

Le Guide dell'Agenzia

Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali (febbraio 2018)

Venerdì 16 Marzo 2018

Grazie alla proroga disposta dalla legge di bilancio 2018, si potrà usufruire ancora del bonus più elevato, fino al 31 dicembre 2018. Stessa opportunità anche per chi acquista un box, un posto auto o una casa in un edificio interamente ristrutturato da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie. Nella pubblicazione on line le regole e i lavori agevolabili.



La pubblicazione, è un utile strumento per orientarsi tra i diversi benefici che la normativa tributaria riconosce quando si effettuano interventi di recupero del patrimonio edilizio.

C'è ancora tempo, dunque, fino a tutto il 2018 per sfruttare l'opportunità di assicurarsi una maggiore detrazione Irpef (50%), da far valere su un tetto più elevato di spesa (96mila euro per ciascuna unità immobiliare). Dal 1° gennaio 2019, infatti, a meno che non arrivi l'ennesima proroga, la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con un limite massimo di spesa di 48mila euro. Stesse agevolazioni per chi acquista un box, un posto auto o una casa in un edificio interamente ristrutturato.

A disporre la proroga è l'articolo 1, **comma 3**, della legge 205/2017 (legge di bilancio 2018), che ha anche introdotto un adempimento nuovo per chi intende godere della

detrazione. Da quest'anno, infatti, occorre trasmettere telematicamente all'Enea una comunicazione dei lavori effettuati, analogamente a quanto già si prevedeva in materia di detrazioni per la riqualificazione energetica degli edifici. Lo scopo della raccolta di queste

informazioni è quello di monitorare e valutare il risparmio energetico ottenuto con la realizzazione dei lavori. Le modalità di trasmissione della comunicazione e gli interventi per i quali scatta questo nuovo obbligo saranno presto resi noti.

Non si registrano novità, invece, sulle tipologie di interventi che danno diritto all'agevolazione e sulle modalità di pagamento (bonifico bancario, postale o tratto su un conto acceso presso un istituto di pagamento autorizzato).

I lavori che aprono al bonus

La guida spiega in maniera dettagliata, anche con esempi, i principali interventi per i quali vengono concesse le detrazioni dall'Irpef. Si tratta, in sostanza, dei lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia eseguiti su immobili residenziali, di qualsiasi categoria catastale, e loro pertinenze. Quelli di manutenzione ordinaria (per esempio, la tinteggiatura, l'intonacatura, il rifacimento di pavimenti) spettano solo se effettuati sulle parti dell'edificio necessarie all'uso comune (scale, tetti, cortili) o sui locali destinati a servizi comuni (portineria, alloggio del portiere, lavanderia eccetera).

Tra gli interventi ammessi all'agevolazione rientrano quelli effettuati per:

- ricostruire o ripristinare l'immobile danneggiato da eventi calamitosi
- eliminare le barriere architettoniche e favorire la mobilità delle persone con disabilità gravi
- prevenire atti illeciti (apposizione di cancelli, grate alle finestre, porte blindate, saracinesche installazione di videocamere)
- cablare gli edifici e contenere l'inquinamento acustico
- conseguire risparmi energetici
- adottare misure antisismiche
- bonificare gli edifici dall'amianto
- evitare gli infortuni domestici.

Per quanto riguarda le opere antisismiche, è il caso di ricordare che, oltre a importi più elevati, sono previsti tempi più lunghi e regole più specifiche per usufruirne. Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, la percentuale di detrazione può arrivare, infatti, fino all'85%. Inoltre, per gli interventi condominiali è possibile per i beneficiari, in alternativa alla fruizione della detrazione, cedere il corrispondente credito. Al tema del "sisma bonus" l'Agenzia dedicherà una guida *ad hoc* nella quale saranno illustrate le modalità di cessione del credito.

La mappa delle altre agevolazioni

Il fisco incoraggia il recupero del patrimonio edilizio non soltanto con la detrazione Irpef per gli interventi effettuati. Il pacchetto delle agevolazioni è più ricco e comprende:

- l'Iva ridotta al 10% sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni
- la detrazione per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati e per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune
- la detrazione per l'acquisto o l'assegnazione di case già ristrutturate
- la detrazione del 19% degli interessi pagati sui mutui stipulati per la ristrutturazione della casa.

Nella guida, quindi, non potevano mancare le indicazioni necessarie per usufruire anche di questi incentivi.

Chiudono la pubblicazione due pratiche tabelle con l'elenco dei principali interventi agevolabili, la prima sulle singole unità abitative, la seconda sulle parti condominiali, e i consueti riferimenti normativi e di prassi, utili per chi vuole verificare o approfondire la conoscenza delle disposizioni che regolano la concessione dei benefici. Tutti i provvedimenti sono consultabili con un semplice *click*.

di

Paolo Calderone

URL: <https://www.fiscooggi.it/guideagenzia/ristrutturazioni-edilizie-agevolazioni-fiscali-febbraio-2018>