L'AGENZIA INFORMA

aggiornamento **FEBBRAIO 2018**

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Agenzia Entrate

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

(febbraio 2018)

INTRODUZIONE 2

1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO 3
   - 1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE 3
   - 1.1.1 In cosa consistono 3
   - 1.1.2 Chi può usufruirne 3
   - 1.1.3 Per quali interventi 5
   - 1.2 PARTI CONDOMINIALI 9
   - 1.2.1 In cosa consistono 9
   - 1.2.2 Chi può usufruirne 10
   - 1.2.3 Per quali interventi 11
   - 1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA 12
   - 1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria 12
   - 1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione 14
   - 1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI 14
   - 1.4.1 Principi generali 14
   - 1.4.2 Cosa fare per ottenerle 16
   - 1.4.3 Come pagare i lavori 16
   - 1.4.4 I documenti da conservare 18
   - 1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso 19
   - 1.4.6 Quando si possono perdere 20
2. AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO 21
   - 2.1 LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO 21
   - 2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE 22
   - 2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI 22
3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI 24
   - 3.1 IN COSA CONSISTE 24
   - 3.2 A CHI SPETTA 24
   - 3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA 25
   - 3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE 26
4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI 27
   - 4.1 IN COSA CONSISTE 27
   - 4.2 A CHI SPETTA 27
   - 4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA 28
5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI 30
   - 5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE 30
   - 5.2 INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI 33
6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI 37

INTRODUZIONE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

La più conosciuta tra queste agevolazioni è sicuramente quella disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), che 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.

Per le spese effettuate nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al **50%** la percentuale di detrazione e a **96.000 euro** l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori importi sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di bilancio 2018 (legge n. 205 del 27 dicembre 2017) ha rinviato al 31 dicembre 2018 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%) e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.
Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2019 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

Dal 2018, tuttavia, la stessa legge di bilancio ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.
Questa nuova comunicazione è necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero edilizio.

I benefici fiscali per i lavori sul patrimonio immobiliare non si esauriscono con la detrazione Irpef.
Altre significative agevolazioni, infatti, sono state introdotte negli anni. Tra queste, per esempio, la possibilità di pagare l'Iva in misura ridotta e quella di portare in detrazione gli interessi passivi pagati sui mutui stipulati per ristrutturare l'abitazione principale. E ancora, le detrazioni per l'acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati e quelle per la realizzazione o l'acquisto di posti auto.

La guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti.

1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

1.1.1 In cosa consistono

Per i lavori effettuati sulle singole unità abitative è possibile usufruire delle seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare
- **36%**, con il limite massimo di spesa di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2019.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

1.1.2 Chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non soltanto 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, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (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)
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

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

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 entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

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

Dal 2018, infine, le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia (compresi quelli per l'adozione di misure antisismiche) possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati
- dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono essere stati costituiti, e già operanti alla data del 31 dicembre 2013, nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*".

Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, possono usufruirne anche le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

1.1.3 Per quali interventi

I lavori sulle **singole unità immobiliari** per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

A. Interventi elencati alle lettere **b**), **c**) e **d**) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):
   - **manutenzione straordinaria**
   - **restauro e risanamento conservativo**
   - **ristrutturazione edilizia**

   Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.
   Non sono ammessi al beneficio fiscale delle detrazioni gli interventi di manutenzione ordinaria (spettanti solo per i lavori condominiali), a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

   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 ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- 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).

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

C. 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 con disabilità 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%.

D. 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.

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

F. 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.

G. 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.

ATTENZIONE
Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", sarà pubblicata un'apposita guida).

H. 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, è possibile portare in detrazione 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 comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

1.2 PARTI CONDOMINIALI

1.2.1 In cosa consistono

Anche per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare

- **36%**, con il limite massimo di spesa di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2019.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile:

- 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, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

1.2.2 Chi può usufruirne

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

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.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spese) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

CONDOMINI MINIMI
Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condomini 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 riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

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

1.2.3 Per quali interventi

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali, per i quali ogni condomino può richiedere la detrazione, sono quelli 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).

