raccolgono almeno 500 euro e comunque a giugno e dicembre

Pensiamo al caso in cui l'amministratore al 30 di aprile abbia raggiunto o superato la soglia di 500 euro di importo di ritenute operate: in tal caso procederà con il versamento entro il successivo 16 maggio. Le ritenute operate poi dal primo maggio al 30 giugno dovrà comunque versarle lo stesso 30 giugno, sempre che nel frattempo non si sia stata raggiunta o superata nuovamente la soglia nel mese di maggio con conseguente versamento al 16 di giugno.

L'altra ipotesi è che fino al 30 giugno non sia stata raggiunta la soglia: in questo caso si procederà comunque al versamento entro il 30 giugno delle ritenute operate.

Immaginiamo, anche, che al 31 di ottobre sia stata ancora una volta raggiunta la soglia o superata per ritenute operate nel mese: queste andranno versate in un'unica soluzione entro il successivo 16 di novembre. Se il limite non sarà stato raggiunto al 20 dicembre, nello stesso giorno saranno comunque versate le ritenute operate. In ogni caso, se l'amministratore preferisce continuare con il "vecchio regime" (versamento mese per mese, indipendentemente dall'importo delle ritenute) può farlo. Attenzione: le soglie si intendono raggiunte e superate non solo in base alle ritenute realmente operate, ma anche con riferimento a quelle che andavano operate; inoltre, all'atto del versamento vanno conservate le distinzioni tra ritenute operate ai fini Irpef da quelle ai fini Ires.

Si tratta, dunque, di una soglia (quella dei 500

euro) che si riferisce all'ammontare complessivo sia per i codici tributo 1019 che 1020. Il limite si riferisce alla totalità delle ritenute in capo al medesimo condominio e con riferimento, dunque, a tutti i propri percipienti.

L'altr novità introdotta dalla legge di Stabilità è prevista dal nuovo comma 2-ter dell'articolo 25-ter del Dpr 600/1973 che dispone come il pagamento dei corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere e servizi debba essere eseguito dai condomini tramite conti correnti bancari o postali a loro intestati ovvero secondo altre modalità (come possono esserlogli istituti di pagamento) idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli, che possono essere stabilite con decreto dell'Economia. Se è vero che la legge 220/2012 introduce ormai dal 18 giugno 2013 l'obbligo di pagamento dei fornitori a mezzo di conto corrente bancario o postale intestato al condominio, il pagamento di appaltatori in contanti implica una violazione di un rapporto privatistico con

LA STRETTA

Il mancato uso del c/c bancario o postale comporta sanzioni fiscali e possibile revoca

l'ipotesi della sanzione della revoca da parte dell'assemblea o dell'Autorità giudiziaria in volontaria giurisdizione su ricorso anche di uno solo dei condomini.

L'inosservanza della disposizione di cui al nuovo comma 2-ter (considerata violazione in materia di imposte dirette), invece, comporta l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dal comma 1 dell'articolo 11 del Dlgs 471/97, che va da 258,23 a 2.065,83 euro. In tal caso, la sanzione verrebbe irrogata ovunque al condominio quale sostituto d'imposta ma con evidente diritto di rivalsa sull'amministratore per imperizia professionale visto i suoi obblighi (articolo 1130, numero 5 del Codice civile). Anche questa violazione di tracciabilità da parte dell'amministratore costituisce un ulteriore motivo di revoca obbligatoria da parte dell'assemblea prima e dell'Autorità giudiziaria dopo, posto che in tali casi si integrerebbe l'ipotesi di grave irregolarità fiscale prevista dal nuovo articolo 1129 del Codice civile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I nuovi termini di versamento

Ritenuta del 4% da parte dei condomini. Legge di Stabilità 2017 (art. 1, comma 36). Scheda riassuntiva

NUOVE SCADENZE	
• Ritenute operate o che andavano operate dal 21 dicembre 2016 al 30 giugno 2017 per ammontare inferiore a € 500:	Entro il 30 giugno 2017
• Ritenute operate o che andavano operate dal 01 luglio 2017 al 20 dicembre 2017 per ammontare da € 500 in poi:	Entro il 20 dicembre 2017
• Ritenute operate o che andavano operate dal 21 dicembre 2016 al raggiungimento della soglia di € 500 nei mesi intermedi fino a maggio:	Entro il 16 del mese successivo a quello di raggiungimento
• Ritenute operate o che andavano operate dal 01 luglio 2017 al raggiungimento della soglia di € 500 nei mesi intermedi fino a novembre:	Entro il 16 del mese successivo a quello di raggiungimento
CASI PARTICOLARI E NUOVE SCADENZE	
• Raggiungimento della soglia dei 500 euro entro il 31 maggio:	Entro il 16 giugno
• Ritenute operate o che andavano operate dal 1° giugno al 30 giugno:	Entro il 30 giugno
• Raggiungimento della soglia dei 500 euro entro il 30 novembre:	Entro il 16 dicembre
• Ritenute operate o che andavano operate dal 1° dicembre al 20 dicembre:	Entro il 20 dicembre
Fornitori interessati	• Quelli con contratti di appalto di opere e servizi
	• Quelli con contratto di deposito, assicurazione, trasporto, cessione
Fornitori e casi esclusi	• Forniture di beni con posa in opera meramente accessoria
	• Somministrazione di energia, acqua e gas
	• Le prestazioni di lavoro autonomo
Codici tributo interessati	• 1019 ai fini Irpef
	• 1020 ai fini Ires
Codici tributo esclusi	• 1040 lavoro autonomo

