



IL BONUS RISTRUTTURAZIONI 2021

Il bonus ristrutturazioni, prorogato dalla Legge di Bilancio fino al 31 dicembre 2021, consente di accedere ad un rimborso Irpef per le spese sostenute, fino ad un massimo di 96.000 euro.

Elenco lavori e spese ammesse in detrazione

I lavori ammessi al bonus del 50 per cento sono numerosi, ed in tal senso interviene anche la Legge di Bilancio 2021, introducendo una novità importante all'articolo 16-bis del TUIR.

La detrazione del 50 per cento spetta per:

- a) lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su parti comuni di edifici residenziali, cioè su condomini (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001);
- b) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001).

Alcuni esempi di lavori di manutenzione ordinaria per cui è riconosciuto il bonus ristrutturazioni sono i seguenti:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

Per il 2021, ai sensi di quanto disposto dal comma 60 articolo 1 della Legge di Bilancio 2021, la detrazione del 50 per cento spetta anche per i lavori di sostituzione del gruppo elettronico di emergenza esistente, con generatori di emergenza a gas di ultima generazione.

Il bonus ristrutturazioni 2021 spetta anche per la sostituzione di porte interne. È stato il MEF a fornire chiarimenti in merito alla detrazione Irpef del 50 per cento per la sostituzione di porte, lavoro che molti credono erroneamente che rientri nel bonus mobili.

la spesa sostenuta per cambiare le porte in casa rientra nella manutenzione ordinaria. Ciò significa che il lavoro è automaticamente detraibile in condominio, mentre sarebbe escluso per gli edifici singoli.

C'è tuttavia una possibilità di accedere al bonus ristrutturazioni per la sostituzione delle porte anche negli edifici singoli: come chiarito dal Ministero, la detrazione del 50 per cento è riconosciuta qualora la spesa rientri in un intervento più articolato di manutenzione straordinaria.

Come stabilito dalla circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 57 del 1998, la spesa sostenuta per interventi singolarmente non agevolabili (manutenzione ordinaria) si somma al totale

degli oneri detraibili qualora integrata o correlata ad interventi di categorie diverse per i quali compete la detrazione d'imposta.

Per individuare quali lavori rientrano nel totale di quelli ammessi al bonus ristrutturazione, è necessario considerare il carattere assorbente della categoria di interventi "superiore" rispetto a quella "inferiore".

In parole semplici, la spesa sostenuta per sostituire le porte interne è detraibile se si tratta di un lavoro di finitura utile per completare i restanti interventi.

Ciò sta a significare che nel caso di manutenzione straordinaria o ristrutturazione su un edificio singolo, la detrazione del 50 per cento può essere calcolata anche per le spese di sostituzione di porte interne (normalmente rientranti nella manutenzione ordinaria), se necessarie per completare il lavoro effettuato nel suo insieme.

I lavori sulle singole unità immobiliari per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti:

A. Interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Non sono ammessi al beneficio fiscale delle detrazioni gli interventi di manutenzione ordinaria (spettanti solo per i lavori condominiali), a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

Manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado

- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).

B. Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

C. I lavori finalizzati:

- all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla 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 con disabilità gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse.

D. 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 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.

E. Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico.

F. Gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

G. Gli interventi per l'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

Attenzione

Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 nel caso in cui:

- quando dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico, che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70% delle spese sostenute

- se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'80% delle spese sostenute.

Il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017 ha stabilito le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

In particolare, il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo, devono attestare la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato.

Quando si usufruisce delle detrazioni maggiorate del 70 e dell'80% è obbligatorio ripartire la detrazione in 5 rate annuali di pari importo. La norma, infatti, non prevede la possibilità di scegliere il numero di rate in cui ripartire il beneficio.

Resta ferma la possibilità di avvalersi dell'agevolazione prevista dall'art. 16-bis, comma 1, lett. i) del Tuir (per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio), fruendo della detrazione del 50% della spesa da ripartire in 10 rate di pari importo (risoluzione n. 147/E del 29 novembre 2017).

