

Detrazione IRPEF per la ristrutturazione di abitazione ed edifici residenziali (50%)

abitazione ed edifici residenziali (50%)

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia per appartamenti ed edifici residenziali è ancora valido fino al 31.12.2018 (data di pagamento).

La detrazione verrà applicata all'imposta sul reddito (IRPEF) e dovrà essere divisa in parti uguali per un totale di 10 anni.

Limite massimo di spesa

L'importo massimo delle spese è fissato a € 96.000 per unità abitativa e la somma massima di ammortamento annuale di € 4.800.

Possono beneficiare della detrazione fiscale il proprietario o il nudo proprietario, l'inquilino (in questo caso è necessario il consenso del proprietario) o persone e persone a cui l'alloggio è stato dato in uso gratuito (il contratto di comodato deve essere registrato). Anche i familiari conviventi e persone che abitano in coabitazione (coppia) con il possessore o detentore dell'immobile hanno diritto alla detrazione, purché sostengano le spese.

Per quali lavori spettano le agevolazioni?

La detrazione IRPEF riguarda le spese sostenute per lavori effettuati su edifici residenziali come p.e. interventi di manutenzione straordinaria, lavori di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, eliminazione delle barriere architettoniche, costruzione di antenne collettive, interventi di contenimento dell'inquinamento acustico, interventi per il risparmio energetico come p.e. l'isolamento termico o la costruzione di un impianto fotovoltaico, interventi per la messa in sicurezza (statica, terremoto, furto, ...), rinnovo dell'impianto elettrico, realizzazione di autorimesse o posti auto come pertinenze all'abitazione.

Altre spese da detrarre: spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali, Iva, imposta di bollo, contributo sul costo di costruzione (garage, pertinenze tecniche) e tasse.

Hanno diritto alle agevolazioni fiscali sull'acquisto di materiale i richiedenti che effettuano i lavori in economia.

Attenzione: lavori finalizzati al risparmio energetico sono solo detraibili, se viene certificato il raggiungimento degli standard di legge.

L'agevolazione si applica anche ai lavori di manutenzione ordinaria effettuati su abitazioni purché siano legati ad un intervento più consistente, come ad esempio lavori di pittura dopo una ristrutturazione.

La detrazione può essere richiesta per i lavori di manutenzione ordinaria effettuati su parti in comune.

È riconosciuta anche la detrazione fiscale del 50% per i **mobili** finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione e per l'acquisto di elettrodomestici a risparmio energetico. Possono usufruire della detrazione tutti che hanno avviato una ristrutturazione e fruiscono della detrazione fiscale del 50%. L'acquisto dei mobili ed elettrodomestici deve essere effettuato entro il 31 dicembre 2018.

L'importo massimo è di € 10.000, da ripartire in 10 quote annuali. Il pagamento deve essere effettuato tramite bonifico bancario o postale o carta da credito o debito.

Esempi per l'arredo dell'immobile: Letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi e gli apparecchi d'illuminazione.

Esempi per grandi elettrodomestici

Frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici e apparecchi per il condizionamento. I grandi elettrodomestici non devono essere inferiore alla classe energetica A+, nonché A per i forni.

Se il pagamento per i mobili ed elettrodomestici è disposto mediante bonifico bancario o postale non è più necessario utilizzare il bonifico appositamente predisposto per le spese di ristrutturazione edilizia.

Novità 2018: Bonus verde per la sistemazione di giardini e terrazzi: Gli interventi di sistemazione a verde (per appartamenti e parti comuni degli edifici condominiale) saranno incentivati con una detrazione fiscale dall'IRPEF del 36% delle sostenute nel 2018, fino ad un massimo di 5.000 Euro per unità immobiliare (tetto massimo di detrazione: 180 Euro /anno).

Regole particolari per edifici plurifamiliari

Per fruire della detrazione Irpef per interventi di ristrutturazione su parti comuni condominiali tutte le fatture, documenti e il pagamento devono essere intestato al condominio.

In caso di condomini per i quali non esiste l'obbligo di legge a nominare un amministratore (meno nove unità abitative e con più di un proprietario) non bisogna più richiedere un codice fiscale per il mini-condominio. Per beneficiare della detrazione IRPEF effettuati su parti comuni di un condominio minimo un proprietario, in rappresentanza di tutti i condomini, dovrà assumersi la gestione (fatture, pagamenti) delle relative opere edili. Gli altri condomini dovranno versare le quote di spesa di loro spettanza sul conto bancario del condomino incaricato e indicare nella dichiarazione dei redditi solamente il codice fiscale di quest'ultimo. In questo modo anche i cosiddetti mini-condomini possono detrarre dalle imposte i lavori eseguiti per le parti in comune. Inoltre dev'essere attestato con un'autocertificazione la natura dei lavori effettuati nei parti comuni dell'edificio e i dati catastali.

Anche per i condomini tutte le norme di legge, di sicurezza e le comunicazioni necessarie devono essere rispettate.

Come accedere alla detrazione?

Per poter usufruire delle agevolazioni basta pagare le fatture come previsto dalla legge e inviare, prima dell'inizio dei lavori, una comunicazione (con raccomandata A.R.) all'Ispettorato del lavoro di Bolzano (Via C.-Michael-Gamper 1, Tel: 0471-418540). La comunicazione non è necessaria nei casi in cui la normativa in materia di sicurezza nei cantieri non prevede l'obbligo della notifica preliminare.

Deve inoltre essere dimostrato l'avvenuto pagamento dell'ICI, dell'IMU o GIS (qualora dovuta) negli anni precedenti.

Tutte le comunicazioni necessarie (inizio lavori, comunicazione all'ispettorato del lavoro, concessione ed autorizzazione edilizia...) devono essere effettuate in modo corretto ed entro i termini previsti.

La violazione della normativa in materia di tutela della salute e sicurezza nel cantiere, nonché in materia di obblighi previdenziali ed assistenziali comporta l'annullamento dell'agevolazione. Pertanto è importante accertarsi fin dall'inizio che tutte le disposizioni vengano rispettate. Nel caso degli obblighi previdenziali ed assistenziali questo può avvenire il DURC.

Dopo la conclusione dei lavori

La liquidazione delle fatture relative ai lavori eseguiti potrà avvenire esclusivamente con bonifico bancario o postale (eccezione: bonus mobili ed elettrodomestici). Sulla ricevuta bancaria vanno indicati il codice fiscale del committente, la partita Iva della ditta o del libero professionista, nonché la causale del pagamento (ad esempio fattura n. e data per lavori di costruzione ai sensi della legge 449/1997 art. 16-bis DPR 917-86).

Le fatture e le ricevute del bonifico bancario devono essere conservate anche dopo la conclusione dei lavori per eventuali controlli (5 anni dall'ultima dichiarazione dei redditi).

In caso di applicazione di aliquote IVA diverse, gli importi devono essere indicati separatamente. Generalmente per i lavori di ristrutturazione ordinaria e straordinaria viene applicata l'aliquota IVA ridotta del 10%. Per le prestazioni professionali e l'acquisto dei mobili, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio, non può essere applicata l'Iva ridotta.

Cumulabilità dell'agevolazione

A partire dal 1.1.2009 non è più possibile cumulare le agevolazioni fiscali con i contributi provinciali in materia di risparmio energetico.

Ulteriori informazioni

www.agenziaentrate.gov.it

Numero verde Agenzia delle Entrate: 848 800 444 (da fisso)

Numero verde Agenzia delle Entrate: 0696668907 (da cellulari)

Nonostante un'attenta ricerca senza garanzia