La scadenza del 28 febbraio

Comunicazione delle spese imputate a ogni condòmino

di **Francesco Schena**

Sulla Gazzetta ufficiale del 20 dicembre 2016 è stato pubblicato il decreto del ministero dell'Economia del 1° dicembre 2016 che prevede, tra le altre cose, un nuovo adempimento a carico degli amministratori di condominio. Segnatamente, all'articolo 2, dal titolo «Trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali», al primo ed unico comma, testualmente si legge: «Ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi da parte dell'agenzia delle Entrate, a partire dai dati relativi al 2016, gli amministratori di condominio trasmettono in via telematica all'agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Nella comunicazione devono essere indicate le quote di spesa imputate ai singoli condòmini».

L'invio telematico da parte degli amministratori consentirà ai contribuenti di ritrovare i dati

Disponibile
il software
In caso
di persone
giuridiche
si indica
la partita Iva
invece
del codice
fiscale

relativi alle detrazioni fiscali direttamente all'interno della dichiarazione dei redditi precompilata. Gli amministratori potranno attingere le informazioni necessarie alla compilazione direttamente dall'anagrafe condominiale curata e tenuta in base al nuovo articolo 1129 del Codice civile, che sarà opportuno aggiornare.

Il software di comunicazione – già disponibile sul sito dell'agenzia delle Entrate e attivo sui canali telematici Fisconline ed Entratel – consente di indicare sia gli importi assegnati ai condòmini in base allo stato di ripartizione millesimale delle spese bonificate dal condominio entro il 31 dicembre 2016, sia la natura giuridica del beneficiario, scegliendo con appositi flag tra possibili possessori o detentori e altri soggetti. Si dovrà anche indicare se la quota di spesa assegnata ad una specifica unità immobiliare e relativo condòmino è stata interamente versata al condominio oppure se (in caso di morosità) non è stata versata o lo è stata solo parzialmente. Nel caso di beneficiari non condòmini come lo possono essere i parenti o affini conviventi del possessore o detentore, l'amministratore utilizzerà il codice che indica «altre tipologie di soggetti» e i dati convoglieranno solo nel foglio informativo allegato alla dichiarazione: spetterà poi al contribuente aggiungere i dati nella dichiarazione se possiede i requisiti previsti dalla norma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande e risposte

di **Francesco Schena**

Le ritenute di dicembre 2016

Le soglie di versamento della ritenuta del 4% sono applicabili anche ai versamenti in scadenza al 16 gennaio 2017 che si riferiscono alle ritenute operate a dicembre 2017?

→ Avendo la norma decorrenza dal 1° gennaio 2017 in ordine agli obblighi di versamento, si ritiene che le nuove regole e le nuove scadenze siano applicabili anche alle ritenute operate o che andavano operate nel mese di dicembre 2016 che potranno, quindi, essere versate al cumulo dei 500 euro o entro il 30 giugno 2017.

Versamenti anche ogni mese

È possibile continuare a versare le ritenute del 4% rispettando la scadenza del giorno 16 del mese successivo, evitando di cambiare le abitudini consolidate? E se sì, qual è il concreto vantaggio della novità?

→ Il nuovo comma 2-bis dell'articolo 25-ter del Dpr 600/1973, prevede l'obbligo del versamento sotto soglia da farsi comunque "entro" il 30 giugno e non "al" 30 giugno. Da una interpretazione a favore del contribuente, oltre che letterale, si ritiene che continuare a versare le ritenute operate del 4% entro il 16 del mese successivo non possa costituire violazione di alcuna norma. Le nuove regole introducono due vantaggi pratici: la possibilità di sottrarsi ad un adempimento periodico e frequente come quello mensile e l'opportunità, in questo modo, di evitare più facilmente sanzioni e interessi per tardivi versamenti, ferme restando le medesime sanzioni nei casi di mancato versamento al raggiungimento della soglia o al sopraggiungere delle scadenze del 30 giugno e del 20 dicembre di ogni anno.

