

# Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori legali

Belluno, 18 Gennaio 2013

Oggetto: agevolazione fiscale per spese di ristrutturazione edilizia (risparmio, IRPEF 50% - 36%).

E' possibile detrarre dall'IRPEF (imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte delle spese sostenute per ristrutturare le **unità immobiliari residenziali** e le parti comuni degli **edifici residenziali** situate nel territorio dello Stato; vale a dire che si pagherà meno IRPEF risultante dalla dichiarazione dei redditi o se ne chiederà il rimborso conseguendo in entrambi i casi un vero e proprio risparmio di denaro.

A seguito delle novità introdotte dal Decreto Legge n. 83/2012, art. 11, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni (cioè risparmio di imposta):

## ■ per il periodo d'imposta 2012

- detrazione del **36%** per le spese sostenute **fino al 25 giugno 2012**, per un ammontare massimo di **€ 48.000**;
- detrazione del **50%** per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012**, per un ammontare massimo di **€ 96.000**. Dal predetto importo andranno dedotte le spese già sostenute alla data del 25 giugno per le quali resta ferma la detrazione del 36%;

## ■ per il periodo d'imposta 2013

- detrazione del **50%** per le spese sostenute **dal 1<sup>a</sup> gennaio 2013 fino al 30 giugno 2013**, per un ammontare massimo di **€ 96.000**, tenendo conto (in caso di mera prosecuzione dei lavori) delle spese sostenute negli anni precedenti;
- detrazione del **36%** per le spese sostenute **dal 1<sup>a</sup> luglio 2013**, per un ammontare massimo di **€ 48.000**.

Va tenuto presente che se, alla data del 30 giugno 2013, sono state sostenute spese per un ammontare pari o superiore a € 48.000, le ulteriori spese pagate nel periodo d'imposta non consentiranno alcuna ulteriore detrazione. Pertanto, se un contribuente dovrà affrontare spese di ristrutturazione edilizia nel 2013 per un importo superiore a € 48.000, fiscalmente è più conveniente che **effettui il pagamento entro il 30 giugno 2013** affinché possa godere della detrazione nella misura del 50% (anziché del 36%) su un ammontare massimo di € 96.000 (anziché di € 48.000).

## Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori legali

L'ammontare della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione. La detrazione del 50% sul limite massimo di spesa di € 96.000 è riferito ad **ogni singola unità immobiliare**. Così, ad esempio, se il contribuente nel primo semestre 2013 ha sostenuto (cioè pagato tramite bonifico), spese per interventi di ristrutturazione edilizia effettuati su tre distinte unità immobiliari **residenziali** di cui è proprietario al 100%, per complessivi € 300.000, avrà diritto alle seguenti detrazioni IRPEF:

Unità immobiliare residenziale	Spesa sostenuta	Limite fiscale	Detrazione IRPEF	IRPEF detraibile
A	140.000	96.000	50%	48.000
B	90.000	90.000	50%	45.000
C	70.000	70.000	50%	35.000
<b>Totale detrazioni IRPEF da ripartire in 10 anni</b>				<b>128.000</b>

Nella fattispecie, il contribuente potrà detrarre ogni anno, **nei limiti dell'IRPEF dovuta per ciascun anno**, la somma di € 12.800, ovvero chiederne il rimborso rispettando comunque i predetti limiti.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei vari anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

L'agevolazione può essere richiesta per le **spese sostenute** nell'anno secondo il **criterio di cassa**, cioè nell'anno di **pagamento**.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio condominiale, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore; in tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'IRPEF dovuta per l'anno in questione; non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta. Così, ad esempio, se la quota annuale detraibile nel 2012 è di € 1.200 e l'IRPEF trattenuta dal sostituto d'imposta o comunque da pagare con la

# Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori legali

dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2012 ammonta a € 1.000, la parte residua della quota annua detraibile di € 200 (€ 1.200 - € 1.000) non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali di pari importo** a partire dall'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese: proprietari o nudi proprietari, titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), locatari o comodatari, soci di cooperative divise e indivise, soci delle società semplici; per gli imprenditori individuali la detrazione è limitata ai soli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce (vale a dire gli immobili patrimonio).

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture. In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Sono definiti familiari, ai fini fiscali, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita, l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se: è stato immesso nel possesso dell'immobile, esegue gli interventi a proprio carico ed è stato registrato il contratto.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

## **I lavori per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:**

- A.** quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di **manutenzione straordinaria**, per le **opere di restauro e risanamento conservativo** e per i **lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- B.** quelli indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), **effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali.**

**Gli interventi di manutenzione ordinaria sono dunque ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali;**

## **Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO**

ragionieri commercialisti, revisori legali

- C.** interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nell'articolo 3 del Dpr 380/2001 e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza. La detrazione delle spese sostenute per questi interventi è stata introdotta dal decreto legge n. 201/2011;
- D.** interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- E.** lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- F.** interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992;
- G.** interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio e l'installazione del corrimano;

- H.** interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio: furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure: rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, porte blindate o rinforzate, apposizione o

## Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO

ragionieri commercialisti, revisori legali

sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini, installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; apposizione di saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi; vetri antisfondamento; casseforti a muro; fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;

- I. interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

Per fruire della detrazione è necessario che i **pagamenti** siano effettuati **con bonifico** bancario o postale da cui risultino:

- causale del versamento;
- codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Nell'ipotesi in cui il contribuente non avesse riportato tutti i dati richiesti, l'Amministrazione Finanziaria (Risoluzione n. 55/E del 7 giugno 2012) consente ugualmente la detrazione fiscale nell'ipotesi in cui il contribuente proceda alla ripetizione del pagamento alla ditta beneficiaria mediante un nuovo bonifico nel quale siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti; per effetto del nuovo pagamento, nell'ambito della propria autonomia negoziale, le parti potranno definire le modalità di restituzione al contribuente dell'importo originariamente pagato.

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Infine, si segnala che dal 14 maggio 2011:

- ✓ non occorre indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata;
- ✓ è stato eliminato l'obbligo di inviare, tramite raccomandata, la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara per fruire della detrazione per le

## **Studio Associato Renata SELLA & Fausto GALLO**

ragionieri commercialisti, revisori legali

spese di ristrutturazione edilizia; in luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione, fermo restando l'obbligo di conservare la documentazione relativa alle autorizzazioni e alle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori.

Fausto GALLO