

# RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO



Mini guida:

- Indicazioni generali
- Soggetti
- Interventi agevolabili
- Bonus mobili/elettrodomestici
- Risoluzioni



CAF INTERREGIONALE  
DIPENDENTI Srl

# LE SPESE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO SOGGETTI IRPEF

## INDICAZIONI GENERALI

<i>Le spese detraibili</i>	Gli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.
<i>La detrazione</i>	Dal 26 Giugno 2012 al 31 Dicembre 2017 è riconosciuta una detrazione pari al <ul style="list-style-type: none"><li>◇ 50% delle spese sostenute, con un limite massimo di € 96.000 per ciascuna unità incluse le relative pertinenze. Se prosecuzione di lavori già iniziati negli anni precedenti, il limite massimo tiene conto anche delle eventuali spese sostenute e detratte nei medesimi anni.</li></ul>
<i>Il pagamento: -competenza</i>	- L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il <u>criterio di cassa (bonifici effettuati)</u> , e va suddivisa fra i soggetti che hanno sostenuto la spesa e hanno diritto alla detrazione. <b>Se ci sono più soggetti titolari del diritto alla detrazione, il beneficio può spettare anche a colui che non risulti intestatario del bonifico e/o della fattura nella misura in cui abbia sostenuto le spese (si veda circolare nr. 7/e del 4/4/2017 pag. 208)</b>
<i>-condizioni bonifico</i>	Se interventi su parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio, a condizione che il condomino versi la sua quota entro i termini di presentazione della dichiarazione di redditi.  Il pagamento deve avvenire mediante <u>bonifico bancario o postale</u> , da cui risultino: <ul style="list-style-type: none"><li>- Causale del versamento, con riferimento art. 16-bis del Dpr 917/1986</li><li>- Codice fiscale soggetto/i che intendono fruire della detrazione. 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.</li><li>- Codice fiscale o numero partita IVA del beneficiario del pagamento.</li></ul> <b>In caso di mancato rispetto di uno dei requisiti delle forme di pagamento di cui sopra, e non sia possibile ripetere il bonifico, la detrazione spetta comunque se il contribuente sia in possesso di una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà rilasciata dall'impresa con la quale quest'ultima attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati correttamente contabilizzati ai fini della loro imputazione nella determinazione del reddito d'impresa (circ. 18.11.16 n.43).</b>
<i>La documentazione</i>	Sono valide altre modalità di pagamento <u>solo</u> per quelle spese che non si possono pagare con bonifico. Riconosciuto valido è anche il pagamento tramite <u>finanziamento</u> a condizione che la società finanziaria paghi l'impresa che ha eseguito i lavori rispettando le condizioni del bonifico per ristrutturazione e il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico stesso. L'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.  La documentazione necessaria per usufruire della detrazione per le spese per il recupero del patrimonio edilizio è costituita da:

*Per acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati:*

- comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda Sanitaria Locale;
- abilitazioni amministrative dalle quali si evince la tipologia dei lavori e la data di inizio dei lavori o, in assenza, di autocertificazione che attesti la data di inizio e la detraibilità delle spese sostenute;
- copia delle fatture dei lavori;
- copia dei bonifici bancari o postali da cui risulti il codice fiscale dell'ordinante, il numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato e la causale del pagamento
- altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento è previsto possa essere effettuato non tramite bonifico bancario (ad esempio oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori)
- eventuale certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio attestante l'avvenuto adempimento degli obblighi previsti e la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione;
- atto di cessione dell'immobile nell'ipotesi che lo stesso contenga la previsione del mantenimento del diritto alla detrazione in capo al cedente.

*Per l'acquisto del box pertinenziale:*

- atto notarile di acquisto;
  - preliminare di compravendita registrato e documentazione di eventuali acconti versati;
  - nel caso in cui l'atto di acquisto, di assegnazione o il preliminare non contengano le indicazioni riferite ai termini di ultimazione della ristrutturazione e che si tratti di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, dichiarazione rilasciata dall'impresa di costruzione o dalla compravendita edilizia che attesti le condizioni sopracitate.
- 
- copia della dichiarazione dell'impresa costruttrice attestante il costo di realizzo della costruzione (non rilevano ai fini della detrazione i costi sostenuti per l'acquisto dell'area e l'utile ritraibile dal costruttore-venditore dei posti auto o autorimesse)
  - fattura di vendita;
  - copia dei bonifici bancari specifici della normativa (**attenzione: solo pagamenti effettuati tramite bonifico bancario**), da cui risulti il codice fiscale dell'ordinante, il numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato e la causale del pagamento;
  - preliminare di acquisto registrato in caso di acconti effettuati prima dell'atto notarile, pena la perdita della detrazione in quanto non dimostrabile il vincolo pertinenziale;
  - verbale di assegnazione se acquisto da cooperativa.

## I SOGGETTI

*Chi ha diritto alla detrazione:*

Possono fruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF residenti e non, che dell'immobile residenziale sito in Italia oggetto dell'intervento e in relazione al quale hanno sostenuto le relative spese, ne abbiano:

- Piena proprietà
- Nuda proprietà



*Manutenzione straordinaria:*

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 31 co. 1 lett. b) della L. 5.8.78 nr. 457 ora trasfuso nell'art. 3 co. 1 lett. b) del DPR 6.6.2001 nr. 380, riguardano le e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

*Lavori in economia*

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

Sezione III C- Spese per l'arredo degli immobili e IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B

**Rigo E58 SPESE PER ARREDO DEGLI IMMOBILI GIOVANI COPPIE: Detrazione non prorogata per l'anno 2017.**

<b>Rigo E59 IVA per acquisto abitazione classe energetica A o B</b>	
	<p>Detrazione del 50% dell'IVA pagata per l'acquisto dal 01-01-16 al 31-12-17 di unità immobiliare a destinazione residenziale, di classe energetica A o B .</p> <p>Il beneficio fiscale spettante all'unità abitativa è allargato anche alla pertinenza, a condizione che l'acquisto della pertinenza avvenga contestualmente all'acquisto dell'unità abitativa e l'atto di acquisto dia evidenza del vincolo pertinenziale ( Circ 20/E 18-05-16)</p>

**E57 BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI destinati ad IMMOBILI RISTRUTTURATI**

*Chi ha diritto alla detrazione:*

I contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio del 50% possono fruire di un'ulteriore riduzione d'imposta per l'acquisto di mobili, nonché per l'acquisto di grandi elettrodomestici di classe energetica non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Nell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici **possono essere considerate anche le spese di trasporto e di montaggio** dei beni acquistati, purché le spese stesse siano state sostenute con le modalità di pagamento richieste per fruire della detrazione (bonifico, carte di credito o di debito).

*Limite massimo e data della spesa:*

La detrazione è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a **10.000 euro**, va ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo. Il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto al beneficio più volte. L'importo massimo di **10.000 euro** va, infatti, riferito a **ciascuna unità abitativa** oggetto di ristrutturazione.

*Quando spetta l'agevolazione:*

**Per avere l'agevolazione è indispensabile realizzare una ristrutturazione edilizia e che le spese per questi interventi di ristrutturazione siano state sostenute a partire dal 1 gennaio 2016 fino al 31 dicembre 2017.**

E' possibile che le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici siano sostenute prima di quelle per la ristrutturazione dell'immobile, a **condizione che siano stati già avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile cui i beni sono destinati.**

In altri termini, basta che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici; non è necessario che

le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione. La data di avvio potrà essere provata dalle eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalle norme edilizie, dalla comunicazione preventiva all'Asl (indicante la data di inizio dei lavori) se obbligatoria, oppure, per lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi, da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (articolo 47 del Dpr 445/2000), come prescritto dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

Possono essere agevolate solo le spese sostenute per gli acquisti di mobili o grandi elettrodomestici **nuovi**.

Non è, invece, richiesto che ci sia un collegamento fra i mobili e l'ambiente ristrutturato; il collegamento deve esserci con l'immobile oggetto di ristrutturazione nel suo complesso. In altri termini, l'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni siano destinati all'arredo di un ambiente diverso da quelli oggetto di interventi edilizi, purché l'immobile sia comunque oggetto degli interventi edilizi.

*Casi particolari:*

Si può fruire della detrazione del bonus mobili anche se i lavori di ristrutturazione sono eseguiti su parti comuni degli edifici residenziali. La realizzazione di lavori di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali non consente però ai singoli condomini (che usufruiscono pro quota della relativa detrazione) di detrarre le spese sostenute per acquistare mobili e grandi elettrodomestici da destinare all'arredo della propria unità immobiliare, ma solo per gli arredi delle parti comuni, come guardiole oppure l'appartamento del portiere.

*Mobili agevolabili:*

Rientrano: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

*Elettrodomestici agevolabili:*

Per i grandi elettrodomestici, la norma limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica. Rientrano, per esempio, fra i "grandi elettrodomestici", frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

*Mobili non agevolabili:*

Non rientrano nell'agevolazione gli acquisti: di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo.

*Adempimenti:*

Il contribuente, per avvalersi del nuovo beneficio fiscale, deve **eseguire i pagamenti mediante bonifici bancari o postali**, con le stesse modalità già previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati. Nei bonifici, pertanto, dovranno essere indicati:

- la causale del versamento attualmente utilizzata dalle banche e da Poste Italiane Spa per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati, Art.16 bis TUIR
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Per esigenze di semplificazione legate alle tipologie di beni acquistabili, è consentito effettuare il pagamento degli acquisti di mobili o di grandi elettrodomestici anche me-

diante **carte di credito o carte bancomat**. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, evidenziata nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Le spese sostenute, inoltre, devono essere documentate, conservando la documentazione attestante l'effettivo pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti.