Il «bonifico speciale»

Resta confermata l'omissione della ritenuta nei casi di spese ammissibili alle detrazioni fiscali e corrisposte con bonifico speciale?

→ La risposta è sì. La norma introdotta dalla legge di stabilità non modifica l'obbligo per le banche, dal 1° gennaio 2015, di procedere con la ritenuta dell'8% e l'esenzione per il condominio sostituito d'imposta

Come si calcola la soglia dei 500 euro

Non mi è chiaro se la soglia dei 500 euro si riferisca alla singola ritenuta o ad un accumulo.

→ La norma fa un espresso riferimento all'ammontare delle ritenute operate (o che andavano operate). Pertanto, l'amministratore procede con il versamento entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui la soglia dei 500 euro sia stata raggiunta o superata o comunque al 30 giugno e al 20 dicembre se la soglia non è stata raggiunta.

L'ultimo giorno da considerare

Al 30 giugno e al 20 dicembre dovrò versare le ritenute operate al 31 maggio e al 30 novembre precedenti? O dovrò fare riferimento anche a quelle operate fino ai giorni 30 e 20?

→ Da una lettura restrittiva del dispositivo e di favore per il contribuente, si potrebbe ritenere che al 30 giugno siano da versare le ritenute operate entro il 31 maggio precedente e al 20 dicembre quelle operate entro il 30 novembre precedente. Tuttavia, il tenore letterale della norma e una interpretazione più prudentiale suggeriscono di procedere con il versamento al 30 giugno di tutte le ritenute operate proprio fino al 30 giugno stesso, facendo altrettanto al 20 di dicembre. D'altronde, la norma introduce un iter nuovo e completo che sembra non possa coordinarsi con le altre norme.

Compensi extra per l'amministratore

Come amministratore di condominio, posso chiedere all'assemblea di riconoscermi un compenso extra per il nuovo adempimento dell'invio telematico dei dati per la precompilata?

→ Secondo il n. 5) dell'articolo 1130 del Codice civile, eseguire gli adempimenti fiscali costituisce attività ordinaria dell'amministratore, la cui remunerazione appare riconducibile all'onorario ordinario in ragione del rapporto sinallagmatico tra il contratto di mandato e le prestazioni ordinarie corrispettive. Tuttavia, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, l'amministratore deve specificare, a pena di nullità dell'incarico, l'importo dovuto per l'attività svolta, in maniera specifica ed analitica e in questa sede

nessuna norma vieta di indicare un preciso compenso per questo nuovo adempimento. Il caso, però, della sopravvivenza dell'adempimento in corso di mandato, a parere di chi scrive, non consente di avanzare pretese di ulteriori compensi ma sicuramente è possibile domandarle e attendere che l'assemblea deliberi una ratifica espressa in tal senso in occasione del consuntivo di fine mandato.

Raccogliere i dati di chi non è condòmino

Come posso recuperare le informazioni del beneficiario della detrazione fiscale quando non è un condòmino né un conduttore e per questo i suoi dati non sono inseriti nel registro di anagrafe condominiale?

➔ Il caso esposto rappresenta una delle problematiche derivanti dalla discrasia tra le specifiche tecniche del software di compilazione rilasciate dall'agenzia delle Entrate, il dettato letterale del decreto ministeriale che parla di soli condòmini e i limiti del registro di anagrafe del condominio. Al riguardo, l'unica alternativa appare quella di chiedere al proprietario (o ai proprietari) di ogni singola unità immobiliare di comunicare all'amministratore, con una apposita dichiarazione, i dati del beneficiario della detrazione. In assenza di tale avviso, l'amministratore non potrà far altro che comunicare i dati del proprietario o nudo proprietario così come inseriti nell'anagrafe condominiale e gli importi risultanti dallo stato di ripartizione delle spese ed in ragione di eventuali diverse quote di comproprietà nel caso di comunisti. Qualora la dichiarazione dovesse per questo rivelarsi non aderente alla realtà dei fatti, spetterà ai singoli contribuenti provvedere alle modifiche necessarie.

«Comunicazione» sbagliata

Qualora come amministratore dovessi commettere un errore nella compilazione del flusso telematico e per questo il condòmino subire dei danni in termini di detrazioni, ne rispondo personalmente?

➔ La dichiarazione precompilata risponde a due precisi obiettivi: facilitare il contribuente nella sua dichiarazione da una parte e migliorare le maglie di controllo del Fisco sui contribuenti. Resta il contribuente l'unico responsabile della propria dichiarazione, quindi è chiamato a verificare ed

eventualmente a correggere anche i dati precompilati. Non ci sono conseguenze se si è in possesso della relativa documentazione. Pertanto, non si ritiene possa ravvisarsi alcuna responsabilità per il caso di meri errori da parte dell'amministratore. Inoltre, per il caso di beneficiari diversi dai possessori o detentori come i loro familiari o affini conviventi, i dati forniti sulle detrazioni non andranno direttamente in dichiarazione precompilata ma nel rispettivo foglio informativo allegato e sarà il contribuente a compilare la dichiarazione verificando tutti i presupposti di legge. L'amministratore rischia invece una sanzione da parte del fisco (100 euro per lievi ritardi o errori che non causino danni all'Erario) ma solo dal 2018 in poi.