Qualora gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del calcolo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si deve tener conto anche delle spese sostenute negli stessi anni per le quali si è già usufruito della detrazione.

Questo vincolo non si applica se in anni successivi sono effettuati interventi autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente, cioè non di mera prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti.

Se sullo stesso edificio vengono effettuati interventi di natura diversa, per esempio, interventi antisismici e lavori di manutenzione straordinaria, il limite di spesa agevolabile è unico (96.000 euro annuali) in quanto riferito all'immobile (risoluzione n.147 del 29 novembre 2017).

H. Gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a 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 (per 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
- l'installazione del corrimano.

Altre spese ammesse all'agevolazione

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del Dm 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- le spese per l'acquisto dei materiali

- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

Soggetti beneficiari della detrazione Irpef del 50%

Il bonus ristrutturazioni può essere richiesto da tutti i contribuenti soggetti al pagamento delle imposte sui redditi, residenti o non residenti in Italia.

La detrazione del 50 per cento dall'Irpef può essere richiesta non solo dal proprietario ma anche dai seguenti soggetti che sostengono le 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;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita - compromesso - chi ha comprato l'immobile può usufruire del bonus se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile;
- esegue i lavori di ristrutturazione a proprio carico;
- è stato regolarmente registrato il compromesso.

L'agevolazione fiscale sui lavori di ristrutturazione può essere richiesta anche a chi esegue lavori in proprio sull'immobile ma soltanto per le spese sostenute per l'acquisto del materiale.

Come pagare

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986)
- codice fiscale del beneficiario della detrazione
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

CAUSALE:

Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986.

Pagamento fattura n. ____ del _____ a favore di _____ partita Iva _____
Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei

professionisti, imposte di bollo) possono essere assolte 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

Il bonus ristrutturazioni può essere richiesto anche se i lavori sono stati pagati con un finanziamento. In questo caso la società finanziaria dovrà pagare tramite bonifico, seguendo tutte le indicazioni per la compilazione (indicando il CF del soggetto per il quale si effettua il pagamento) e il titolare dell'agevolazione fiscale dovrà conservare la ricevuta del bonifico.

Comunicazione Enea Bonus Ristrutturazioni 2021

Anche per i lavori conclusi nel 2021, qualora rientranti in quelli con obiettivi di risparmio energetico, sarà necessario inviare la comunicazione ENEA.

L'adempimento, già previsto da alcuni anni per l'ecobonus, è stato esteso ormai tre anni fa anche per il bonus ristrutturazioni.

La trasmissione dei dati all'ENEA è necessaria per i seguenti interventi edilizi e tecnologici:

Strutture edilizie

riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno; • riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi; • riduzione della trasmittanza termica dei Pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno;

Infissi

riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi;

Impianti Tecnologici

- installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti;
- sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto;
- microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$);
- scaldacqua a pompa di calore;
- generatori di calore a biomassa;
- installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze;
- installazione di sistemi di termoregolazione e building automation;
- installazione di impianti fotovoltaici; Elettrodomestici 2 (solo se collegati ad un intervento di recupero del patrimonio edilizio iniziato a decorrere dal 1° gennaio 2017)
- forni;
- frigoriferi;
- lavastoviglie;
- piani cottura elettrici;

- lavasciuga;
- lavatrici.

Ci sono 90 giorni di tempo per inviare la comunicazione ENEA, termine che segue la data di messa online del portale per i bonus casa dell'anno di riferimento e che, anche nel 2021, sarà conseguentemente rinviato per le spese sostenute fino a tale data.

In caso di omesso o tardivo invio della stessa non si perde il diritto al bonus ristrutturazioni.

La normativa che ha introdotto l'obbligo di comunicazione ENEA per i lavori ammessi al bonus ristrutturazioni che comportano anche un risparmio energetico non ha previsto sanzioni in caso di mancato invio.