In particolare, si tratta degli interventi di:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**.

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

MANUTENZIONE ORDINARIA
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.

ALTRI LAVORI AGEVOLABILI

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano, come detto, gli stessi interventi per i quali si può usufruire della detrazione quando sono effettuati sulle singole unità abitative.

Sono quelli indicati nell'art. 16-bis del Tuir e descritti precedentemente. Si tratta degli interventi:

- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi
- effettuati per eliminare le barriere architettoniche o finalizzati a favorire la mobilità a persone con disabilità gravi (articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992)
- utili a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi
- finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico
- effettuati per il conseguimento di risparmi energetici
- per l'adozione di misure antisismiche
- di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

ATTENZIONE
Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", sarà pubblicata un'apposita guida).

1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al **10%**.

Sui **beni**, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.
In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

a) costo totale dell'intervento: **10.000 euro**
b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): **4.000 euro**
c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): **6.000 euro**

L'Iva al **10%** si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi (a – c = 10.000 - 6.000 = **4.000**).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I "beni significativi" sono stati 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.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).

In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'**autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, come l'Agenzia delle Entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).
Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

QUANDO NON SPETTA L'AGEVOLAZIONE

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.

1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista 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 n. 380/2001.

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.

1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI

1.4.1 Principi generali

Fino al 31 dicembre 2018 il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione del 50% è di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.
Questo limite è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

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%.

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.

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 conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (ad esempio, per incapienza o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (detrazione attualmente pari al 65%).

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio.

1.4.2 Cosa fare per ottenerle

Negli ultimi anni gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sono stati semplificati e ridotti.

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.

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 preliminare all'Asl non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo.

Nella Provincia di Bolzano la comunicazione preventiva deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

COMUNICAZIONE ALL'ENEA

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

1.4.3 Come pagare i lavori

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), 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.

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 dell'**8%** a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

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.

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.

1.4.4 I documenti da conservare

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono 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 alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare 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 necessaria, 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.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta

- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, 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.

1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso

VENDITA DELL'IMMOBILE

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.

Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

IMMOBILE IN EREDITÀ

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.

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

FINE LOCAZIONE O COMODATO
La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

1.4.6 Quando si possono perdere

Le detrazioni non sono riconosciute 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 se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha 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, in queste ipotesi 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 perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

2. AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati (solo per le spese imputabili alla loro realizzazione)
- per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).

2.1 LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO

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 costruttore.

La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

ACQUISTO CONTEMPORANEO DI CASA E BOX

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o, in assenza, di un preliminare d'acquisto registrato, in cui è indicato il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI E DI BOX AUTO PERTINENZIALI

Per le assegnazioni di box e alloggio da parte di cooperative edilizie di abitazione, la detrazione spetta anche per gli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Non rileva la circostanza che il rogito sia stipulato in un periodo d'imposta successivo, né il fatto che il verbale della delibera di assegnazione che ha formalizzato il vincolo pertinenziale non sia stato ancora registrato.

Per quanto riguarda la sussistenza del vincolo pertinenziale, non importa se gli immobili non sono stati ancora realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione.

2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE

Per usufruire della detrazione per la costruzione di nuovi posti e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI

Per usufruire della detrazione **per l'acquisto del box** auto, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

- atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità
- dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Per la **costruzione del box** pertinenziale è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti documenti:

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

IL PAGAMENTO DELLE SOMME PER L'ACQUISTO DEL BOX

Il bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. La stessa cosa vale anche per il convivente *more uxorio*.

Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione
- dal compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

SPESE PAGATE SENZA BONIFICO

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.

In tale situazione si può ugualmente usufruire della detrazione a condizione che:

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

3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI

Anche quando si acquistano immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati è prevista un'agevolazione fiscale.
Il beneficio spetta quando gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

3.1 IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata su un costo forfettario di ristrutturazione dell'immobile.

Per le spese di acquisto sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2018, la detrazione è pari al **50%** e spetta su un importo massimo di spesa di **96.000 euro**.

Dal 2019, salvo ulteriori proroghe, la detrazione passerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro.

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

COME CALCOLARE LA DETRAZIONE
Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione (del 50 o 36%) su un importo forfettario: 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente.

ESEMPIO

Un contribuente acquista un'abitazione nel 2018 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.

3.2 A CHI SPETTA

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Il limite massimo di spesa ammissibile (96.000 euro fino al 31 dicembre 2018, 48.000 euro dal 2019) 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.

3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA

Le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori
- 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). Non spetta se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia
art. 3, comma 1, del Dpr 380/2001 - lettere c) e d)

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

CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

Per gli acquisti effettuati nel 2016 e nel 2017, qualora si intenda usufruire anche della detrazione del 50% dell'Iva pagata all'impresa costruttrice (agevolazione prevista per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B), dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile va sottratto l'importo del 50% dell'Iva detratta.
In sostanza, le due agevolazioni sono cumulabili ma vale il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla stessa spesa.

La detrazione non è cumulabile, invece, con la deduzione del 20% del prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione (agevolazione prevista dall'art. 21 del Dl 133/2014 per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017).
Pertanto, sul costo di acquisto dell'immobile è possibile usufruire, alternativamente, o della deduzione del 20% o della detrazione per l'acquisto dell'immobile ristrutturato.

3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE

Per avere l'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Il contribuente deve però essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini prima indicati.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione.

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.

4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI

4.1 IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi, e i relativi oneri accessori, pagati sui mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale.

In particolare, è possibile portare in detrazione il **19%** degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a **2.582,25** euro.

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 indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

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 anche attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

4.2 A CHI SPETTA

La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che avrà il possesso dell'unità immobiliare, a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e nella quale egli o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, per il mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.

Per le ristrutturazioni edilizie la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda i lavori indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.

In mancanza di questa informazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

A prescindere dal requisito della dimora abituale, la detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà.

Per avere l'agevolazione il contribuente deve essere in possesso:

- delle quietanze di pagamento degli interessi passivi
- della copia del contratto di mutuo, dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione
- della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi stessi.

4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA

È possibile richiedere la detrazione se ricorrono 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.

È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

La detrazione è inoltre cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (ma 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.

Comporta la perdita del diritto alla detrazione, inoltre, la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa. In questo 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 non sono stati ultimati nei termini indicati nel provvedimento amministrativo che ha autorizzato la costruzione.

Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra descritte, il beneficio in questione deve comunque essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile.
La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e, pertanto, gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate.

L'agevolazione, quindi, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate.

5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI

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

5.1 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
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

INTERVENTI	MODALITÀ'
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
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti

INTERVENTI	MODALITÀ'
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 ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
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

5.2 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

INTERVENTI	MODALITÀ'
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
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

INTERVENTI	MODALITÀ'
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
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)

INTERVENTI	MODALITÀ'
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
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 E PRASSI

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)

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)

Legge 205/2017 - art. 1 comma 3 (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

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. 95 del 12 maggio 2000 (risposte a quesiti vari)

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. 24/E del 10 giugno 2004 (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. 20/E del 18 maggio 2016, par. 10.2 (cumulo detrazioni)

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

n. 7/E del 4 aprile 2017 (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)

n. 8/E del 7 aprile 2017 (chiarimenti su varie questioni interpretative)

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. 124/E del 4 giugno 2007 (chiarimenti sulla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia)

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. 457/E del 1° dicembre 2008 (vendita immobile ristrutturato acquistato da persona fisica da società di ristrutturazioni)

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***

Testi: ***Paolo Calderone***

Progetto grafico: ***Stazione grafica***

Si ringrazia la Direzione Centrale Coordinamento Normativo

Segui l'Agenzia su: