

AGEVOLAZIONI FISCALI SULLA CASA - F.A.Q. DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

1) Sono un inquilino e ho sostenuto la spesa per i lavori di ristrutturazione. Ho diritto alla detrazione, oppure questa spetta solo ai proprietari?

La detrazione spetta a chi sostiene la spesa. Quindi, non solo i proprietari degli immobili (o i titolari di altri diritti reali, come nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie), ma anche, per esempio, i locatari o i comodatari. Inoltre, va ricordato che, se sostiene la spesa e i bonifici e le fatture sono a lui intestate, ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile su cui sono eseguiti i lavori.

2) Sto per vendere l'appartamento ristrutturato. Perderò la detrazione?

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Nei casi in cui l'immobile venga ceduto prima dei 10 anni le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente all'acquirente, a meno che non ci sia un accordo diverso tra le parti.

3) Ho eseguito i lavori di ristrutturazione nell'appartamento che ho in affitto. Se prima dei 10 anni cambio casa, perdo il diritto alla quote residue di detrazione?

No. La cessazione dello stato di locazione (così come quella di comodato) non fa venire meno il diritto alla detrazione per l'inquilino (o il comodatario) che hanno eseguito i lavori.

4) Posso detrarre le spese per la sostituzione del pavimento del salone?

No, la sostituzione di pavimenti rientra fra i lavori di manutenzione ordinaria, che possono fruire della detrazione solo quando sono eseguiti su parti comuni del condominio. Tuttavia, se il lavoro fa parte di un intervento più vasto, agevolabile - come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi - anche la spesa per la sostituzione del pavimento può essere detratta.

5) Cosa vuol dire manutenzione ordinaria?

Rientrano, per esempio, nella manutenzione ordinaria i lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

6) Sto eseguendo in proprio i lavori di ristrutturazione. Ho diritto alla detrazione?

Sì, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali.

7) Ho stipulato il “compromesso” per acquistare un appartamento. Prima di del rogito, ho effettuato dei lavori di ristrutturazione. Posso detrarre quelle spese?

Sì, a condizione che il compromesso sia stato registrato e che si sia stati immessi nel possesso dell'immobile.

8) Posso detrarre anche le spese di acquisto del box?

La detrazione per l'acquisto del box spetta sulle spese sostenute per la sua realizzazione, sempre che le stesse siano dimostrate da un'attestazione rilasciata dal costruttore. Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

9) Quali sono i lavori – che danno diritto alla detrazione -finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi?

Esempi di questi interventi sono il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; porte blindate o rinforzate; l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; l'apposizione di saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, cassaforti a muro, fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

10) La parcella dell'architetto è detraibile?

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile detrarre anche quelle per la progettazione, le altre prestazioni professionali connesse e, in ogni caso, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento.

- 11) Per eseguire i lavori ho dovuto affittare un locale dove trasferire temporaneamente gli arredi. Posso detrarre il fitto?**

No. le spese di trasloco e custodia dei mobili, per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio, non possono essere detratte.

Le faq sono a cura dell'Agenzia Entrate.