Allo stesso modo, ad oggi non è previsto che in caso di omesso invio venga meno la possibilità di accedere alla detrazione fiscale prevista per i lavori di ristrutturazione, così come per il bonus mobili ed elettrodomestici.

Bisogna tuttavia chiarire che la risposta corretta a chi si chiede se sia o meno obbligatoria la comunicazione ENEA per le ristrutturazioni è che sì, bisognerà effettuare l'invio entro la scadenza prefissata.

L'obbligo è stato introdotto dalla Legge di Bilancio 2018 per consentire all'ENEA di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico ottenuto grazie alla realizzazione degli interventi edilizi e tecnologici che comportano un risparmio di energia o l'utilizzo di fonti rinnovabili e che accedono al bonus ristrutturazioni del 50 per cento.

Come si richiede il Bonus e quali documenti conservare

La richiesta del bonus ristrutturazioni 2021 dovrà avvenire in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, salvo i casi in cui si decida di avvalersi della duplice opzione per la cessione del credito e dello sconto in fattura.

Per beneficiare del bonus del 50 per cento in dichiarazione dei redditi, sarà necessario indicare gli oneri sostenuti nel modello 730 o nel modello Unico.

Documenti da conservare

I soggetti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011. In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, 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.

Cambio di proprietà o di possesso

Vendita dell'immobile

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

Immobile in usufrutto

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

Immobile in eredità

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile".

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

Fine locazione o comodato

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

PERDITA DEL DIRITTO ALLE DETRAZIONI

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dall'Amministrazione Finanziaria quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria

- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato). In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l’Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all’agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello “dedicato” o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d’acconto dell’8%. Per usufruire dell’agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell’accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d’impresa
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l’agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr 445/2000) che attesta l’osservanza delle suddette norme

Agevolazioni per l’acquisto e la costruzione di Box e Posti Auto

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l’acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

In particolare, l’agevolazione è riconosciuta:

- per l’acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati (solo per le spese imputabili alla loro realizzazione)
- per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).

Detrazione per l’acquisto

La detrazione per l’acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

La concessione dell’agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l’obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un’abitazione
- è necessario che l’impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

Acquisto contemporaneo di casa e box

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o, in assenza, di un preliminare d'acquisto registrato, in cui è indicato il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

Assegnazione di alloggi e di box auto pertinentiali

Per le assegnazioni di box e alloggio da parte di cooperative edilizie di abitazione, la detrazione spetta anche per gli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Non rileva la circostanza che il rogito sia stipulato in un periodo d'imposta successivo, né il fatto che il verbale della delibera di assegnazione che ha formalizzato il vincolo pertinenziale non sia stato ancora registrato.

Per quanto riguarda la sussistenza del vincolo pertinenziale, non importa se gli immobili non sono stati ancora realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione.

L'agevolazione per la costruzione

Per usufruire della detrazione per la costruzione di nuovi posti e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinentiali ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

Documenti e gli adempimenti necessari

Per usufruire della detrazione per l'acquisto del box auto, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

- atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità
- dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Per la costruzione del box pertinenziale è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti documenti:

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Pagamento delle somme per l'acquisto del box

Il bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. La stessa cosa vale anche per il convivente more uxorio.

Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione
- dal compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box

TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI

Elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

INTERVENTI	MODALITÀ'
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto	Nuova costruzione (detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi (detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico) installazione di macchinari esterni
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati. Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne. Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione

Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie). Con modifiche distributive interne. Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Nuova costruzione (detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al DM 37/2008 - ex legge 46/90)	Nuovo impianto, senza opere edilizie Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente. Nuova installazione con o senza opere esterne
Infissi esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
Interruttore differenziale	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti

Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori)diversi da quelli preesistenti
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici (detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1, L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge)
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna Parapetti e balconi Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porta blindata preesistenti	esterna Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi. Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa.
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Ricostruzione	Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente edilizie propriamente dette
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere (detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)

Sanitari	Sostituzione di impianti (la sostituzione degli apparecchi sanitari è detraibile solo se integrata o correlata a interventi maggiori per i quali spetta l'agevolazione) - Realizzazione di servizio igienico interno
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote. Adeguamento dell'altezza dei solai
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie(detraibile, purché già compreso nel volume)
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento Trasformazione di balcone in veranda
Vespaio	Rifacimento
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI	
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Caldaia	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
Facciata	Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento (purché conforme al DM 37/2008 - ex L.46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni

Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
Interruttore differenziale	Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
Marciapiede su suolo privato	Rifacimento come preesistente
Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porte interne	Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni

Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
Sanitari,	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle ecc.)
Saracinesca	Sostituzione con altra, purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali

L'AGEVOLAZIONE IVA

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al 10%.

Sui beni, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

a) costo totale dell'intervento: 10.000 euro

b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): 4.000 euro

c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): 6.000 euro

L'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi ($a - c = 10.000 - 6.000 = 4.000$).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I "beni significativi" sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetteria da bagni
- impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).

In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'autonomia funzionale delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, come l'Agenzia delle entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).

Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

Quando non spetta l'agevolazione

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente

- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO

Per i lavori effettuati nel 2020 e nel 2021, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale, il contribuente potrà scegliere di monetizzare subito il bonus Irpef riconosciuto, anche in relazione al bonus ristrutturazioni del 50 per cento.

L'art.121 del D.L. 34/2020 (meglio noto come "Decreto Rilancio"), accanto all'avvio del bonus del 110 per cento per i "lavori trainanti" e "trainati" di riqualificazione energetica ed adeguamento antisismico, disciplina i due nuovi strumenti della cessione del credito e lo sconto in fattura.

Nel dettaglio, tale norma prevede che la cessione del credito e lo sconto diretto da parte dell'impresa si applichino per i lavori di:

- recupero del patrimonio edilizio: interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici;
- riqualificazione energetica rientranti nell'ecobonus ordinario, quali, ad esempio, gli interventi di sostituzione degli impianti di riscaldamento o delle finestre comprensive di infissi, gli interventi sulle strutture o sull'involucro degli edifici, nonché quelli finalizzati congiuntamente anche alla riduzione del rischio sismico;
- adozione di misure antisismiche rientranti nel sismabonus: l'opzione può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto delle "case antisismiche";
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, per i quali spetta il bonus facciate prorogato dalla Legge di Bilancio 2021.

I soggetti che sostengono spese legate ai cosiddetti "bonus casa" (dalle ristrutturazioni edilizie al risparmio energetico, fino ad arrivare al più recente Superbonus 110%) possono pertanto chiedere lo sconto in fattura all'impresa o la cessione del credito a banche e intermediari finanziari, alternativamente alla fruizione diretta della detrazione nel 730 o nel Modello Unico.

Tale possibilità è stata introdotta come detto a partire dal gennaio 2020, grazie al Decreto Rilancio 34/2020, e varrà anche per i lavori svolti in tutto il 2021 sulle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

Differenza tra cessione del credito e sconto in fattura

La differenza che corre tra la cessione del credito e lo sconto in fattura può essere così sintetizzata:

- lo "sconto in fattura" permette di vedersi abbattuto il costo dei lavori direttamente dalla ditta fino a un importo non superiore al costo stesso dei lavori (nella sostanza sino all'importo massimo corrispondente alla percentuale del bonus fiscale di riferimento);
- la "cessione del credito" presuppone la cessione vera e propria della detrazione fiscale da parte del contribuente all'indirizzo di un ente terzo (fornitori di beni, esercenti di attività autonome, banche, società, ecc.) in cambio del rimborso fino a un importo massimo corrispondente alla somma altrimenti detratta in dichiarazione.