## RISOLUZIONI AGENZIA DELLE ENTRATE E41\_RECUPERO EDILIZIO

<p><b>€ 96.000 PER UNITA'</b></p> <p><b>IMMOBILIARE</b></p>	<p><b>Devo effettuare dei lavori di ristrutturazione, qual è il tetto massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione?</b></p> <p>Per le spese sostenute dal 26 Giugno 2012, il tetto massimo di spesa è di €96.000 per singola unità immobiliare.</p>
<p><b>ANTIFURTO</b></p>	<p><b>Devo far realizzare un sistema di antifurto nella mia abitazione di proprietà. Posso usufruire della detrazione Irpef del 50%?</b></p> <p>Sì, è possibile usufruire della detrazione fiscale del 50% per la realizzazione dell'antifurto nella propria abitazione. Esso rientra infatti tra gli interventi volti a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, per cui sono previste le detrazioni fiscali.</p>
<p><b>BONIFICO ERRATA INDICAZIONE RIFERIMENTI NORMATIVI</b></p>	<p><b>Nella causale del bonifico per il pagamento di lavori di ristrutturazione, ho riportato erroneamente i riferimenti normativi dell'agevolazione per la riqualificazione energetica degli edifici (legge n. 296/2006) in luogo di quelli previsti per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16 bis del Dpr 917/1986). Perdo il diritto alla detrazione?</b></p> <p>No, a condizione che l'indicazione errata non abbia pregiudicato l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4% da parte della Banca. <b>(Circolare n. 11/E del 2014, paragrafo 4.5)</b></p>
<p><b>BOX AUTO</b></p>	<p><b>Ho diritto alla detrazione del 50% per la costruzione del box auto anche per un'abitazione non "prima casa"?</b></p> <p>Sì, è possibile purché vi sia il vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.</p>
<p><b>BOX AUTO ACQUISTO PRIMA DEL ROGITO</b></p>	<p><b>Il pagamento per l'acquisto del garage prima del rogito, ma nello stesso anno di imposta, preclude il diritto alla detrazione Irpef del 36% (oggi 50%)?</b></p> <p>Sì. Nessun beneficio d'imposta ai sensi dell'articolo 1 della legge 449/1997 per chi acquista posti auto, anche se con vincolo pertinenziale rispetto all'abitazione, se la spesa viene sostenuta prima del rogito notarile e in assenza del preliminare di vendita regolarmente registrato. Rimane <u>requisito indispensabile</u> l'esistenza di un atto preliminare registrato da cui risulti in maniera inequivocabile la <i>destinazione funzionale della pertinenza a servizio dell'immobile</i>. <b>(Risoluzione nr. 38/E del 08.02.2008)</b></p>

<p><b>CAMBIO D'USO IMMOBILE</b></p>	<p><b>Si può usufruire della detrazione per i lavori di ristrutturazione di un immobile accatastato come ufficio che, a seguito di ristrutturazione, viene trasformato in due unità di civile abitazione con conseguente variazione della categoria catastale? Oppure si deve variare prima la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione?</b></p> <p>E' possibile usufruire della detrazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che i lavori che saranno effettuati comportano il cambio d'uso del fabbricato, da ufficio ad abitazione.</p>
<p><b>COMODATO USO GRATUITO</b></p>	<p><b>Devo realizzare degli interventi di manutenzione straordinaria su un'unità immobiliare a me concessa in comodato d'uso gratuito, è necessario avere il consenso del proprietario?</b></p> <p>Sì, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile (comodatario), se diverso dai familiari conviventi, è obbligatorio produrre e conservare dichiarazione di consenso del possessore (proprietario) all'esecuzione dei lavori. <b>(Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011 n. 149646)</b></p>
<p><b>CONDOMINIO</b></p> <p><b>Ristrutturazioni condominiali e massimali di spesa</b></p>	<p><b>Per lavori su parti comuni di un condominio, la spesa massima detraibile da parte dei singoli condomini ammonta a 96.000 euro o il limite massimo è di 96.000 euro per tutto il condominio?</b></p> <p>Il limite è riferito ad ogni singola abitazione. Pertanto, ogni condomino, nel limite di una spesa massima di €96.000, potrà detrarre fino a €48.000. Nel caso di interventi di ristrutturazione sulle parti comuni di uno stabile nel quale una stessa persona è proprietaria di più case, avremo <b>un tetto massimo per le spese relative a ogni singolo appartamento e uno per ogni quota spettante per la manutenzione delle parti comuni, ordinaria e straordinaria.</b> Naturalmente, la quota da portare in detrazione per ciascun immobile va rapportata alla percentuale di possesso di ogni proprietario fino al raggiungimento del limite imposto dalla norma. <b>(Risoluzione nr. 206/2007 e 19/E del 25.01.2008)</b></p>
<p><b>CONIUGE CONVIVENTE</b></p>	<p><b>Mio marito sta ristrutturando una casa che diventerà la nostra abitazione principale. Se partecipo alle spese di ristrutturazione posso usufruire delle detrazioni fiscali del 50%, in quanto coniuge?</b></p> <p>Sì, anche il coniuge convivente può usufruire delle detrazioni fiscali e non è rilevante il regime patrimoniale del matrimonio.</p>
<p><b>CUMULABILITA' CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO 65%</b></p>	<p><b>La detrazione per gli interventi di recupero edilizio è cumulabile con l'agevolazione fiscale del 65% prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico?</b></p> <p>No.</p>
<p><b>DIVERSA ANNOTAZIONE % DI DETRAIBILITA' IN FATTURA</b></p>	<p><b>Mia moglie e io siamo comproprietari con quote diverse (60% io e 40% lei) di un immobile su cui sono in corso dei lavori di ristrutturazione. Possiamo dividere a metà le spese o dobbiamo obbligatoriamente ripartirle in base alle quote di proprietà dell'immobile?</b></p> <p>Non è obbligatorio suddividere tra i comproprietari le spese sostenute in base alle quote di proprietà dell'immobile. Tuttavia, quando la partecipazione alle spese è diversa dalle quote di proprietà, è necessario annotare</p>

