Ristrutturazioni edilizie e “bonus mobili” – Nuova guida dell’Agenzia delle Entrate

14 Marzo 2017

L’Agenzia delle Entrate ha pubblicato, sul proprio sito internet, l’aggiornamento della Guida ***«Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali»*** (febbraio 2017) che, oltre a riepilogare le novità normative introdotte dalla legge di Bilancio 2017, illustra i più recenti chiarimenti di prassi emanati dagli Uffici.

In particolare, la Guida si sofferma e approfondisce:

- la **proroga** delle **detrazioni IRPEF** per le **ristrutturazioni edilizie** e **bonus mobili**[1];
- le **novità** relative agli **interventi** di **adeguamento antisismico**, realizzati sia su **singole abitazioni** che su **parti comuni condominiali**.

“Bonus ristrutturazioni” e “Bonus mobili” – La proroga per il 2017

Come noto, la legge n. 232/2016 (cd. “*Bilancio 2017”*) ha previsto la proroga del potenziamento della **detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni** (cd. 36%) che continuerà ad applicarsi nella **misura del 50%**, per le spese sostenute **sino al 31 dicembre 2017**, da assumere entro **il limite massimo di 96.000 euro**.

La **proroga**, a tutto il **2017**, riguarda anche la **detrazione del 50%** per **l’acquisto di abitazioni** facenti parte di edifici **interamente ristrutturati** da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo d’acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).

Sul punto, la Guida conferma che per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2018** la detrazione riprenderà ad operare nella **misura ordinaria del 36%**, nel **limite massimo di 48.000 euro**, ai sensi dell’art.16-*bis* del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

In merito, l’Agenzia delle Entrate riepiloga alcuni degli ultimi chiarimenti contenuti nei documenti di prassi recentemente emanati, che prevedono:

· la **possibilità** per il **convivente di fatto**, che sostiene le spese per gli interventi di ristrutturazione edilizia sull’abitazione oggetto della convivenza, di **beneficiare** del **bonus IRPEF del 50%** al pari di un familiare[2];

· nell’ipotesi di **acquisto di box pertinenziali**, l’applicabilità della **detrazione IRPEF del 50%** anche per i **pagamenti** effettuati **prima** della stipula del **contratto preliminare** o del rogito, da cui risulti il vincolo di pertinenzialità[3].

In particolare, come chiarito dalla C.M. n. 43/E/2016, viene riconosciuta la detraibilità delle spese sostenute per l’acquisto del box (pagate prima della stipula del contratto a titolo di acconto), a condizione che il vincolo di pertinenzialità con l’abitazione principale risulti dall’atto, e che questo venga registrato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si vuole utilizzare il beneficio.

Tra l'altro, sempre nella medesima C.M. 43/E/2016, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, anche nell'ipotesi di **acquisto di box auto**, **non si decade** dal beneficio fiscale se il **pagamento** avviene **mediante assegno**, ovvero **bonifico incompleto**[4].

In tale ipotesi, conferma la Guida, è stato precisato che il **beneficio** è comunque riconosciuto **a condizione** che **l'impresa** esecutrice dei lavori **rilasci** al contribuente una **dichiarazione sostitutiva** di **atto notorio** dalla quale **risulti** che "*i **corrispettivi** accreditati a suo favore sono stati **inclusi** nella **contabilità dell'impresa** ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito*".

Resta fermo che, come previsto dal combinato disposto dell'art. 16-*bis*, co. 9 del TUIR e dell'art. 1, co. 3, del DM 41/1998, per fruire dell'agevolazione è previsto, a pena di decadenza, l'obbligo di pagamento delle spese detraibili mediante bonifico, dal quale devono risultare: la causale di versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA dell'impresa che ha eseguito i lavori.

· ai fini della detrazione, sono validi anche i **bonifici** effettuati **tramite** conti aperti presso gli **"Istituti di pagamento**", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento[5].