Come funziona lo sconto in fattura e come funziona la cessione del credito

È necessaria una premessa: ovviamente, sia in caso di cessione che in caso di sconto, la volontà del contribuente deve pur sempre trovare la disponibilità della ditta (per lo sconto) o di un ente terzo (per la cessione) a portare a termine l'opzione.

Ciò detto lo sconto in fattura comporta un vero e proprio sconto sul costo dei lavori corrispondente alla percentuale della detrazione altrimenti applicata in dichiarazione.

Se ad esempio il contribuente opta per lo sconto su dei lavori detraibili col Bonus Ristrutturazioni al 50%, ecco che lo sconto corrispettivo in fattura sarebbe appunto del 50%. Resta fermo che l'unica detrazione per cui, per ovvie ragioni, lo sconto in fattura non potrebbe mai equiparare la percentuale di detrazione fiscale è proprio il Superbonus 110%, per il quale lo sconto in fattura può al massimo pareggiare il totale dei costi (quindi in sostanza optando per lo sconto in fattura su lavori detraibili col Superbonus si può avere al massimo l'abbattimento totale della fattura, ma si perderebbe quel 10% in più recuperabile invece tramite dichiarazione).

La cessione del credito comporta invece in primis il pagamento effettivo dei lavori, regolarmente fatturati e bonificati, e quindi la stipula di un accordo finanziario tra il contribuente che cede la detrazione e l'ente cessionario. Infine, l'ente cessionario, in cambio del beneficio fiscale ceduto, avvierà un piano di rimborso per "restituire" al contribuente fino alla quota corrispondente alla detrazione fiscale.

Cosa scegliere fra cessione del credito e sconto in fattura

Entrambe le soluzioni sono vantaggiose per il richiedente che può beneficiare della detrazione sulle spese. Rimane una scelta libera, ma la prerogativa è che la controparte acconsenta all'operazione e che la scelta sia comunicata in via telematica all'Agenzia delle Entrate.

Per quali lavori è possibile applicare la cessione del credito o lo sconto in fattura

A introdurre la chance alternativa della cessione del credito o dello sconto in fattura in relazione alla "galassia" dei bonus casa è stato l'articolo 121 del DL 34/2020 (cosiddetto "Decreto Rilancio"). La norma è rivolta a coloro che sostengono - negli anni 2020 e 2021 - le seguenti tipologie di lavori:

- trainanti e trainati che beneficiano del Superbonus;
- recupero del patrimonio edilizio che beneficiano del Bonus Ristrutturazioni (in particolare gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari nonché dei precedenti interventi e di quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici);
- riqualificazione energetica rientranti nell'Ecobonus;
- adozione di misure antisismiche rientranti nel Sismabonus;
- recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti rientranti nel Bonus Facciate;
- installazione di impianti fotovoltaici;
- installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Chi può usufruire della cessione del credito e dello sconto in fattura

La scelta della cessione del credito o dello sconto in fattura al posto della fruizione diretta del bonus nel Modello 730 o nel Modello Unico, è in pratica sempre percorribile per il contribuente, che dunque può prenderla in considerazione:

- a) quando sussiste la cosiddetta incapienza fiscale, cioè quando la sua imposta, per via del reddito basso, non potrebbe mai permettergli di godere pienamente del bonus per tutta la sua durata pluriennale oppure
- b) semplicemente per sua volontà, laddove preferisse adottare la cessione o lo sconto invece della detrazione.

Cessione del credito e sconto in fattura: come fare

L'opzione della cessione o dello sconto va esercitata per forza tramite i canali telematici dell'Agenzia delle Entrate. Occorre trasmettere all'Agenzia delle Entrate, entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese, un'apposita comunicazione con cui verrà notificata la rinuncia al bonus fiscale in luogo della sua cessione o dello sconto applicato in fattura. Per semplificare l'operazione, il contribuente può avvalersi degli intermediari abilitati alla trasmissione delle dichiarazioni fiscali.

Superbonus e cessione del credito o sconto in fattura

Nel caso in cui la rinuncia riguardi il Superbonus, l'opzione cessione/sconto richiederà anche l'apposizione del visto di conformità da parte dell'intermediario abilitato, cioè in pratica l'acquisizione dei documenti che dimostrano la spettanza della detrazione ceduta.

PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

Dpr n. 633/72 - Tabella A (aliquote dell'imposta sul valore aggiunto)

Dpr n. 917/1986 - Testo unico delle imposte sui redditi - art. 16-bis (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici) - art. 15 (detrazioni per oneri)

Legge n. 449/1997 - art. 1 (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

Dm n. 41/1998 (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

Dm n. 311/1999 (regolamento per le modalità e le condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui per la costruzione dell'abitazione principale)

Dm 29 dicembre 1999 (individuazione dei beni significativi soggetti a Iva con aliquota del 10%)

Dpr n. 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Decreto legge n. 78/2010 - art. 25 (obbligo di banche e Posta di effettuare una ritenuta d'acconto sui bonifici)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 giugno 2010 (ritenute sui pagamenti con bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili detraibili)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011 (documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle entrate)

Decreto legge n. 201/2011 (introduzione nel Testo unico delle imposte sui redditi dell'art. 16-bis - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

DI n. 63/2013 - art. 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia)

Decreto legge n. 133/2014 - art. 17 (semplificazioni ed altre misure in materia edilizia)

Legge n. 76/2016 (regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze)

Legge n. 232/2016 - art. 1 comma 2 (proroga delle maggiori detrazioni e introduzione di nuove disposizioni)

Legge n. 205/2017 - art. 1 comma 3 (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

Legge n. 145/2018 - art. 1 comma 67 (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

Decreto legge n. 34/2019 - art. 10 comma 3-ter (cessione del credito per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici)

CIRCOLARI DEL MINISTERO DELLE FINANZE

n. 57 del 24 febbraio 1998 (primi chiarimenti sulle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio) n. 121 dell'11 maggio 1998 (ulteriori chiarimenti sulle detrazioni)

40 Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali – LUGLIO 2019

CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

n. 95 del 12 maggio 2000 (risposte a quesiti vari)

n. 7/E del 26 gennaio 2001 (risposte a quesiti vari)

n. 13/E del 6 febbraio 2001 (risposte a quesiti vari)

n. 55/E del 14 giugno 2001 (risposte a quesiti vari)

n. 24/E del 10 giugno 2004 (risposte a quesiti vari)

n. 12/E del 1° aprile 2005 (controllo documentazione del Caf per il riconoscimento della detrazione)

n. 17/E del 3 maggio 2005 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

n. 17/E del 18 maggio 2006 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

n. 11/E del 16 febbraio 2007 (risposte a quesiti vari)

n. 12/E del 19 febbraio 2008 (risposte a quesiti vari)