Amministratore senza Fisconline

Amministro il mio condominio senza compenso e in via non professionale. Non ho capito se devo usare il canale Fisconline per la comunicazione dei dati per la precompilata o posso rivolgermi ad un commercialista.

➔ Con provvedimento n. 19969 del 27 gennaio 2017 l'agenzia delle Entrate ha chiarito come sia possibile adempiere all'invio telematico anche per mezzo di professionisti intermediari - proprio come il commercialista - di cui all'articolo 3, commi 2-bis e 3, del Dpr 22 luglio 1998, n. 322, designandoli "responsabili o incaricati del trattamento dei dati" e impartendo loro le necessarie istruzioni.

Problemi nel «passaggio di consegne»

Come amministratore subentrante, sono stato nominato il 19 dicembre 2016 ma ad oggi 30 gennaio 2017 non sono ancora riuscito ad entrare in possesso del fascicolo del condominio. Avendo io l'obbligo della comunicazione in quanto in carica al 31 dicembre 2016 cosa dovrò fare in assenza di documenti o comunque di notizie?

➔ Il consiglio è quello di scrivere al collega uscente, intimandogli la consegna della documentazione in tempo utile o, in difetto, diffidarlo a provvedere agli adempimenti fiscali urgenti in scadenza al 28 febbraio, ai sensi del comma 8 dell'articolo 1129 del Codice civile al fine di evitare pregiudizi ai condòmini. Si può anche chiedere al Tribunale un provvedimento d'urgenza (articolo 700 del Codice di procedura civile).

BONUS CASA

Capitolo 6

Tutte le novità
per Iva e leasing

La normativa comunitaria

Beni immobili, per la Ue sono quelli fissi e permanenti

di **Simona Ficola**
e **Benedetto Santacroce**

Dal 1° gennaio 2017 il regolamento Ue 1042/2013 ha finalmente fornito la definizione di “beni immobili” e delle operazioni ad essi afferenti, colmando una evidente lacuna dell’ordinamento comunitario e di riflesso nazionale, data dalla mancanza di una definizione armonizzata di tale concetto. A questo scopo, l’intervento del legislatore Ue è passato attraverso la riforma del regolamento 282/2011 e ciò che ne risulta è un articolato normativo particolarmente ampio ed esaustivo. Quanto all’impatto sulla disciplina interna, il regolamento presenta aspetti non del tutto collimanti con la prassi domestica, da cui la necessità di allineare l’approccio nazionale con i dettami comunitari.

La nozione di bene immobile

Il regolamento 1042/2013 elabora, in primo luogo, la nozione di bene immobile valida ai fini Iva che, in modo assai ampio, ricomprende: a) una parte specifica del suolo, in superficie o nel sottosuolo, su cui sia possibile costituire diritti di proprietà e il possesso; b) qualsiasi fabbricato o edificio eretto sul suolo o ad esso incorporato, sopra o sotto il livello del mare, che non sia agevolmente smontabile né agevolmente rimovibile; c) qualsiasi elemento che sia stato installato e formi parte integrante di un fabbricato o di un edificio e in mancanza del quale il fabbricato o

A differenza delle regole italiane il nuovo regolamento comprende gli elementi di contorno come porte, finestre e ascensori

l’edificio risulti incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori; d) qualsiasi elemento, apparecchio o congegno installato in modo permanente in un fabbricato o in un edificio che non possa essere rimosso senza distruggere o alterare il fabbricato o l’edificio.

Ne deriva una definizione basata su canoni di natura oggettiva, che privilegia l’aspetto tangibile della “fissità” e “permanenza” di una struttura o di un apparato rispetto al suolo e/o al fabbricato/edificio a cui è asservito. Tali caratteristiche vengono declinate nella normativa Ue dando rilievo alla inamovibilità del bene e dei suoi componenti, alterabile solo modificando irreparabilmente la natura dei medesimi. Si tratta di un approccio sostanzialmente già fatto proprio dall’Amministrazione finanziaria che per prassi consolidata ritiene che si sia in presenza di beni immobili quando non risulta possibile separare il bene mobile dall’immobile (terreno o fabbricato) senza alterare la funzionalità del bene stesso o quando per riutilizzare il bene in un altro contesto con le medesime finalità debbano essere effettuati antieconomici interventi di adattamento.

Ha carattere innovativo rispetto alla definizione domestica, invece, l’inclusione fra i beni immobili di quegli elementi architettonici “complementari”, quali porte, finestre, ascensori e affini che, sebbene necessari a completare

e a rendere concretamente fruibile l'immobile, sono teoricamente dotati di una individualità distinta rispetto alla struttura immobiliare su cui insistono, nonché di una potenziale riutilizzabilità al servizio di una diversa struttura.

I servizi relativi a beni immobili

In base al regolamento 1042/2013 i servizi relativi a beni immobili comprendono soltanto i servizi che presentano un nesso sufficientemente diretto con detti beni. Si considerano tali i servizi:

- derivati da un bene immobile se il bene è un elemento costitutivo del servizio ed è essenziale e indispensabile per la sua prestazione;
- erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene.

In termini di principi, l'impostazione seguita finora dall'Amministrazione può dirsi conforme ai dettami comunitari, in quanto considera prestazioni relative ai beni immobili quelle caratterizzate dalla presenza di una relazione concreta ed effettiva con l'immobile stesso. Il regolamento, inoltre, include fra le prestazioni immobiliari anche i servizi legali riguardanti la cessione o il trasferimento di proprietà di immobili, quali le prati-

LA MAPPA

I servizi relativi ai beni immobili sono solo quelli che hanno un nesso «diretto»

che notarili o la stesura di contratti di compravendita, e ciò anche se l'operazione non vada a buon fine. Le Entrate, al contrario, hanno adottato un approccio più restrittivo, escludendo tout court dall'alveo delle prestazioni in questione, con implicito rinvio ai servizi generici, l'attività dell'avvocato relativa alla predisposizione dell'atto di vendita di un immobile o l'attività del tributarista relativa alla valutazione dei profili fiscali dell'operazione, ancorché riferita a un immobile specificamente individuato. Per effetto della novella in commento, vanno inoltre considerati di natura immobiliare l'elaborazione di planimetrie per un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno, a prescindere dal fatto che lo stesso sia costruito; il rilevamento e la valutazione del rischio e dell'integrità di beni immobili e la loro valutazione, anche a fini assicurativi, nonché le opere agricole (in particolare servizi quali il dissodamento, la semina, l'irrigazione e la concimazione), i servizi di pulizia e i servizi di sorveglianza e sicurezza.

La normativa comunitaria è netta, invece, nel non riconoscere mai natura immobiliare alla messa a disposizione di stand in fiere o luoghi d'esposizione, nonché ai connessi servizi atti a consentire l'esposizione di prodotti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I servizi relativi agli immobili

Servizi connessi ai beni immobili

- elaborazione di planimetrie per un fabbricato o per parti di un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno;
- servizi di sorveglianza o sicurezza nel luogo dell'immobile;
- edificazione di un fabbricato sul suolo;
- edificazione di strutture permanenti sul suolo, nonché lavori di costruzione e demolizione su strutture permanenti (condotte del gas, dell'acqua, fognarie e simili);
- opere e servizi agricoli;
- rilevamento e valutazione del rischio e integrità;
- valutazione degli immobili, anche a fini assicurativi;
- locazione, anche finanziaria, di beni immobili, compreso il magazzino di merci con assegnazione di una parte specifica dell'immobile ad uso esclusivo del destinatario;
- prestazione di alloggio nel settore alberghiero o analogo;
- cessione o trasferimento di diritti per l'utilizzo di un bene

immobile o di sue parti;

- manutenzione, ristrutturazione e restauro di fabbricati o loro parti, compresi lavori di pulizia e posa in opera di piastrelle, carta da parati e parquet;
- manutenzione, ristrutturazione e riparazione di strutture permanenti quali condotte del gas e dell'acqua, fognarie e simili;
- installazione o montaggio di macchinari o attrezzature che possano essere considerati beni immobili, loro manutenzione, riparazione, ispezione e controllo;
- gestione immobiliare diversa dalla gestione del portafoglio di investimenti immobiliari;
- attività di intermediazione nella vendita, nella locazione finanziaria o nella locazione di beni;
- servizi legali relativi al trasferimento di proprietà di beni immobili

Il regime

Iva scontata e detrazione Irpef non sono sovrapponibili

di Luca De Stefani

È nel “milleproroghe” (Dl 244/2016), nella fase di conversione in legge, che ha trovato posto in extremis la proroga al 2017 del bonus per la detrazione dall'Irpef del 50% dell'importo dell'Iva pagata in relazione all'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B in base alla normativa vigente, cedute dalle imprese. Il periodo in cui effettuare questi acquisti (comprensivi di pagamenti dell'imposta, per la circolare 8 aprile 2016, n. 12/E, risposta 7.1), beneficiando dell'agevolazione, che la legge di Stabilità 2016 aveva fissato dal 1° gennaio al 31 dicembre 2016, è stato così “allungato” anche al periodo che andrà dal giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta ufficiale della legge di conversione del decreto milleproroghe, sino al 31 dicembre 2017.

