L'AGENZIA INFORMA

65%-50%-36% - IVA AGEVOLATA - ACQUISTO BOX - MOBILI ED ELETTRODOMESTICI - ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

FEBBRAIO 2017

Gli aggiornamenti più recenti:

- proroga della maggiore detrazione (Irpef) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio
- le nuove regole per la detrazione (Irpef e Ires) delle spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche
- beneficiari del diritto alle detrazioni
- agevolazioni sull'acquisto del box auto
- pagamenti con bonifici
- proroga della detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici

Agenzia Entrate

Ufficio Comunicazione
Sezione Pubblicazioni on line

INDICE

INTRODUZIONE 2

1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE 4
   - Chi può fruire della detrazione 5
   - Per quali lavori spettano le agevolazioni 6
   - Misure antisismiche 11
   - Acquisto box: quando spetta l'agevolazione 14
   - Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione 15
   - Come si può perdere la detrazione 19
   - Se cambia il possesso 19
   - Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico 20
   - Detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici 20

2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE 24
   - Agevolazione per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria 24
   - Iva agevolata per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione 25

3. LA DETRAZIONE PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI 26
   - Condizioni richieste per fruire dell'agevolazione 27

4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI 28
   - In cosa consiste 28
   - Condizioni richieste per ottenere la detrazione 28

5. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF 30
   - Interventi sulle singole unità abitative 30
   - Interventi sulle parti condominiali 33

6. PER SAPERNE DI PIÙ 37

aggiornamento febbraio 2017

INTRODUZIONE

L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

Consiste in una detrazione dall'Irpef del **36%** delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a **48.000** euro per unità immobiliare.

Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al **50%** la misura della detrazione e a **96.000 euro** l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di bilancio 2017 (legge n. 232 dell'11 dicembre 2016) ha prorogato al **31 dicembre 2017** la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Dal 1° gennaio 2018 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

La legge di bilancio 2017 ha inoltre prorogato la detrazione del 50% per l'**acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017. Dal 2017, tuttavia, la detrazione è consentita solo se l'intervento di ristrutturazione edilizia è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2016.

Infine, riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di **misure antisismiche**, la legge di bilancio 2017 ha previsto, oltre alla proroga delle detrazioni fino al 31 dicembre 2021, nuove e più specifiche regole per poterne usufruire, differenziandole a seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio.

A differenza della precedente normativa, per esempio, dal 2017 l'agevolazione riguarda non soltanto gli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma anche quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3).

Inoltre, la detrazione può essere ripartita in 5 quote annuali e riguarda tutti gli immobili abitativi e non soltanto quelli adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive.

Detrazioni più elevate, infine, sono state introdotte qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore o quando gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.

La presente guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente il beneficio fiscale, illustrando modalità e adempimenti.

1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.
In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, con un limite massimo di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare
- **36%**, con il limite massimo di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno spese dal 1° gennaio 2018.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.
In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

ESEMPIO
Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo.
L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Chi può fruire della detrazione

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.
L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative 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 indicati nell'articolo 5 del Tuir, 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.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, il componente dell'unione civile, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 64/E del 28 luglio 2016).

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

La legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone delle stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili, stabilendo che, ad esclusione delle previsioni del codice civile non richiamate espressamente e quelle della legge sull'adozione, "*le disposizioni che si riferiscono al matrimonio e le disposizioni contenenti le parole 'coniuge', 'coniugi' o termini equivalenti, ovunque ricorrono nelle leggi, negli atti aventi forza di legge, nei regolamenti nonché negli atti amministrativi e nei contratti collettivi, si applicano anche ad ognuna delle parti dell'unione civile tra persone dello stesso sesso*".

Nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono intestati a uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- è stato registrato il compromesso.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Per quali lavori spettano le agevolazioni

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

A. Gli interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), effettuati su tutte le **parti comuni degli edifici residenziali**. Si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

B. Gli interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati sulle **singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** (vedi l'apposito paragrafo) sono quindi ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.

C. Gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere **A** e **B** e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

D. Gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune.

E. 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 portatrici di handicap 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. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%.

F. 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.

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

H. 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.

I. 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.

J. 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, ai fini della detrazione è possibile considerare 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 denunzie di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale.
Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile.

Tra queste: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, 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.

Se queste opere fanno parte di un intervento più vasto, come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle stesse è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

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 fedele ricostruzione dell'immobile
- 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).

Misure antisismiche

LE DETRAZIONI IN VIGORE FINO AL 31 DICEMBRE 2016

È prevista una maggiore detrazione per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate tra il 4 agosto 2013 e il 31 dicembre 2016, su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità.

In particolare, è riconosciuta una detrazione pari al **65%** delle spese effettuate entro il 31 dicembre 2016.