Prorogata, altresì, sino **al 31 dicembre 2017**, la **detrazione IRPEF per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici**, destinati ad abitazioni ristrutturate, **nella misura del 50%** delle **spese** sostenute, per un **importo massimo** di spesa di **10.000 euro**[6].
In merito, l'Agenzia delle Entrate evidenzia che, rispetto alla formulazione dell'agevolazione in vigore fino al 31 dicembre 2016, la **proroga** per il 2017 del **"*bonus mobili*"** viene **riconosciuta ai soggetti che** sull'abitazione da arredare **hanno avviato interventi**, agevolati con il "*bonus edilizia*", **a decorrere dal 1° gennaio 2016**, escludendo quelli iniziati antecedentemente a tale data.

Sempre con riferimento al "***bonus mobili***", la Guida chiarisce che:

– per fruire dell'agevolazione è, inoltre, indispensabile che la **data di inizio lavori** sia **anteriore** a quella in cui sono sostenute le **spese** per l'**acquisto di mobili** e componenti d'arredo[7].
Diversamente, aggiunge l'Agenzia, non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione;
– per gli **interventi di ristrutturazione** effettuati nel **2016**, o iniziati nel 2016 e continuati nel **2017**, il beneficio fiscale va comunque **calcolato** su un **importo** complessivo **non superiore a 10.000 euro**, al netto delle spese eventualmente già agevolate nel 2016[8];
– quando i **lavori** sono effettuati su **parti comuni condominiali**, i singoli condomini hanno diritto alla **detrazione** (ciascuno per la propria quota), **solo** per i **beni** acquistati per **arredare** le **parti comuni ristrutturate**, mentre il beneficio è escluso se i mobili vengono acquistati per arredare le proprie abitazioni;

Resta fermo il recupero in 10 anni della detrazione spettante.

"*Sismabonus*" – Le novità dal 2017 ed i chiarimenti dell'AdE

La Guida dell'Agenzia delle Entrate illustra la disciplina del cd. "*Sismabonus*", sia con riferimento alla **nuova normativa**, così come delineata dalla legge 232/2016 (in vigore **dal 1° gennaio 2017**),

che in relazione alla **“vecchia formulazione”** della detrazione, vigente **fino 31 dicembre 2016**.

Come noto, infatti, alla luce del previgente dettato normativo, veniva riconosciuta una **detrazione IRPEF/IRES** pari al **65%** delle **spese** sostenute, sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per gli **interventi** di **messa in sicurezza statica**.

In particolare, il beneficio veniva riconosciuto per gli interventi antisismici realizzati su “abitazioni principali” e immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, individuate in base ai criteri idrogeologici di cui all’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003).

A tal riguardo, la Guida chiarisce che l’agevolazione del *sismabonus*, con la “vecchia” formulazione (detrazione del 65% su edifici posti nelle zone 1 e 2), si applica alle “*spese sostenute per interventi antisismici, le cui procedure sono state attivate tra il 4 agosto 2013 e il 31 dicembre 2016*”.

In sostanza, aggiunge l’Agenzia, la **detrazione** è riconosciuta nella misura del **65%** per le **spese effettuate entro il 31 dicembre 2016.**

Resta, ora, da chiarire la disciplina applicabile nell’ipotesi di interventi avviati prima del 31 dicembre 2016, le cui spese sono sostenute nel corso del 2017. In merito, l’ANCE ha richiesto all’Agenzia delle Entrate di precisare il corretto comportamento che i contribuenti devono porre in essere in tali situazioni.

La Guida, inoltre, approfondisce il cd. nuovo “*sismabonus*”, così come previsto dalla legge 232/2016 che, come noto, **proroga per 5 anni** (2017-2021) la **detrazione IRPEF/IRES** delle **spese** sostenute,sino ad un ammontare **massimo di 96.000 euro**, per interventi di **messa in sicurezza statica** delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

In merito, l’Agenzia delle Entrate conferma le differenze rispetto alla norma in vigore sino al 31 dicembre 2016 e chiarisce che la nuova formulazione, applicabile agli interventi posti in essere **dal 1° gennaio 2017**, prevede :

– **la rimodulazione del**la **percentuale di detrazione**;
– **l’ampliamento dell’ambito oggettivo**, includendo anche le abitazioni diverse dalle “*abitazioni principali*” e l’**estensione anche alla zona sismica 3** (oltre le attuali zone 1 e 2)
– **la riduzione**, da 10 **a 5 anni**, del **periodo di ripartizione** della detrazione.

In particolare, la **percentuale di detrazione è pari** al:

· **50%** per gli interventi “*antisismici*” eseguiti sulle parti strutturali,
· **70%** se l’intervento riduce il rischio sismico di una classe,
· **75%** se l’intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,
· **80%** se l’intervento riduce il rischio sismico di due classi,
· **85%** se l’intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l’ammontare delle spese agevolate non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare.

Viene inoltre ricordato che, in osservanza a quanto stabilito nella norma della legge di Bilancio, il **28 febbraio 2017** è stato emanato il **decreto del MIT**, che ha stabilito le linee **guida per la classificazione del rischio sismico** delle costruzioni e le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Sul punto, l'Agenzia precisa che il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello allegato al DM) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Per quanto riguarda, invece, i **lavori antisismici** su **parti comuni condominiali**, la Guida conferma le novità introdotte dalla legge 232/2016 ed, in particolare, la **possibilità** di **cedere la detrazione** (spettante ad ogni condomino)sotto forma di **credito d'imposta alle imprese esecutrici o a soggetti privati**, ma **con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari[9]**.

Le modalità attuative della cessione saranno stabilite da un Provvedimento, di imminente emanazione, del Direttore dell'Agenzia delle Entrate, il cui iter è attentamente seguito dall'ANCE per garantire l'approvazione di modalità semplificate.
Ciò al fine di favorire il massimo utilizzo di tale nuovo strumento, in grado di finanziare gran parte del costo degli interventi, a prescindere dalla capienza d'imposta IRPEF del proprietario o detentore dell'unità immobiliare.

---

[1] *Cfr. ANCE "In Gazzetta Ufficiale la legge di Bilancio 2017: Focus fiscale"* – ID N. 26850 del 22 dicembre 2016.
[2]*Cfr. ANCE "Detrazione IRPEF del 50% anche al "convivente di fatto" – R.M. 64/E/2016"* – ID N. 25493 del 29 luglio 2016.
[3]*Cfr. ANCE "Detrazione 50% – Bonifico incompleto e acconti – I chiarimenti dell'AdE"* – ID N. 26473 del 21 novembre 2016.
[4]Sul punto, la Circolare precisa che tale chiarimento riguarda, oltre l'acquisto del box auto, anche le ipotesi in cui le spese agevolate siano state sostenute per interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica.
[5] Sul punto, aggiunge l'Agenzia delle Entrate, per poter usufruire della detrazione è necessario che l'Istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione della stessa e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).
[6]Il beneficio relativo all'arredo è riconosciuto in caso di esecuzione degli interventi di:
– manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni;
– manutenzione straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia;
– ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, in presenza dello stato di emergenza;
– restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riferiti ad interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione, ovvero da cooperative edilizie, che provvedano, entro 6 mesi dalla fine dei lavori, alla successiva vendita.
[7] Viene precisato che la data di avvio dei lavori può essere dimostrata da eventuali titoli amministrativi, dalla comunicazione preventiva alla ASL (laddove obbligatoria), da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (se per tali interventi non sono necessari titoli abilitativi o comunicazioni).
[8]Fra le spese agevolabili sono incluse anche quelle di trasporto e montaggio.
[9] Sul punto, si evidenzia che per "*soggetti privati*" dovrebbero intendersi sia i privati persone fisiche (es. cessione tra padre/figlio), sia le imprese. Tra queste vanno annoverate anche quelle diverse da

quelle esecutrici degli interventi, ivi compresi i soggetti specializzati nella compravendita di crediti di natura commerciale(es. fondi, società di factoring, ecc.).
In merito, si ricorda, altresì, che la possibilità di cedere l'importo detraibile (sotto forma di credito d'imposta) è riconosciuta anche per il cd. «ECO-BONUS CONDOMINI», ovvero per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici condominiali (art.14 co.2quater-2septies DL63/2013). *Cfr.* ANCE *"Bonus "65%" per gli incapienti – Comunicazione on line della cessione del credito"* – ID N. 27268 del 2 febbraio 2017.

27794-Ristrutturazioni edilizie- le agevolazioni fiscali.pdfApri