Oltre a questa rinnovata detrazione Irpef del 50% dell'Iva pagata, quando si acquista l'unità immobiliare all'interno di un edificio interamente ristrutturato dall'impresa ovvero si acquista (non si realizza in economia) un box auto pertinenziale è possibile beneficiare anche della classica detrazione del 50% (36% dal 2018), prevista dall'articolo 16-bis, commi 1, lettera d), e 3 del Tuir, prestando attenzione, però, che la spesa rilevante per quest'ultimo bonus deve essere considerata al netto della detrazione del 50% dell'Iva e non al netto dell'intera Iva pagata,

Lo sconto
vale
per immobili
(classe
A e B)
ceduti
direttamente
dalle aziende
costruttrici
ai clienti

su cui si è calcolato il 50% della nuova detrazione. L'articolo 16-bis, comma 1, Tuir, infatti, dice chiaramente che le spese su cui calcolare la percentuale del 36-50% sono quelle «sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti». Non esiste, quindi, un «principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla medesima spesa», come invece detto dalla circolare 18 maggio 2016, numero 20/E, paragrafo 10.2, e confermato dalle istruzioni ai modelli dichiarativi relativi al 2016.

Dire questo significherebbe dover togliere l'intera Iva pagata (e non solo la parte che si detrae dall'Irpef) dal valore di acquisto delle abitazioni o dei box auto, al fine di determinare il costo rilevante per la classica detrazione del 50% dell'articolo 16-bis, Tuir. Si ritiene, comunque, che la frase contestata alle Entrate sia un errore, in quanto nell'esempio fornito nella stessa circolare 18 maggio 2016, numero 20/E, paragrafo 10.2, ai fini del calcolo del bonus dell'articolo 16-bis Tuir, viene tolto dalla spesa sostenuta solo il 50% dell'Iva pagata e non l'intera Iva pagata. Ad esempio, per un bonifico nel 2016 di 208.000 euro (200.000 euro, più Iva al 4% per la prima casa), si ha diritto alla detrazione del 50% di 8.000 euro e a quella del 50% sul 25% «del costo dell'immobile rimasto a suo carico», cioè di 204.000 euro (208.000 - 4.000)..

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La dichiarazione

Approda nel 730 la detrazione per chi ha comprato in leasing

di Luca De Stefani

Via libera alla detrazione dai modelli 730/2017 e Redditi PF 2017 della detrazione Irpef del 19% sull'acquisto o sulla costruzione, tramite leasing, di abitazioni da adibire ad abitazione principale entro un anno dalla consegna, se si ha un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro e se non si è già titolari di diritti di proprietà su altri immobili a destinazione abitativa (articolo 15, comma 1, lettera i-sexies 1 del Tuir). La nuova agevolazione, introdotta dalla legge di Stabilità 2016 dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2020, infatti, dovrà essere inserita nel rigo E14 del 730/2017 e RP14 di Redditi PF 2017.

In particolare, nella colonna 1 va riportata la data della stipula del contratto di locazione finanziaria dell'immobile da adibire ad abitazione principale, nella colonna 2 il numero che identifica l'anno per cui si fruisce dell'agevolazione (1 per il 2016), nella colonna 3 l'importo dei canoni di leasing pagati nel 2016 (non può superare il limite di 8.000 euro annui se alla data di stipula del contratto di leasing il contribuente aveva meno di 35 anni ovvero 4.000 euro annui se a tale data il contribuente aveva un'età uguale o superiore a 35 anni) e nella colonna 4 il prezzo di riscatto pagato nel 2016 (non può superare, rispettivamente 20.000 euro o 10.000 euro).

Possono beneficiare della nuova agevolazione fiscale solo i contribuenti che «all'atto della

Può usufruire del bonus chi ha un reddito inferiore a 55 mila euro e non ha altri immobili abitativi

stipula del contratto di locazione finanziaria»:

① hanno un reddito complessivo non superiore a 55.000 euro. Considerando che la norma richiede la verifica del basso reddito all'atto della stipula, questa dovrebbe essere effettuata con riferimento all'anno in cui avviene la stessa e non relativamente a quello precedente. Dovrebbe essere considerato l'intero anno e non solo il periodo che va dall'inizio dell'anno al momento della stipula;

② non sono già titolari di diritti di proprietà su immobili a destinazione abitativa. Si ritiene che non sia possibile essere proprietari di altro immobile a destinazione abitativa, neppure in comproprietà o in regime di comunione legale (circolare 1° marzo 2001 numero 19/E, paragrafo 2.1.3). Spetta il bonus, invece, per chi è titolare di un altro diritto reale di godimento sull'immobile a destinazione abitativa, diverso dalla proprietà, come l'usufrutto, l'uso, l'abitazione o la superficie (nei casi di sopraelevazione di un preesistente edificio). Lo stesso vale per chi possiede diritti personali di godimento sull'immobile a destinazione abitativa, come l'inquilino e il comodatario. Si ritiene che anche la verifica dell'età del contribuente agevolato (il quale ha un'agevolazione diversa se supera o meno i 35 anni) debba essere effettuata all'atto della stipula del contratto di locazione finanziaria.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Domande e risposte

di **Simona Ficola, Luca De Stefani, Benedetto Santacroce**

Prestazioni professionali

Quando le prestazioni rese dal professionista che elabora planimetrie per un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno, possono essere considerate servizi connessi ai beni immobili?

→ In base alla nuova disciplina (regolamento 1042/2013/UE), si considerano relativi a beni immobili i servizi nei confronti dei quali il bene immobile è un elemento costitutivo del servizio ed è essenziale e indispensabile per la sua prestazione; i servizi erogati o destinati a un bene immobile, aventi per oggetto l'alterazione fisica o giuridica di tale bene. Ciò premesso, il Regolamento include fra le prestazioni immobiliari anche i servizi di elaborazione di planimetrie per un fabbricato o per parti di un fabbricato destinato a un particolare lotto di terreno, a prescindere dal fatto che il fabbricato sia costruito. Restano invece esclusi i servizi di elaborazione di planimetrie per fabbricati, o per loro parti, che non siano destinati a un particolare lotto di terreno.

La definizione di immobile

Qual è la portata innovativa della definizione di immobili introdotta dal regolamento 1042/2013?

→ Dopo aver finalmente fornito una definizione di beni immobile valida in tutto il contesto unionale, il Regolamento precisa che rientrano fra detti beni immobili anche quegli elementi architettonici "complementari" senza i quali l'immobile risulterebbe incompleto, quali porte, finestre, tetti, scale e ascensori. Ne deriva, quindi, che qualsiasi intervento di manutenzione, sostituzione e riparazione realizzato su questi beni costituisce un servizio relativo ad un bene immobile e, pertanto, è territorialmente rilevante nel luogo in cui è sito l'immobile.

La disciplina dei luoghi espositivi

Come viene disciplinata dal regolamento 1042/2013 l'attività di messa a disposizione di stand e luoghi di esposizione, e dei relativi servizi di esposizione dei prodotti?

La normativa comunitaria è netta nel non riconoscere mai natura immobiliare alla messa a disposizione di stand in

fieri o luoghi d'esposizione, nonché ai connessi servizi atti a consentire l'esposizione di prodotti, fra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si annoverano i servizi di progettazione dello stand, il trasporto e il magazzinaggio dei prodotti, la fornitura di macchinari, la posa di cavi, l'assicurazione e la pubblicità.

Detrazione Iva per le case

Quali sono le principali condizioni per consentire alle persone fisiche di beneficiare della detrazione dell'Iva per l'acquisto di case?

→ Dal primo gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, le persone fisiche possono detrarre dall'Irpef (fino a concorrenza del suo ammontare) il 50% dell'importo dell'Iva pagata nel 2016, «in relazione all'acquisto, effettuato entro il 31 dicembre 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente, cedute dalle imprese costruttrici delle stesse». L'importo della detrazione dovrà essere ripartito «in dieci quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei nove periodi d'imposta successivi» (articolo 1, comma 56, legge 28 dicembre 2015 numero 208).

Gli immobili ristrutturati

Sono agevolati anche immobili ristrutturati da imprese di ristrutturazione?

→ La nuova detrazione dall'Irpef del 50% dell'importo dell'Iva pagata nel 2016, per l'acquisto, effettuato sempre nel 2016, di unità immobiliari a destinazione residenziale, può essere usufruita anche dalle persone fisiche che acquistano abitazioni non nuove da imprese che hanno effettuato su queste abitazioni interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, a differenza di quanto previsto "letteralmente" dalla norma, che impone che le unità siano «cedute dalle imprese costruttrici delle stesse» (circolare 18 maggio 2016, numero 20/E, paragrafo 10). Questa interpretazione si basa sulla ratio della norma che cerca di ridurre gli oneri fiscali delle cessioni a persone fisiche di abitazioni, soggette ad Iva, portandole verso il costo fiscale delle «medesime operazioni, soggette al-

l'imposta di registro», perché «poste in essere da soggetti privati». Nel primo caso, infatti, le aliquote Iva sono più alte rispetto a quelle dell'imposta di registro e peraltro sono calcolate sull'importo del corrispettivo, spesso più alto del valore catastale, usato per le seconde. Per "impresa costruttrice" (concetto diverso da quello di "impresa di costruzione") deve intendersi «quella che anche occasionalmente realizza la costruzione di immobili per la successiva vendita, a nulla influendo che la materiale esecuzione dei lavori sia eventualmente da essa affidata, in tutto o in parte, ad altre imprese» (articolo 10, comma 1, numeri 8, 8-bis e 8-ter, dpr 633/1972 e circolare 11 luglio 1996, numero 182/E, paragrafo 2). L'espressione "imprese costruttrici" può essere intesa nel senso ampio di impresa che applica l'Iva all'atto del trasferimento».

