

Adeguamento edifici: Incentivi e sgravi fiscali

Rieti, 11 Gennaio 2017

Quadro normativo di riferimento

- Art. 16-Bis D.P.R. 917/86
- Legge 296/2006
- Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90
- L. 11 Dicembre 2016 n. 232 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2017 e bilancio pluriennale per il triennio 2017-2019. (GU n.297 del 21-12-2016 - Suppl. Ordinario n. 57)
- Legge 15 dicembre 2016, n. 229. Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, recante interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016.

Tipologie di detrazioni per gli Immobili



- Recupero del Patrimonio Edilizio
- Lavori di Riqualificazione Energetica
- Bonus Sisma «rafforzato», novità della Legge di Bilancio 2017

Recupero del patrimonio edilizio



Soggetti interessati

L'agevolazione è concessa ai soggetti IRPEF, persone fisiche, che sulla base di titolo idoneo posseggano o detengano l'immobile (usufrutto, diritto di abitazione, comodato, locazione).

Recupero del patrimonio edilizio



▪ SOGGETTI AMMESSI

Proprietario: Persona fisica, società semplice, società in nome collettivo, società in accomandita semplice ed equiparati (Immobili non strumentali o beni merce di società, imprenditori individuali, anche agricoli ed imprese familiari)

Nudo proprietario

Titolare di un diritto reale sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione) se in possesso della dichiarazione di consenso del proprietario oppure della Cooperativa a proprietà indivisa

Inquilino: se in possesso della dichiarazione di consenso del proprietario oppure della Cooperativa a proprietà indivisa

Recupero del patrimonio edilizio

▪ SOGGETTI AMMESSI

Comodatario: se in possesso della dichiarazione di consenso del proprietario oppure della Cooperativa a proprietà indivisa;

Soci di Cooperative di costruzione: se in possesso della dichiarazione di consenso del proprietario oppure della Cooperativa a proprietà indivisa;

Ex coniuge separato del proprietario della casa coniugale cui è stato concesso il diritto di abitazione (Circolare AE n. 13/E 09 Maggio 2013)

Familiari

NOVITA': Convivente di fatto more uxorio ai sensi della L. 76/2016 come da Risoluzione AE n. 64/E del 28 Luglio 2016;

Recupero del patrimonio edilizio



Immobili Interessati:

- Singole Abitazioni
- Parti comuni di edifici

Recupero del patrimonio edilizio: singole abitazioni



- a) Manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia
- b) Risparmio Energetico, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia
- c) Impianti elettrici e a metano
- d) Eliminazione delle barriere architettoniche (ascensori e montacarichi)
- e) Prevenzione furti, prevenire atti penalmente illeciti da parte di terzi (impianti di allarme)
- f) Cablatura edifici e simili
- g) Misure antisismiche
- h) Prevenzione infortuni e malattie
- i) Eventi calamitosi

Recupero del patrimonio edilizio: interventi parti comuni di condomini residenziali



- a) Manutenzione **anche ordinaria**
- b) Risparmio Energetico
- c) Impianti elettrici e a metano
- d) Eliminazione delle barriere architettoniche
- e) Prevenzione furti
- f) Cablatura edifici e simili
- g) Misure antisismiche
- h) Prevenzione infortuni e malattie
- i) Eventi calamitosi

Recupero del patrimonio edilizio



- Misure antisismiche: **normativa già esistente, detrazione 65% zone sismiche ad alta pericolosità 1 e 2 allegato «A» Opcm 20/03/2013 (50% se sostenute in zone diverse)**

Opere finalizzate per la messa in sicurezza statica e al rilascio della documentazione atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio.

Realizzati:

sulle parti strutturali degli edifici

complessi di edifici collegati strutturalmente

NB) Se eseguite in centri storici devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari

Recupero del patrimonio edilizio



Regime di detraibilità

- La detraibilità delle spese sostenute segue il criterio di cassa.
- Rateizzazione della detrazione spettante va ripartito in 10 anni
- La detrazione spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda dovuta e pertanto la quota eventualmente eccedente **non può**:
 - essere cumulata negli esercizi successivi;
 - riportata nell'anno successivo;
 - essere chiesta a rimborso o utilizzata in compensazione.

Recupero del patrimonio edilizio



- Percentuale di detrazione e limite di spesa agevolabile

La misura della detrazione è variata diverse volte negli anni:

- 01/01/2012-25/06/2012 € 48.000 detrazione 36%
- 26/06/2012 – 31/12/2016 € 96.000 detrazione 50%
- Dal 01/01/2017 € 48.000 detrazione 36%

Recupero del patrimonio edilizio

NOVITA':

- La Legge di **Bilancio la manovra 2017** prevede:
- una proroga della detrazione Irpef **del 50%** per chi decide di fare dei lavori di ristrutturazione edilizia per adozione di misure antisismiche, entro il 31 dicembre 2017.
- La soglia massima sarà di **€ 96.000**. Rientrano all'interno del bonus anche i lavori necessari per la ricostruzione o il ripristino di un immobile danneggiato a seguito di una calamità, a condizione "che sia stato dichiarato lo stato di emergenza". L'agevolazione riguarda le persone fisiche e gli immobili residenziali, e sono detraibili anche le opere di manutenzione delle parti comuni. **Detrazione in CINQUE quote annuali di pari importo, nell'anno di sostenimento e nei quattro successivi.**

Recupero del patrimonio edilizio



- **Casi particolari di detraibilità:**

- a) Interventi eseguiti sulle parti comuni dei edifici residenziali;
- b) cessione dell'immobile (vendita, donazione);
- c) Cessazione del contratto di locazione o di comodato
- d) decesso dell'avente diritto alla detrazione;
- e) Spesa sostenuta da società di persone

Recupero del patrimonio edilizio

Modalità di pagamento

E' necessario effettuare i relativi pagamenti con bonifico bancario o postale in cui deve risultare:

- la causale del versamento, con indicazione della norma di riferimento (art. 16-bis DPR n. 917/1986);
- il codice fiscale del soggetto che intende fruire della detrazione;
- la partita IVA/codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato (ditta che ha eseguito i lavori).

Recupero del patrimonio edilizio



Documentazione da conservare per fruire della detrazione

Il contribuente deve conservare ed esibire su richiesta degli Uffici la seguente documentazione:

- fatture emesse da chi ha effettuato le prestazioni;
- ricevuta dei bonifici bancari o postali (causale del versamento, codice fiscale del contribuente, partita IVA/codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico stesso);
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;

Recupero del patrimonio edilizio

▪ **Documentazione da conservare per fruire della detrazione**

- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare;
- comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda Sanitaria Locale, qualora la stessa sia obbligatoria, secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.

Recupero del patrimonio edilizio

- **Aliquota IVA per i lavori eseguiti**

- ✓ Aliquota ordinaria 22%

- ✓ Aliquota agevolata del 10%:

- a) Interventi su fabbricati a prevalente destinazione abitativa

- b) Edifici pubblici residenziali

L'aliquota ridotta è esclusa:

- per le prestazioni professionali
- le prestazioni rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera in relazione ad un contratto di subappalto
- Cessioni con posa in opera di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o acquistati direttamente dal committente dei lavori

Recupero del patrimonio edilizio: beni aventi valore significativo

Prestazione di 100 incluso bene significativo per 70	10%	30+30=60
	22%	40
Prestazione di 100 incluso bene significativo per 50	10%	50+50

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



Agevolazione fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

L'agevolazione era stata originariamente introdotta, per il solo periodo d'imposta 2007, dalla Legge n. 296/2006 nella misura del 55%, ed è stata successivamente prorogata di anno in anno.

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



- **Soggetti interessati**
- L'ambito soggettivo dell'agevolazione è estremamente ampio e ricomprende ogni categoria di soggetti indipendentemente dal titolo di possesso o di detenzione dell'immobile sul quale saranno effettuati gli interventi per il risparmio energetico.
- Possono beneficiare della detrazione tutti i soggetti a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari.

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



- **Edifici interessati**

Fabbricati, anche strumentali, di qualsiasi categoria catastale, purché già esistenti (iscrizione del fabbricato in catasto o dalla richiesta del suo accatastamento e pagamento ICI/IMU)

- NB) Immobili utilizzati in modo promiscuo: detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50% con il limite di € 96.000

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



▪ Principio di detraibilità delle spese

Si ricorda che le spese sostenute risultano detraibili sulla base del principio:

- di cassa, per i soggetti non titolari di reddito di impresa (***persone fisiche private, esercenti arti e professioni, enti non commerciali***);
- di competenza, per i soggetti titolari di reddito di impresa (***imprese individuali, società di persone e di capitali, enti commerciali***).

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



▪ Modalità di pagamento delle spese sostenute

- ***Ai soggetti non imprenditori*** è richiesto che il pagamento delle spese sostenute sia effettuato mediante bonifico (bancario o postale) dal quale risultino i seguenti dati:
 - causale del versamento;
 - codice fiscale del beneficiario della detrazione;
 - numero di partita IVA, ovvero, il codice fiscale del soggetto percipiente.
- ***Diversamente, i soggetti operanti nell'ambito dell'attività di impresa*** possono eseguire i pagamenti delle spese anche con modalità diverse dal bonifico bancario o postale (ad es. con assegno bancario, assegno circolare etc.).

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



Interventi agevolabili e limiti di spesa/detrazione

Sono espressamente elencati ed in particolare trattasi di:

- interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti: spesa massima di € 153.846,15 (detrazione massima € 100.000);
- interventi su strutture opache e infissi: spesa massima di € 92.307,69 (detrazione massima € 60.000);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda: spesa massima di € 92.307,69 (detrazione massima € 60.000);
- sostituzione impianti di climatizzazione invernale: spesa massima di € 46.153,85 (detrazione massima € 30.000).

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



Documentazione da conservare per fruire della detrazione

- fatture;
- copia del bonifico bancario/postale, se le spese sono sostenute da soggetti non imprenditori;
- l'asseverazione del tecnico abilitato o la certificazione del produttore (casi consentiti);
- la ricevuta dell'invio della documentazione all'ENEA.

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



ATTENZIONE:

Nel caso di lavori che proseguono oltre il singolo periodo d'imposta, è necessario inviare all'Agenzia delle Entrate un'apposita comunicazione (modello IRE), con la quale si attestano le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati.

La presentazione è esclusivamente in via telematica entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta nel quale i lavori hanno avuto inizio.

L'Agenzia delle Entrate, con Circolare 23 aprile 2010, n. 21/E, ha chiarito che l'omesso o tardivo invio del modello IRE non è causa di decadenza dell'agevolazione 65%: tuttavia è irrogabile una sanzione amministrativa in misura fissa (da € 258 ad € 2.065).

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



Legge di Bilancio 2017 apporta le seguenti novità:

- rinnovazione dell'**ecobonus** per tutto il 2017;
- fino al 31 Dicembre 2021 per i condomini;
- Incremento della detrazione dall'imposta lorda al 70% per interventi effettuati sugli edifici condominiali che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente dell'edificio medesimo;
- Incremento della detrazione dall'imposta lorda al 75% per interventi effettuati sugli edifici condominiali finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva conseguendo la qualità media come da Decreto Ministro Sviluppo economico 26 Giugno 2015 ;
- Misura massima della detrazione: € 40.000 * n. unità immobiliari dell'edificio

Lavori di riqualificazione energetica (Ecobonus)



▪ ATTENZIONE:

Con la R.M. 26 gennaio 2010, n. 3, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, a decorrere dal 01 gennaio 2009, la detrazione del 55% (ora 65%) **non è cumulabile con altre misure di incentivazione previste a livello comunitario o locale.**

Sisma Bonus 2017 «rafforzato»



- Novità introdotte dalla legge di Bilancio 2017
- Come funziona

Sisma Bonus 2017 «rafforzato»



▪ SOGGETTI AMMESSI

- Privati;
- Imprenditori e Società;
- Condomini;

Sisma Bonus 2017 «rafforzato»



Immobili Interessati:

Lavori di adeguamento sismico effettuati dal 01 Gennaio 2017 al 31 Dicembre 2021 su:

- Prime e seconde case;
- Immobili strumentali, adibiti ad attività produttive;
- Immobili condominiali
- ricadenti nelle zone 1, 2 e 3, di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003

Sisma Bonus 2017 «rafforzato»



Arco temporale: lavori effettuati dal 01 Gennaio 2017 al 31 Dicembre 2021

Riduzione del rischio sismico:

- Passaggio ad una classe inferiore: detrazione pari al 70% della spesa sostenuta
- Passaggio a due classi inferiori: detrazione pari al 80% della spesa sostenuta

NB) Interventi su parti comuni di edifici condominiali:

Riduzione del rischio sismico:

- Passaggio ad una classe inferiore: detrazione pari al 75% della spesa sostenuta
- Passaggio a due classi inferiori: detrazione pari al 85% della spesa sostenuta

Sisma Bonus 2017 «rafforzato»

Limite di spesa agevolabile

Il limite massimo di spesa, non deve superare i 96.000 euro, ivi comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili.

Lo sconto sisma bonus può essere recuperato non in 10 anni ma in 5 quote annuali di pari importo.

Sisma Bonus 2017 «rafforzato»

Novità Legge di Bilancio 2017

Per gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni condominiali che miglioreranno la classe di rischio sarà possibile cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati.

Non è possibile tale cessione a Istituti di Credito e ad Intermediari Finanziari