	in fattura la percentuale di ripartizione delle spese.( <b>Circolare n. 55/E 2001</b> ).
<b>FAMILIARE CONVIVENTE</b>	<p><b>E' detraibile la spesa di ristrutturazione edilizia sostenuta anche dal familiare convivente, che non risulti intestatario della fattura e/o dei bonifici?</b></p> <p>Sì, secondo il principio per cui è riconosciuto il beneficio a chi ha effettivamente sostenuto la spesa, è possibile. È però necessario che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta dal familiare convivente non intestatario.(<b>Circolare 20/2011, punto 2.1</b>).</p>
<b>INIZIO LAVORI ATTO NOTORIO DI COMUNICAZIONE</b>	<p><b>Cosa devo fare se non sono richieste abilitazioni amministrative per i lavori che devo effettuare?</b></p> <p>Se la normativa non prevede che debbano essere richieste abilitazioni, né che debba essere fatta alcuna comunicazione al Comune in cui è situato l'immobile, deve redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.</p>
<b>INIZIO LAVORI RISTRUTTURAZIONE PRIMA DELL'ACQUISTO</b>	<p><b>Ho stipulato un compromesso per l'acquisto di una casa. Ho diritto alle detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nel periodo compreso tra la data del compromesso e la data di stipula dell'atto?</b></p> <p>Sì, a condizione che il compromesso sia registrato, che abbia il possesso dell'immobile e che esegua i lavori a proprio carico.</p>
<b>INTONACI A SEGUITO DI RISTRUTTURAZIONE</b>	<p><b>Posso beneficiare della detrazione del 50% per l'imbiancatura del mio appartamento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria rientranti tra quelli agevolabili?</b></p> <p>Sì, può detrarre anche le spese per l'imbiancatura sebbene in sé qualificabile come manutenzione ordinaria, a condizione che essa sia strettamente connessa alle altre opere di manutenzione straordinaria per cui le spetti l'agevolazione (<b>Circolare ministeriale n. 57/1998</b>).</p>
<b>IVA NELLE RISTRUTTURAZIONI</b>	<p><b>Ai fini della detrazione devo considerare le fatture comprensive di Iva?</b></p> <p>Sì, la detrazione delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia spetta sull'intero importo della fattura pagata (comprensivo di Iva).</p>
<b>IVA SU PRESTAZIONI PROFESSIONALI</b>	<p><b>Un privato deve eseguire dei lavori di ristrutturazione. Le prestazioni professionali, necessarie per l'esecuzione degli interventi, possono scontare l'aliquota agevolata del 10% come gli altri lavori?</b></p> <p>No. Le prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento eseguito sono escluse dalla applicazione dell'aliquota ridotta; esse, pertanto, sosteranno l'aliquota ordinaria del 22%. Le spese per tali prestazioni consentiranno, comunque, di beneficiare delle detrazioni Irpef per ristrutturazioni.</p>
<b>LAVORI IN ECONOMIA</b>	<p><b>Si può usufruire della detrazione del 50% sull'acquisto dei materiali per le opere in economia?</b></p> <p>Sì, per gli interventi che consentono di ottenere la detrazione fiscale del 50% è prevista anche la possibilità di eseguire i lavori in proprio ottenendo quindi la detrazione sulle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati (<b>Circolare ministeriale n. 121/1998 paragrafo 2.4</b>).</p>

<b>LOCAZIONE IMMOBILE E RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>Ho diritto alla detrazione per ristrutturazione edilizia anche se ho concesso in locazione l'immobile? Sì.</b>
<b>MANCANZA DI AMMINISTRATORE</b>  <b>RISTRUTTURAZIONE DI PARTI COMUNI</b>	<b>Per i lavori su parti comuni, è obbligatorio avere un codice fiscale del condominio? Se non vi è obbligo di avere un amministratore, chi effettua il pagamento?</b>  No, non occorre che il condominio sia munito di codice fiscale. Il pagamento potrà essere effettuato da uno dei condòmini che dovrà indicare nei bonifici il proprio codice fiscale. Gli altri condòmini indicheranno nel proprio modello 730 il codice fiscale del condòmino che ha eseguito il bonifico. <b>(Circolare n. 3/E 02-03-16).</b>
<b>MINIMO DI SPESA PER RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>In caso di lavori di ristrutturazione, sono previsti dei limiti minimi di spesa per fruire della detrazione?</b>  No, non sono previsti limiti minimi di spesa.
<b>PANNELLI FOTOVOLTAICI</b>	<b>La spesa sostenuta per l'acquisto di pannelli fotovoltaici è detraibile?</b>  Sì. Classificata come "intervento finalizzato al risparmio energetico", la spesa è detraibile se i pannelli fotovoltaici vengono utilizzati per la produzione di energia a consumo della famiglia.
<b>PANNELLI FOTOVOLTAICI SU IMMOBILE NON ACCATASTATO</b>	<b>L'acquisto di pannelli fotovoltaici per un'abitazione attualmente in fase di costruzione, la cui installazione avverrà successivamente alla realizzazione dell'edificio, è detraibile al 50% oppure l'agevolazione spetta solo per impianti installati su abitazioni già esistenti?</b>  Non è possibile fruire della detrazione in questo caso. Per espressa previsione normativa, la detrazione del 36% (oggi 50%) relativa a interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui sono compresi l'acquisto e l'installazione di pannelli fotovoltaici, compete per immobili già censiti in catasto, o per i quali sia stato richiesto l'accatastamento. <b>(Art.1 comma 3 della legge n. 449/1997).</b>
<b>PIANO CASA</b>	<b>I lavori di ampliamento dell'immobile, eseguiti in attuazione del "Piano Casa", usufruiscono delle detrazioni fiscali del 36 e 55%?</b> L'Amministrazione Finanziaria ha specificato che non spetta l'agevolazione del 36% (oggi 50%) alle nuove costruzioni (ad eccezione dei parcheggi pertinenziali) e ha ammesso al beneficio gli interventi di ristrutturazione che aumentano la superficie ma non il volume preesistente, con l'unica eccezione dei servizi igienici per la cui costruzione è possibile aumentare sia la superficie che il volume esistenti. Inoltre, la detrazione del 36% spetta per gli edifici demoliti e fedelmente ricostruiti, a condizione che i lavori eseguiti siano catalogabili come ristrutturazioni edilizie (articolo 31, lettera d), legge 457/1978); viceversa, niente bonus se l'immobile subisce modifiche, per sagoma e volume, tali da configurarsi come interventi di nuova costruzione. Infine, se si procede alla ristrutturazione senza demolizione dell'immobile e con ampliamento dello stesso, i benefici competono solo per la parte riguardante la parte preesistente poiché l'ampliamento configura una "nuova costruzione" (Circolari 57/1998, 36/2007 e 39/2010). <b>Risoluzione nr. 4/E del 04.01.2011</b>

<p><b>TOSAP</b></p> <p>Detraibilità spese per il pagamento della TOSAP relativa all'area necessaria per l'impianto dei ponteggi</p>	<p><b>L'amministratore di un condominio, che ha effettuato lavori di restauro di una palazzina residenziale, può detrarre il versamento della Tosap relativa agli spazi occupati dai ponteggi?</b></p> <p>Sì, l'Amministrazione finanziaria ricomprende, in via residuale, anche la Tosap tra le spese, elencate nella circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, che godono della detrazione fiscale del 36% (oggi 50%), ritenendo che sia da considerarsi come costo necessario per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione edilizia affrontati dal condominio. Inoltre, il pagamento effettuato mediante conto corrente, e non con bonifico bancario o postale come richiesto per le altre spese sostenute che beneficiano dello sconto Irpef, non preclude l'applicabilità dell'agevolazione fiscale del 50% (ex 36%).</p> <p>Infatti, è precisato che sono validi tutti i pagamenti effettuati <i>con modalità obbligate in favore di pubbliche amministrazioni</i>, come ad esempio gli oneri di urbanizzazione, l'imposta di bollo, i diritti per le concessioni, per le autorizzazioni e per le Dia, per i quali non è richiesto il pagamento tramite bonifico. <b>(Risoluzione nr. 229/E del 18.08.2009).</b></p>
<p><b>ZANZARIERA</b></p>	<p><b>La sola sostituzione di una zanzariera è detraibile come manutenzione straordinaria?</b></p> <p>No, la spesa sostenuta non può annoverarsi tra quelle per la "sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande..."</p>