Il box auto pertinenziale

Sesi acquista un box auto pertinenziale (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, Tuir), contestualmente all'immobile agevolato, la spesa rilevante per la detrazione dell'Iva deve essere considerata al netto della detrazione del 50% dell'Iva o al netto dell'intera Iva pagata, su cui si è calcolato il 50% della nuova detrazione?

→ La soluzione corretta è la prima. Si consideri, ad esempio, il caso di un contribuente che acquista da un'impresa costruttrice un'unità immobiliare, con le agevolazioni "prima casa", e un box pertinenziale, per complessivi 200.000 euro + Iva del 4% (totale di 208.000 euro). Il costo di realizzazione del box è di 10.000 euro, più Iva di 400 euro (totale di 10.400 euro). Il contribuente potrà detrarre dall'Irpef: 4.000 euro, pari al 50% dell'Iva di 8.000 euro sull'acquisto dell'immobile, comprensivo della pertinenza; 5.100 euro, pari al 50% del costo di realizzazione del box, al netto dell'Iva portata in detrazione riferita a tale costo: $(10.400 - 200) \times 50\% = 5.100$ euro. Quindi, dai 10.400 euro (costo di realizzazione del box, comprensivo dell'Iva) vanno tolti solo i 200 euro della detrazione dell'Iva e non i 400 euro dell'intera Iva.

Acquisto in leasing

Il nuovo incentivo fiscale per l'acquisto in leasing del-

l'abitazione principale consente di detrarre dall'Irpef il 19% anche degli oneri accessori dei canoni di leasing?

→ Sì. Gli "oneri accessori" detraibili dovrebbero essere costituiti dalle «spese assolutamente necessarie alla stipula del contratto di leasing», come ad esempio le spese di istruttoria per la concessione del leasing, la «commissione spettante agli istituti per la loro attività di intermediazione» o le spese «di perizia tecnica» (circolare 20 aprile 2005, numero 15/E, risposta 4.4).

Il regime delle pertinenze

Quali fabbricati sono agevolati all'incentivo della detrazione Iva? La detrazione dell'Iva si ha anche sulle pertinenze?

→ Sono agevolati solo gli acquisti di unità immobiliari a destinazione residenziale, di classe energetica A o B ai sensi della normativa vigente (categoria catastale A, con esclusione della A/10), comprese anche le abitazioni cosiddette di lusso (cioè quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9). Il bonus spetta anche alle "pertinenze" dell'abitazione agevolata, rientranti nelle categorie catastali C/2 (cantine, soffitte, magazzini), C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie) e C/7 (tettoie chiuse o aperte), a patto che il loro acquisto «avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa» e che nell'atto vi sia l'evidenza del "vincolo pertinenziale" (circolari 20/E/2016, paragrafo 10.1, e 24/E/2004, numero 108/MEF/1996 e risoluzione numero 181/E/2008).

Detrazione e abitazione principale

Per beneficiare della detrazione Iva, l'acquirente deve destinare l'unità immobiliare ad abitazione principale?

→ No. Non è necessario neanche che si richieda di applicare l'aliquota Iva del 4% (al posto del 10% o del 22%) per l'acquisto della prima casa. Attenzione, però, perché non sempre si paga l'Iva nell'acquisto dell'abitazione. Questa è obbligatoria solo quando l'impresa costruttrice (o ristrutturatrice), cede l'abitazione entro 5 anni dal termine dei lavori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA



*Offerta valida in Italia dal 19/1/2017 al 6/3/2017

Chiarimenti, approfondimenti, esempi pratici: ecco la guida pratica per “padroneggiare” le Novità Fiscali del 2017. Gli esperti del Sole 24 Ore spiegano tutto nel dettaglio: la nuova Iri, l’Iva e i regimi speciali, semplificazioni e rivalutazioni, il bonus ammortamenti, la rettifica delle dichiarazioni, la voluntary-bis, controlli e sanzioni e altro ancora. Una guida imperdibile.

IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 9,90 IN PIÙ*

OPPURE DISPONIBILE IN FORMATO PDF SU WWW.SHOPPING24.IT



Il Sole

24 ORE



noverim
company value management