La detrazione, da calcolare su un importo complessivo massimo di **96.000 euro** per unità immobiliare (e da ripartire in **dieci quote** annuali di pari importo), può essere fruita da soggetti passivi Irpef e Ires, sempre che:

- le spese siano rimaste a loro carico
- possiedano o detengano l'immobile in base a un titolo idoneo (diritto di proprietà o altro diritto reale, contratto di locazione, o altro diritto personale di godimento).

Inoltre, l'agevolazione può essere richiesta se:

- l'intervento è effettuato su costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive
- l'immobile si trova in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), i cui criteri di identificazione sono stati fissati con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

Per costruzioni adibite ad attività produttive si intendono le unita immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

LE NUOVE DETRAZIONI IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2017

La legge di bilancio 2017, oltre a stabilire una proroga delle detrazioni al 31 dicembre 2021, ha introdotto specifiche regole per la concessione delle agevolazioni, prevedendo importi più elevati quando alla realizzazione degli interventi consegua una riduzione del rischio sismico.

Inoltre, ha fatto rientrare tra le spese detraibili anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica degli immobili.

Tipologia dell'immobile

Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati su tutti gli immobili di tipo abitativo (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive.

Inoltre, si applica non solo agli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma anche a quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3). Per l'individuazione delle zone sismiche bisogna sempre far riferimento 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).

La misura e la ripartizione della detrazione

Per le spese sostenute dal 1º gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi di adozione di misure antisismiche, le cui procedure di autorizzazione sono state attivate a partire dal 1° gennaio 2017, spetta una detrazione del **50%**.

La detrazione va calcolata su un ammontare complessivo di **96.000 euro** per unità immobiliare per ciascun anno e deve essere ripartita in **cinque quote annuali** di pari importo, nell'anno in cui sono state sostenute le spese e in quelli successivi.

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 fruito della detrazione.

La detrazione è più elevata nei seguenti casi:

- quando la realizzazione degli interventi produce una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del **70%** della spesa sostenuta
- se dall'intervento deriva il passaggio a due classi di rischio inferiori, la detrazione spetta nella misura dell'**80%.**

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.

La detrazione per gli interventi condominiali

Quando gli interventi sono stati realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni dall'imposta sono ancora più elevate.

In particolare, spettano nelle seguenti misure:

- **75%**, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore
- **85%**, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Dal 1º gennaio 2017, in luogo della detrazione, i beneficiari possono scegliere di cedere il credito spettante ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati. Non è possibile, invece, cederlo a istituti di credito e a intermediari finanziari.
Le modalità di cessione dei crediti sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate

Il quadro riassuntivo della detrazione per l'adozione di misure antisismiche

	fino al 31 dicembre 2016	2017-2021
percentuale di detrazione	65%	50% **70%** (**75%** per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a una classe di rischio inferiore **80%** (**85%** per gli edifici condominiali) se, a seguito degli interventi, si passa a due classi di rischio inferiori
importo massimo su cui calcolare la detrazione	96.000	96.000 per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, **96.000 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari** dell'edificio
ripartizione della detrazione	10 quote annuali	5 quote annuali
zona sismica in cui deve trovarsi l'immobile	zone **1** e **2**	zone **1, 2** e **3**
utilizzo dell'immobile	abitazione principale o attività produttive	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive

Acquisto box: quando spetta l'agevolazione

Oltre che per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto, possono usufruire della detrazione d'imposta anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati.

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 venditore.

Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

CASI PARTICOLARI

Nel caso in cui l'atto definitivo di acquisto sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico bancario o postale, la detrazione d'imposta spetta solo se è stato regolarmente registrato un compromesso di vendita dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

Se manca un preliminare di acquisto registrato, eventuali pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile non sono ammessi in detrazione. In questo caso, infatti, al momento del pagamento non è ancora riscontrabile l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma.

Tale condizione può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico viene effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 13 gennaio 2011).

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa, l'acquirente può usufruire della detrazione sulle spese di realizzazione del medesimo, se specificamente documentate.

A queste regole generali sono seguite ulteriori considerazioni dell'Agenzia, fatte con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, a proposito della possibilità di usufruire della detrazione nei casi in cui siano stati effettuati pagamenti prima della stipula dell'atto notarile o quando manca un preliminare d'acquisto registrato, dai quali sia possibile rilevare il vincolo pertinenziale tra box e abitazione.

In particolare, l'Agenzia ha ritenuto di poter riconoscere il beneficio fiscale anche in tali situazioni, ma a una specifica condizione: il vincolo deve risultare costituito e riportato nel contratto prima della data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente chiede la detrazione.

Più in generale, è possibile per l'acquirente di un box pertinenziale beneficiare della detrazione per gli importi versati in acconto sull'acquisto dell'immobile se alla data di

presentazione della dichiarazione dei redditi è stato registrato il preliminare di acquisto (o il rogito).