## E57\_BONUS MOBILI

<p><b>ALLARME</b></p>	<p><b>Ho installato un impianto di allarme nella mia abitazione. Posso beneficiare del bonus mobili?</b></p> <p>No. L'installazione dell'allarme, pur dando diritto alla detrazione del 50% per interventi volti alla prevenzione di atti illeciti, non consente di beneficiare anche del bonus mobili. La circolare n. 29/2013 ha chiarito, infatti, che il bonus mobili non è collegato a tutti gli interventi, di cui all'art. 16 bis TUIR, che consentono di ottenere la detrazione 50%, ma unicamente a quelli di: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ripristino dell'immobile a seguito di eventi calamitosi; restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile. <b>(Circolare n. 29/2014).</b></p>
<p><b>BANCOMAT/ CARTA DI CREDITO</b></p>	<p><b>Per usufruire del "Bonus mobili" posso pagare con carta pago-bancomat o solo con carta di credito?</b></p> <p>Sì, per usufruire dell'agevolazione fiscale "Bonus mobili" è ammesso il pagamento anche con pago-bancomat. Oltre al bonifico bancario o postale, è previsto infatti l'uso di carte di credito o carte di debito. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, che risulta nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso. <b>(Circolare n. 29/E del 18/9/2013 - paragrafo 3.6).</b></p>

<b>BOX COMPATIBILITA' CON IL BONUS MOBILI</b>	<p><b>Ho acquistato un box pertinenziale, per il quale ho diritto alla detrazione Irpef del 50%. Posso richiedere anche il bonus mobili?</b></p> <p>No. Tra gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che permettono di avere la detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici <b>non sono compresi</b> quelli per la realizzazione di box o posti auto pertinenziali rispetto all'abitazione principale. <b>(Dalla guida "L'Agenzia Informa")</b>.</p>
<b>CARTA DI CREDITO</b>  <b>ASSENZA DI CODICE FISCALE NELLO SCONTRINO</b>	<p><b>Se per un acquisto effettuato con carta di credito è stato rilasciato uno scontrino che non riporta il codice fiscale dell'acquirente, può quest'ultimo usufruire lo stesso del bonus mobili?</b></p> <p>Ai fini della detrazione, lo scontrino che riporta il codice fiscale dell'acquirente e indica natura, qualità e quantità dei beni acquistati, equivale alla fattura. Se manca il codice fiscale, la detrazione è comunque ammessa se in esso è indicata natura, qualità e quantità dei beni acquistati e se esso è riconducibile al contribuente titolare della carta in base alla corrispondenza con i dati del pagamento (esercente, importo, data e ora). <b>(Dalla guida "L'Agenzia Informa bonus mobili e elettrodomestici")</b>.</p>
<b>DURATA</b>	<p><b>Per quali anni spetta la detrazione Irpef per l'acquisto di nuovi mobili?</b></p> <p>L'agevolazione spetta per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2016.</p>
<b>ESTERO</b>  <b>ACQUISTO MOBILI ALL'ESTERO</b>	<p><b>Ho diritto alla detrazione se acquisto dei mobili all'estero, documentando la spesa con fattura e pagando con carta di credito o di debito?</b></p> <p>Sì. Se si possiede la documentazione richiesta dalla legge e si eseguono i medesimi adempimenti previsti per gli acquisti effettuati in Italia, non esistono motivi ostativi ai fini della fruizione della detrazione. <b>(Dalla guida "L'Agenzia Informa")</b>.</p>
<b>FINANZIAMENTO</b>	<p><b>Posso usufruire del "bonus mobili" pagando a rate tramite un finanziamento?</b></p> <p>Sì, può accedere al bonus mobili anche pagando a rate tramite finanziamento. In questo caso è necessario che la società di finanziamento effettui il pagamento al fornitore dei mobili con un bonifico bancario o postale che contenga tutti i dati previsti dalla norma: causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa (articolo 16-bis del Dpr 917/1986), codice fiscale di chi acquista i mobili, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.</p> <p><b>Nel 2014 ho acquistato dei mobili. Il pagamento a rate tramite una finanziaria avviene tra il 2014 e il 2015. Posso detrarre l'intera spesa già nella dichiarazione 2015 (relativa al 2014)?</b></p> <p>Sì, perchè l'anno in cui è stata sostenuta la spesa è l'anno nel quale la finanziaria ha effettuato il bonifico al fornitore. <b>(Circolare n. 11/2014, punto 4.4)</b>.</p>
<b>IVA</b>	<p><b>L'acquisto di mobili per la cucina e il bagno, in seguito a una ristrutturazione, prevede il pagamento dell'Iva al 10 o al 22%?</b></p> <p>L'aliquota Iva da applicare, in caso di acquisto di mobili, rimane quella ordinaria (22%).</p>

<b>LIMITE TEMPORALE</b>	<p><b>E' previsto un lasso temporale dalla fine dei lavori di ristrutturazione entro il quale devono essere acquistati i mobili e gli elettrodomestici?</b></p> <p>La data entro cui si possono acquistare i beni agevolati è stata spostata al <b>31 dicembre 2017</b>.</p> <p><b>Attenzione:</b> La legge che ha prorogato l'agevolazione ha previsto che <b>se l'acquisto di mobili avviene nel 2017 i lavori di ristrutturazione devono essere iniziati dopo il 01 gennaio 2016</b>.</p> <p>Per i lavori quindi effettuati dal <b>26/06/2012 al 31/12/2015</b> le spese dei mobili sono detraibili <b>solo se sostenute entro il 31/12/2016</b>.</p>
<b>RISTRUTTURAZIONE PRIMA DEL ROGITO</b>	<p><b>Posso usufruire della detrazione al 50% anche se non ho ancora fatto il rogito?</b></p> <p>Sì, può usufruire delle agevolazioni per lavori di ristrutturazione e per l'acquisto di mobili se: a) ha stipulato un contratto preliminare di compravendita (cosiddetto "compromesso") e lo ha registrato all'Agenzia delle Entrate b) è stato immesso nel possesso dell'immobile c) esegue gli interventi a proprie spese.</p>
<b>RITENUTA SU BONIFICO</b>	<p><b>Sui pagamenti di mobili ed elettrodomestici effettuati con bonifico bancario o postale è sempre prevista l'applicazione della ritenuta?</b></p> <p>Sì. Premesso che è possibile pagare anche con carte di credito e di debito (bancomat), quando si effettua il pagamento con bonifico bancario si applica l'art. 25 del DI 78/2010, che prevede l'obbligo per banche o Poste Spa di applicare una <b>ritenuta dell'4%</b> .(Dalla guida "L'Agenzia Informa").</p>
<b>65% COMPATIBILITA' CON IL BONUS MOBILI</b>	<p><b>Posso usufruire della detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici se ho realizzato un intervento di riqualificazione energetica dell'edificio, per il quale è prevista la detrazione del 65%?</b></p> <p>No. Gli interventi per i quali si usufruisce della detrazione del 65%, finalizzati al risparmio energetico (per esempio, l'installazione di pannelli solari, la sostituzione impianti di climatizzazione invernale, la riqualificazione energetica di edifici esistenti), <b>non consentono</b> di poter ottenere la detrazione per acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.(Dalla guida "L'Agenzia Informa")</p>
<b>CONTRIBUENTE DECEDUTO</b>	<p><b>Le spese sostenute da un contribuente deceduto per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere portate in detrazione, per le quote non ancora fruite, dall'erede che conserva la detenzione materiale dell'immobile?</b></p> <p>No, la norma non prevede il trasferimento agli eredi della detrazione non utilizzata in tutto o in parte.(Dalla guida "L'Agenzia Informa")</p>
<b>ACQUISTO DI CALDAIA</b>	<p><b>Ho sostituito la caldaia, posso usufruire dell'agevolazione per l'acquisto di mobili?</b></p> <p>Sì, ma è necessario, che con la sostituzione, ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente. (Dalla guida "L'Agenzia Informa")</p>
<b>PANNELLI FOTOVOLTAICI</b>	<p><b>L'installazione di pannelli fotovoltaici, per cui si beneficia della detrazione del 50%, dà diritto anche al bonus mobili?</b></p> <p>Sì, ma è necessario, che con l'installazione, ci sia un risparmio energetico rispetto alla situazione preesistente. (Circolare 11/2014)</p>

## Questionario spese di ristrutturazione

### Soggetto che sostiene la spesa

(se fattura e bonifico sono intestati ad un solo comproprietario ma le spese sono sostenute da entrambi indicare nella fattura la % di spesa sostenuta del soggetto che non risulta in fattura)

proprietari o nudi proprietari: \_\_\_\_\_%

titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie): \_\_\_\_\_

familiare convivente (coniuge, parenti entro il 3° e affini entro il 2°): \_\_\_\_\_

la detrazione spetta anche per i costi sostenuti da questi per la ristrutturazione di qualsiasi abitazione in cui si esplica la convivenza, anche se non ab. principale

detentore (affittuario o comodatario): \_\_\_\_\_

richiedere  gli estremi di registrazione del contratto di affitto o comodato se i lavori sono stati fatti dal detentore e  la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori\_ la detrazione spetta anche se la detenzione cessa, ma non si trasmette agli eredi

unico erede: lo sottoscritto \_\_\_\_\_ dichiaro di avere la detenzione materiale e diretta dell'immobile ereditato indipendentemente sia adibito ad ab. principale e che lo stesso non sia locato o dato in comodato. Firma \_\_\_\_\_

L'immobile è a disposizione: detrazione spettante all'erede \_\_\_\_\_%

acquirente o donatario (salvo diversi accordi in atto): \_\_\_\_\_ ri-  
chiedere  Atto di cessione dell'immobile se detrazione in capo al cedente

### Spesa sostenuta

anno 2017 nuova spesa

prosecuzione anni precedenti, spese già sostenute: € \_\_\_\_\_

### Tipo di intervento e documentazione

spese per la ristrutturazione di immobili

- ◇ Comunicazione preventiva di inizio lavori (ricevuta postale raccomandata al Centro Servizi di Pescara se lavori iniziati prima del 01/01/2011, verificare che l'inizio lavori sia posteriore all'invio dell'a/r al CSP)
- ◇ Abilitazioni amministrative o autocertificazione che attestino data inizio e detraibilità sp. sostenute (anche se intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare convivente che usufruisce della detrazione)
- ◇ Fatture e bonifici bancari o postali in art. 16 bis Dpr 917/1996, CF destinatario e ordinante. Se il bonifico al fornitore della prestazione è effettuato da una società finanziaria (in art. 16 bis Dpr 917/1996), dovrà essere indicato il CF dell'ordinante per cui è eseguito il pagamento oltre a quello del beneficiario
- ◇ Altra documentazione (oneri di urbanizzazione, imposte di bollo e diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce inizio lavori, progettazione e prestazione professionali connesse, spese per messa in regola impianti elettrici e acquisto materiali, perizie ..)
- ◇ Visura catastale dell'immobile a cui fa riferimento la detrazione
- ◇ Domanda di accatastamento se immobile non ancora censito
- ◇ Certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali

- ◇ Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali e tabella millesimale di ripartizione spese se lavori su parti comuni condominiali

Trattasi di ristrutturazione in  singola unità abitativa (**solo** manutenzione straordinaria)  
 parti comuni condominiali (manutenzione ordinaria e straordinaria)

Trattasi di  demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile\_ ok detrazione  
 demolizione e ampliamento\_ no detrazione si considera "nuova costruzione"  
 senza demolizione ma con ampliamento\_ detrazione solo per la parte esistente

spese per il realizzo o l'acquisto di box o posti auto pertinenziali

- ◇ Copia della dichiarazione dell'impresa costruttrice attestante il costo di realizzo della costruzione
- ◇ Fatture e bonifici bancari o postali in art. 16 bis Dpr 917/1996, CF destinatario e ordinante. Se il bonifico al fornitore della prestazione è effettuato da una società finanziaria (in art. 16 bis Dpr 917/1996), dovrà essere indicato il CF dell'ordinante per cui è eseguito il pagamento oltre a quello del beneficiario
- ◇ Ricevuta postale raccomandata al Centro Servizi di Pescara se lavori iniziati prima del 01/01/2011
- ◇ Preliminare di acquisto registrato in caso di acconti da cui risulti il vincolo pertinenziale
- ◇ Verbale di assegnazione se acquisto da cooperativa

spese per l'acquisto di immobili facenti parte di edifici ristrutturati

- ◇ Acquisto e assegnazione entro 18 mesi dal termine lavori
- ◇ Atto notarile di acquisto (detrazione in funzione della percentuale di proprietà del 25% del prezzo di acquisto/assegnazione IVA INCLUSA)
- ◇ Preliminare di compravendita registrato e documentazione eventuali acconti versati

acquisto mobili e grandi elettrodomestici(minimo in A+ ed A per forni)

- ◇ C'è un recupero edilizio in corso su  singole unità immobiliari  
 parti comuni: il bonus non vale per l'acquisto di beni per l'arredo del proprio immobile
- ◇ L'acquisto di mobili/elettrodomestici è posteriore alla data di inizio lavori o in mancanza successivo alla prima fattura di ristrutturazione o da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà
- ◇ Fattura ed eventuali spese di trasporto e montaggio
- ◇ Ricevuta di bonifico per ristrutturazione (in art.16 bis 917/1996, CF beneficiario ed ordinante). Se il bonifico al fornitore della prestazione è effettuato da una società finanziaria (in art. 16 bis Dpr 917/1996), dovrà essere indicato il CF dell'ordinante per cui è eseguito il pagamento oltre a quello del beneficiario
- ◇ Ricevuta di avvenuta transazione e documentazione di addebito sul Conto Corrente per pagamenti con carta di credito o bancomat

interventi antisismici in zone ad alta pericolosità (su abitazioni principali o attività produttive)

Data \_\_\_\_\_

Firma del contribuente \_\_\_\_\_