

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

DETRAZIONE FISCALE DEL 50%

(SU UNA SPESA MASSIMA DI €

96.000)

- **Chi può richiederla?**

Elenchiamo di seguito i soggetti che hanno la possibilità di richiedere la detrazione fiscale del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia:

<i>I proprietari o i nudi proprietari;</i>
<i>Il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);</i>
<i>L'inquilino o il comodatario;</i>
<i>Il familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado), convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture;</i>
<i>I soci delle cooperative divise e indivise;</i>
<i>I soci delle società semplici;</i>
<i>Gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano tra quelli strumentali o merce.</i>

- **Quali interventi possono essere classificati come "ristrutturazione"?**

Di seguito gli interventi che possono essere classificati come "ristrutturazione":

<i>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;</i>



IL FAI DA TE

<i>Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;</i>
<i>Interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;</i>
<i>Lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche;</i>
<i>Interventi per la realizzazione atti 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;</i>
<i>Interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Sono esclusi: apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza. Sono ricompresi: l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano;</i>
<i>Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di atti illeciti da parte di terzi, come i furti. In questa categoria sono quindi compresi sistemi di videosorveglianza e strutture di protezione meccanica;</i>
<i>Interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.</i>

Gli interventi di manutenzione ordinaria, non compresi di un lavoro di ristrutturazione o manutenzione straordinaria, potranno usufruire della detrazione fiscale sopra citata solo nel caso riguarderanno le parti comuni di un condominio o di edifici residenziali.

- **Cosa si deve fare per poter usufruire di queste detrazioni?**

Di seguito l'iter procedurale per poter usufruire di queste tipo di detrazioni:

- | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) <i>Inviare quando prevista, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione a mezzo di raccomandata A/R all'ASL locale</i> |
| 2) <i>Pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario</i> |



IL FAI DA TE

3) *Conservare, se richieste, le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, le fatture e le ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute, le ricevute dei bonifici di pagamento*

4) *Se i lavori sono eseguiti dal detentore dell'immobile (diverso dal familiare convivente), conservare la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori*

5) *Nel caso di parti comuni di un condominio tenere la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti le parti comuni.*

- **Ulteriori informazioni**

Per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014**, spetta una **detrazione del 50%**, passando al 40% per il periodo dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

Dal 1° gennaio 2016 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

La legge di stabilità 2014 ha inoltre prorogato:

1) la detrazione delle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

Per questa detrazione sono state fissate le seguenti misure:

- 65%, per le spese effettuate dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2014;

- 50%, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

L'ammontare massimo delle spese ammesse in detrazione non può superare l'importo di 96.000 euro.

2) detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.



IL FAI DA TE

Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014.

Fonti del documento:

Ristrutturazioni edilizie:

- art. 16 del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 (Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 3 agosto 2013, n. 90);
- art. 11 del D. L. 22 giugno 2012, n. 83 (Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 7 agosto 2012, n. 134);
- D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 - "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi".



IL FAI DA TE

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

DETRAZIONE FISCALE DEL 65%

- **Chi può richiederla?**

Elenchiamo di seguito i soggetti che hanno la possibilità di richiedere la detrazione fiscale del 65% per interventi di ristrutturazione edilizia:

<i>Titolari di un diritto reale sull'immobile;</i>
<i>Familiari conviventi (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado, ma non in caso di immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione);</i>
<i>I condomini, per gli interventi sulle parti condominiali comuni</i>
<i>Gli inquilini;</i>
<i>Il comodatario;</i>
<i>Imprenditori (persone fisiche, società di persone, società di capitali);</i>
<i>Professionisti ed associazioni tra professionisti;</i>
<i>Enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.</i>

Si può beneficiare dell'agevolazione fiscale anche quando l'intervento di riqualificazione energetica è finanziato tramite un contratto di leasing.

La detrazione d'imposta non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni di leggi nazionali o con incentivi riconosciuti dalla Comunità Europea, dalle Regioni o dagli Enti Locali.

- **Quali sono gli interventi che possono essere classificati come "riqualificazione energetica"?**

Di seguito gli interventi che possono essere classificati come "riqualificazione energetica":



IL FAI DA TE

Riqualificazione energetica di edifici esistenti, che ottengono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori riportati nel D.M. dell'11 marzo 2008 del Ministero dello sviluppo economico, modificato dal D.M. 26 gennaio 2010. Il valore massimo della detrazione è pari a € 100.000;

Esecuzione di "involucro" di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, sostituzione dei portoni d'ingresso (a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati) nel rispetto dei requisiti di trasmittanza termica stabiliti nel D.M. dell'11 marzo 2008 del Ministero dello sviluppo economico, modificato dal D.M. 26 gennaio 2010. Il valore massimo della detrazione è pari a € 60.000;

Installazione di pannelli solari (compresi sistemi termodinamici a concentrazione solare che non producano solo energia elettrica) per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università. Possono accedere alla detrazione tutte le strutture che svolgono attività e servizi in cui è richiesta la produzione di acqua calda. I pannelli devono essere conformi alle norme UNI EN 12975 o UNI EN 12976 e certificati da un organismo di un Paese dell'Unione Europea e della Svizzera. Il valore massimo della detrazione è pari a € 60.000;

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione. Il valore massimo della detrazione è pari a € 30.000;

Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia. Il valore massimo della detrazione è pari a € 30.000;

Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria. Il valore massimo della detrazione è pari a € 30.000.



IL FAI DA TE

L'intervento ha come oggetto esclusivamente unità immobiliari ed edifici (o parti di edifici) residenziali esistenti, appartenenti a qualunque categoria catastale (anche rurali o adibiti ad attività d'impresa o professionale), quindi sono escluse le spese effettuate in corso di costruzione dell'immobile.

Le spese comprese nelle detrazioni riguardano:

- Costi per lavori edili;
- Fornitura;
- Posa in opera dei materiali;
- Prestazioni professionali.

• **Cosa si deve fare per poter usufruire di queste detrazioni?**

Di seguito l'iter procedurale per poter usufruire di queste tipo di detrazioni:

<i>1) Inviare quando prevista, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione a mezzo di raccomandata A/R all'ASL locale</i>
<i>2) Pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario</i>
<i>3) Conservare, se richieste, le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, le fatture e le ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute, le ricevute dei bonifici di pagamento</i>
<i>4) Se i lavori sono eseguiti dal detentore dell'immobile (diverso dal familiare convivente), conservare la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori</i>
<i>5) Nel caso di parti comuni di un condominio tenere la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti le parti comuni</i>

• **Ulteriori informazioni**

Per gli interventi di riqualificazione energetica di edifici già esistenti, spetta una **detrazione del 65%** sulle spese sostenute **dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014**.



IL FAI DA TE

La detrazione è invece pari al 50% per le spese che saranno effettuate nel 2015.

Per gli interventi sulle parti comuni degli edifici condominiali e per quelli che riguardano tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio, la detrazione si applica nella misura del:

- 65%, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 e il 30 giugno 2015.
- 50%, per le spese che saranno effettuate dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016.

Dal 1° gennaio 2016 (per i condomini dal 1° luglio 2016) l'agevolazione sarà invece sostituita con la detrazione fiscale (del 36%) prevista per le spese relative alle ristrutturazioni edilizie.

Fonti del documento:

Riqualficazione energetica:

- art. 14 del D. L. 4 giugno 2013, n. 63 (Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 3 agosto 2013, n. 90);
- art. 11 del D. L. 22 giugno 2012, n. 83 (Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 7 agosto 2012, n. 134);
- D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 (Convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214);
- art. 16-bis del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 - "Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi".

IMPORTANTE! Questo foglio informativo non sostituisce la consulenza di un fiscalista. Ti suggeriamo di informarti presso gli uffici competenti per avere ulteriori dettagli, oppure di visitare il sito www.agenziaentrate.gov.it



IL FAI DA TE