Spese pagate senza bonifico

Sempre con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle Entrate è intervenuta per fornire istruzioni in merito alla detrazione dell'acquisto del box auto nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante bonifico.

Con questo documento ha precisato che il contribuente può ugualmente fruire della detrazione, anche in assenza di pagamento mediante bonifico, a condizione che:

- nell'atto notarile siano riportate le somme ricevute dall'impresa che ha ceduto il box pertinenziale
- ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio con cui attesta che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa.

Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati, negli ultimi anni, semplificati e ridotti.
Per esempio, è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.
Inoltre, occorre 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 ai documenti indicati più avanti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Ici-Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, 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.

Condomìni minimi
I condomìni che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.
Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute riportando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

Il contribuente dovrà dimostrare, in sede di controllo, che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, è tenuto ad esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

COMUNICAZIONE ALL'AZIENDA SANITARIA LOCALE

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl.

Nella Provincia di Bolzano la notifica preliminare deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

PAGAMENTO MEDIANTE BONIFICO

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale, 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 fiscale.

Se il bonifico contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che fino al 13 maggio 2011 era obbligato a presentare il modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono riportare in un apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale indicato sul bonifico.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.
Dal 1° gennaio 2015 la ritenuta è pari all'**8%**.

Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera).

In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 4 gennaio 2011).

Con la risoluzione n. 9/E del 20 gennaio 2017 l'Agenzia ha precisato che sono validi, ai fini della detrazione, 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.

In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione 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 (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

SPESE PAGATE TRAMITE FINANZIAMENTO

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

ALTRI DOCUMENTI DA CONSERVARE

I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, 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 prevista, 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.

Come si può perdere la detrazione

La detrazione non è riconosciuta e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, 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 anche se il bonifico è stato 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, 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 decade dal diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).

Se cambia il possesso

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.

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 (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

Trasferimento dell'inquilino o del comodatario
La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento.

Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale (detrazione attualmente del 65%) prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale.

Detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici

Il decreto legge n. 63/2013 ha introdotto una detrazione dall'Irpef del **50%** per l'acquisto di **mobili** e di **grandi elettrodomestici**, di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione.

La legge di bilancio 2017 (legge n. 232 dell'11 dicembre 2016) ha prorogato questa detrazione fino al **31 dicembre 2017**. Dal 2017, tuttavia, è possibile fruire della detrazione solo se l'intervento di ristrutturazione sull'immobile è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2016.

Quando si può avere

Il principale presupposto per avere la detrazione è la realizzazione di un intervento di recupero del patrimonio edilizio, sia su singole unità immobiliari residenziali, sia su parti comuni di edifici residenziali (guardiole, appartamento del portiere, lavatoi, ecc.).

Quando si effettua un intervento sulle parti condominiali, i condòmini hanno diritto alla detrazione, ciascuno per la propria quota, solo per i beni acquistati e destinati ad arredare le stesse. Il bonus non è concesso, invece, se acquistano beni per arredare il proprio immobile.

Gli interventi edilizi che consentono di richiedere la detrazione sono quelli:

- di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, effettuati sia sulle parti comuni di edificio residenziale sia sulle singole unità immobiliari residenziali
- di manutenzione ordinaria, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale
- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se non rientranti nelle categorie precedenti e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile.

Per usufruire della detrazione per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, è inoltre indispensabile che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese.
Non è necessario, invece, che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione.

La data di avvio dei lavori può essere dimostrata da eventuali abilitazioni amministrative, dalla comunicazione preventiva all'Asl, quando la stessa è obbligatoria, da dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in relazione a lavori per i quali non sono necessari titoli abilitativi o comunicazioni.

Per quali acquisti

La detrazione spetta per le spese sostenute **dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017** per l'acquisto di:

- **mobili nuovi** (tra questi, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione). È escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo
- **grandi elettrodomestici nuovi** di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica. Per gli elettrodomestici che ne sono sprovvisti, l'acquisto è agevolato solo se per essi non è ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica. Rientrano nei grandi

elettrodomestici, per esempio: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Tra le spese da portare in detrazione si possono includere quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati.

L'acquisto di mobili o di grandi elettrodomestici è agevolabile anche se i beni sono destinati ad arredare un ambiente diverso dello stesso immobile oggetto di intervento edilizio.

Importo detraibile

La detrazione spettante, da ripartire tra gli aventi diritto in **dieci quote annuali** di pari importo, deve essere calcolata sull'importo massimo di **10.000 euro** (riferito, complessivamente, alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici).

Questo limite riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione.

Il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.

Per gli interventi di ristrutturazione effettuati nel 2016, o iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017, l'agevolazione va calcolata su un importo complessivo non superiore a 10.000 euro, al netto delle spese sostenute nel 2016 per le quali si è già fruito della detrazione.