- n. 21/E del 23 aprile 2010 (risposte a quesiti vari)
- n. 40/E del 28 luglio 2010 (istruzioni sull'applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici)
- n. 20/E del 13 maggio 2011 (risposte a quesiti vari)
- n. 19/E del 1° giugno 2012 (risposte a quesiti vari)
- n. 13/E del 9 maggio 2013 (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- n. 29/E del 18 settembre 2013 (chiarimenti sulle disposizioni di proroga delle detrazioni)
- n. 11/E del 21 maggio 2014 (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- n. 17/E del 24 aprile 2015 (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- n. 3/E del 2 marzo 2016 (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- n. 20/E del 18 maggio 2016, par. 10.2 (cumulo detrazioni)
- n. 43/E del 18 novembre 2016 (acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario)
- n. 7/E del 4 aprile 2017 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)
- n. 8/E del 7 aprile 2017 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- n. 136/E del 6 maggio 2002 (situazione di convivenza e qualità di comodatario, necessaria la sussistenza al momento in cui si attiva la procedura per avere la detrazione)
- n. 184/E del 12 giugno 2002 (chiarimenti sull'applicazione della detrazione, con particolare riferimento al familiare convivente, ai limiti di spesa e alla cumulabilità)
- n. 350/E dell'11 novembre 2002 (detrazioni delle spese per realizzare i collegamenti tra una singola abitazione e la rete pubblica)
- n. 1/E del 9 gennaio 2007 (acquisto del solo diritto di usufrutto e acquisto di un immobile allo stato grezzo oggetto di lavori di ristrutturazione)
- n. 84/E del 7 maggio 2007 (lavori di collettamento della rete fognaria e sistemazione della rete idrica)
- n. 124/E del 4 giugno 2007 (chiarimenti sulla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia)
- n. 38/E dell'8 febbraio 2008 (acquisto di box pertinenziali)
- n. 73/E del 3 marzo 2008 (detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo ipotecario contratto per la costruzione dell'immobile)
- n. 181/E del 29 aprile 2008 (limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione)
- n. 457/E del 1° dicembre 2008 (vendita immobile ristrutturato acquistato da persona fisica da società di ristrutturazioni)
- n. 7/E del 12 febbraio 2010 (detrazione delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni degli edifici)
- n. 3/E del 4 gennaio 2011 (pagamento oneri di urbanizzazione e di quelli collegati alla realizzazione degli interventi agevolati)
- n. 4/E del 4 gennaio 2011 (lavori di ampliamento eseguiti in attuazione del "Piano Casa")
- n. 7/E del 13 gennaio 2011 (acquisto di box pertinenziali)
- n. 55/E del 7 giugno 2012 (dati del bonifico per l'applicazione della ritenuta d'acconto)
- n. 22/E del 2 aprile 2013 (detrazione per acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica)
- n. 64/E del 28 luglio 2016 (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio sostenute dal convivente more uxorio)
- n. 9/E del 20 gennaio 2017 (validità dei pagamenti mediante bonifici su conti accesi presso un istituto di pagamento)

Risoluzione dell’Agenzia delle entrate n. 46/E del 18 aprile 2019 (mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all’Enea)

Provvedimento dell’8 giugno 2017 *Modalità di cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessino l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell’edificio medesimo e quelli di riqualificazione energetica relativi alle parti comuni di edifici finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva ai sensi dell’articolo 14, comma 2- sexies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013 n. 90, come modificato dall’articolo 1, comma 2, lettera a), n. 3, della legge 11 dicembre 2016, n. 232 - (Pubblicato il 08/06/2017)*

Provvedimento del 31 luglio 2019 *Modalità attuative delle disposizioni di cui all’articolo 10, commi 1 e 2, del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58. Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante all’acquirente delle unità immobiliari, di cui all’articolo 16, comma 1- septies, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 (c.d. SISMABONUS ACQUISTI). Cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante per gli interventi di cui all’articolo 16-bis, comma 1, lettera h), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917il provvedimento del 31 luglio 2019 (pubblicato il 31/07/2019)*

Provvedimento dell’8 agosto 2020 - *Disposizioni di attuazione degli articoli 119 e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per l’esercizio delle opzioni relative alle detrazioni spettanti per gli interventi di ristrutturazione edilizia, recupero o restauro della facciata degli edifici, riqualificazione energetica, riduzione del rischio sismico, installazione di impianti solari fotovoltaici e infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici (Pubblicato il 08/08/2020)*

Provvedimento del 12 ottobre 2020 - *Modifiche al modello per la comunicazione dell’opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica, approvato con il provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate dell’8 agosto 2020, e alle relative istruzioni. Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica del modello di comunicazione (Pubblicato il 12/10/2020)*

Provvedimento del 29 luglio 2021 - *Approvazione delle specifiche tecniche per la trasmissione telematica all’Agenzia delle Entrate delle richieste di accettazione o rifiuto delle cessioni dei crediti presenti sulla “Piattaforma cessione crediti”. Approvazione delle specifiche tecniche del flusso di esito delle richieste (pubblicato il 29/07/2021)*