

Attualità

Ristrutturazioni edilizie, on line la guida aggiornata dell'Agencia

10 Marzo 2017

Tutte le novità sulle detrazioni spettanti quando si fanno lavori dentro casa o sulle parti comuni condominiali. Nuove regole per gli interventi antisismici fiscalmente agevolati

Thumbnail  Puntuale, come ogni anno, arriva l'aggiornamento della **guida** "l'Agencia **informa**" sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Il restyling si è reso necessario per adeguare le informazioni contenute nella pubblicazione alle nuove disposizioni legislative. In essa trovano spazio anche le più recenti indicazioni fornite dall'Agencia delle Entrate su modalità e adempimenti necessari per richiedere il beneficio fiscale.

Recepite le novità della legge di bilancio 2017

La legge 232/2016 ha prorogato a tutto l'anno in corso la maggiore detrazione Irpef del 50%, sempre con un tetto massimo di spesa di 96mila euro per unità immobiliare, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Estesa a tutto il 2017 anche la detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati ad arredare un immobile ristrutturato. Anche in questo caso la detrazione è pari al 50%, ma va calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10mila euro. Per i nuovi acquisti, sarà possibile usufruire del bonus solo se l'intervento di ristrutturazione ha avuto inizio successivamente al 31 dicembre 2015.

Non c'è soltanto la proroga, invece, per la detrazione delle spese per gli interventi di adozione di misure antisismiche, ma nuove regole, tempi più ampi per effettuare i lavori e maggiori benefici qualora la realizzazione degli interventi porti a una riduzione del rischio sismico dell'immobile.

Come cambiano la detrazioni per gli interventi antisismici

Per prima cosa, ci sarà più tempo a disposizione per “conquistare” la detrazione, che spetta anche ai contribuenti assoggettati a Ires. Fissata al 31 dicembre 2021, infatti, la data ultima per acquisire il diritto alla detrazione maggiorata, che potrà essere fatta valere, dal 1° gennaio 2017, anche per le spese sostenute per la classificazione e la verifica sismica dell’immobile.

Cambia anche la misura della detrazione, che passa al 50% e si calcola sempre su una spesa complessiva di 96mila euro per unità immobiliare per ciascun anno, con una ripartizione però più favorevole, dal momento che potrà essere suddivisa in cinque quote annuali di pari importo e non più dieci, come in precedenza.

Le percentuali di detrazione sono più elevate se, realizzando gli interventi, si arriva a una riduzione del rischio sismico tale da determinare il passaggio a una o a due classi di rischio inferiori. Nel primo caso, si potrà usufruire di una detrazione del 70% della spesa sostenuta (75% per i lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali); nel secondo caso, la detrazione sale all’80% (85% per gli interventi condominiali).

Le detrazioni per gli interventi sugli edifici condominiali si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96mila euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Altre importanti modifiche, rispetto alla precedente normativa, riguardano la tipologia e l’ubicazione dell’immobile interessato dall’intervento antisismico. In particolare, la detrazione è ora riconosciuta non soltanto per interventi realizzati sulle abitazioni principali ma su tutti gli immobili di tipo abitativo, oltre che su quelli utilizzati per lo svolgimento di attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

Inoltre, l’agevolazione viene estesa anche agli edifici che si trovano nelle zone a minor rischio sismico (zona 3). Fino allo scorso anno era concessa, invece, solo per gli edifici situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2).

Le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni sono state stabilite dal recente decreto del ministro delle Infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017. Con esso sono state fissate anche le modalità che i professionisti abilitati devono seguire per attestare l’efficacia degli interventi effettuati.

Infine, la guida ricorda che dal 1° gennaio 2017, in luogo della detrazione, i beneficiari dell’agevolazione per gli interventi condominiali possono scegliere di cedere il loro credito alle imprese che hanno eseguito i lavori o ad altri soggetti privati. Non potranno cederlo, invece, a istituti di credito o a intermediari finanziari.

Le altre modifiche

Tra le altre novità messe in evidenza nella guida, le precisazioni contenute nei documenti di prassi

emanati recentemente dall'Agenzia. Tra queste:

- quella sui beneficiari della detrazione, tra i quali rientrano a pieno titolo anche il *convivente more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione 64/E del 28 luglio 2016), e il componente di un'unione civile, come istituita dalla legge 76/2016
- quella riguardante il pagamento con bonifico. Sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "Istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento. Tuttavia, ricorda la risoluzione 9/2017, per usufruire dell'agevolazione è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, versi la ritenuta d'acconto, la certifichi attraverso il modello Cu (certificazione unica) e trasmetta il modello 770
- quella sull'acquisto del box auto pertinenziale, nei casi in cui siano stati effettuati pagamenti prima della stipula dell'atto notarile o in mancanza di un preliminare d'acquisto registrato. Con la circolare 43/2016, l'Agenzia ha ritenuto di poter riconoscere il beneficio fiscale anche in tali situazioni, ma a condizione che il vincolo pertinenziale tra box e abitazione risulti costituito e riportato nel contratto prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente chiede la detrazione.
Sempre in tema di acquisto del box auto, l'Agenzia ha ammesso la possibilità di fruire della detrazione anche quando il pagamento non sia stato disposto con bonifico, purché siano state indicate nell'atto notarile le somme pagate all'impresa e quest'ultima rilasci al beneficiario della detrazione una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che i corrispettivi incassati sono stati inclusi nella contabilità d'impresa.

di

Paolo Calderone

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/ristrutturazioni-edilizie-on-line-guida-aggiornata-dellagenzia>