Pagamento e documenti da conservare

Per avere diritto alla detrazione sugli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito.

Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi.

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 7/2016, se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

Stesse modalità devono essere osservate per il pagamento delle spese di trasporto e di montaggio dei beni.

Per i pagamenti con carte di credito o debito, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta da parte del titolare (indicata nella ricevuta di transazione) e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso.

Il contribuente deve conservare:

- la documentazione attestante il pagamento (ricevuta del bonifico, ricevuta di avvenuta transazione, per i pagamenti con carta di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente)
- le fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

A differenza di quanto previsto per la detrazione dei lavori di ristrutturazione, le spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici sostenute da un contribuente deceduto non possono essere portate in detrazione, per le quote non ancora fruite, dall'erede, anche quando quest'ultimo conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

In sostanza, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte dal contribuente deceduto non si trasferisce agli eredi per i rimanenti periodi d'imposta (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Agevolazione per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al **10%**.

Le **cessioni di beni** restano assoggettate all'aliquota Iva ridotta, invece, solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

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

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi.

I beni significativi sono stati espressamente 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.

Su questi beni significativi, quindi, l'aliquota agevolata del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

Costo totale dell'intervento 10.000 euro:
a) 4.000 euro è il costo per la prestazione lavorativa
b) 6.000 euro è il costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari).

L'Iva al 10% si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi: 10.000 - 6.000 = **4.000**. Sul valore residuo degli stessi beni (pari a 2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

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.

Iva agevolata per lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

A. delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione

B. dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

3. LA DETRAZIONE PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

È prevista una detrazione Irpef anche per gli acquisti di fabbricati, a uso abitativo, ristrutturati.

In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

ATTENZIONE
Anche questa detrazione è stata elevata dal 36 al **50%** quando le spese per l'acquisto dell'immobile sono sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2017 e spetta entro l'importo massimo di **96.000 euro** (invece che 48.000 euro).

Dal 2018, la detrazione ritornerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro.

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione (del 50 o 36%), indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione.

ESEMPIO
Il 21 dicembre 2016 un contribuente acquista un'abitazione al prezzo di **200.000** euro.

Il costo forfetario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di **50.000** euro. La detrazione (50% di 50.000 euro) è pari a **25.000** euro.

La detrazione deve essere sempre ripartita in **10 rate** annuali di pari importo.

Il limite massimo di spesa ammissibile (48.000 o 96.000 euro) deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

La detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001.

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
sono quelli fatti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari)	sono quelli volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

Condizioni richieste per fruire dell'agevolazione

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 18 mesi
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante)
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

ATTENZIONE
L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito (circolare n. 43/E del 18 novembre 2016).

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI

In cosa consiste

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale, possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari, per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare, stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, oppure con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380).

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Condizioni richieste per ottenere la detrazione

Per usufruire della detrazione in questione è necessario che siano rispettate le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori di costruzione
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione.

In tal caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle Entrate decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga). In tal caso, è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi.

Il diritto alla detrazione non viene meno se, per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.

5.I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF

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

Interventi sulle singole unità abitative

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 e/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

INTERVENTI	MODALITÀ'
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 oi 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

INTERVENTI	MODALITÀ'
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 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 fedele ricostruzione di edifici
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette *(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

INTERVENTI	MODALITÀ'
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

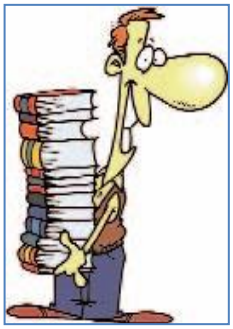
INTERVENTI	MODALITÀ'
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti

INTERVENTI	MODALITÀ'
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

INTERVENTI	MODALITÀ'
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

INTERVENTI	MODALITÀ'
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

6. PER SAPERNE DI PIÙ



Normativa

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

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

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

Dm 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 380/2001 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

Dl 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)

Dl 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)

Dl 63/2013 - art. 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili)

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

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

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

Dm 28 febbraio 2017 (linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni) - decreto pubblicato sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

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)

Circolari dell'Agenzia delle Entrate

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. 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. 7/E del 31 marzo 2016 (modalità di pagamento degli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici)

n. 43/E del 18 novembre 2016 (acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario)

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, al 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. 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. 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)

Istruzioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi
sito dell'Agenzia delle Entrate "Modelli di dichiarazione"

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal CERDEF (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze

Pubblicazione a cura dell'Agenzia delle Entrate

Sezione Pubblicazioni on line dell'Ufficio Comunicazione

Capo Ufficio: **Sergio Mazzei**

Capo Sezione: **Claudio Borgnino**

Progettazione grafica e testi: **Paolo Calderone**

Si ringrazia la **Direzione Centrale Normativa**

Segui l'Agenzia su: