

LE DETRAZIONI 2017 PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO E RISPARMIO ENERGETICO

Con la Finanziaria 2017 il Legislatore ha:

- prorogato per il 2017 la detrazione IRPEF del 50% per i lavori di recupero del patrimonio edilizio, su una spesa massima di € 96.000;
- prorogato per il 2017 la detrazione del 50%, su una spesa massima di € 10.000, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici destinati all'arredo di immobili oggetto di interventi di ristrutturazione iniziati a decorrere dall'1.1.2016;
- prorogato per il 2017 (fino al 2021 in caso di interventi sulle parti comuni condominiali), la detrazione del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica. Per specifici interventi sulle parti comuni la detrazione è riconosciuta nella maggior misura del 70% - 75% su un importo massimo di € 40.000 per il numero di unità che compongono il condominio;
- prorogato fino al 2021 la detrazione per l'adozione di misure antisismiche apportando una serie di modifiche, a seguito delle quali dall'1.1.2017 la detrazione spetta per le abitazioni e attività produttive delle zone 1, 2 e 3 nella misura del 50% (70% - 75% e 80% - 85% al ricorrere di specifiche fattispecie), da ripartire in 5 rate annuali;
- prorogato per il 2017 la possibilità di cessione del credito introdotta nel 2016 e previsto nuove fattispecie di cessione.

INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Per effetto dell'art. 1, comma 2, Finanziaria 2017, la detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis, TUIR:

- nella misura del 50% (anziché del 36%);
- su un importo massimo di € 96.000 (anziché € 48.000);

è riconosciuta per le spese sostenute fino al 31.12.2017.

In particolare si rammenta che tale detrazione è fruibile per gli interventi di seguito elencati.

Art. 16-bis, TUIR

Comma 1

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR n. 380/2001, effettuati su parti comuni di edificio residenziale di cui all'art. 1117, C.c.
- b) Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 3, DPR n. 380/2001,

effettuati su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e loro pertinenze.

- c) Interventi di ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle predette lett. a) e b), sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza.
- d) Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.
- e) Eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap grave ai sensi dell'art. 3, comma 3, Legge n. 104/92.
- f) Adozione di misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi.
- g) Opere per la cablatura degli edifici e il contenimento dell'inquinamento acustico
- h) Opere per il conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Tali opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici.
- i) Adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per gli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Ai fini in esame, le misure antisismiche e le opere di messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.
- j) Bonifica dall'amianto ed esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Comma 3

Acquisto / assegnazione di immobili facenti parte di un edificio interamente sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti da imprese di costruzione / ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. In tal caso la detrazione (50%) va calcolata sul 25% del prezzo di acquisto / assegnazione, fermo restando che l'importo massimo di spesa ammessa è pari a € 96.000 e che l'impresa

ristrutturatrice / cooperativa deve cedere / assegnare l'unità immobiliare entro 18 mesi dalla fine dei lavori.

Si rammenta che il citato art. 16-bis dispone inoltre che:

- se i lavori realizzati nell'anno costituiscono mera prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, nel computo della spesa massima ammessa di € 96.000 è necessario tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti (comma 4);
- in caso di immobile residenziale utilizzato promiscuamente, ossia adibito anche all'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo, la detrazione spetta nella misura del 50% (comma 5);
- in caso di cessione dell'unità immobiliare oggetto dei lavori, le quote di detrazione non ancora utilizzate si trasferiscono in capo all'acquirente, salvo diverso accordo tra le parti (comma 8);
- in caso di decesso del soggetto cui spetta la detrazione, la stessa è riconosciuta soltanto all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile (comma 8).

Modalità di pagamento dopo il nuovo orientamento dell'Agenzia

Preme evidenziare che nella Circolare 18.11.2016, n. 43/E l'Agenzia delle Entrate ha fornito una nuova interpretazione "di favore", che supera il precedente orientamento restrittivo, in merito al rispetto dell'obbligo di pagamento delle spese in esame con lo specifico bonifico bancario / postale.

In particolare, l'Agenzia ha ammesso il pagamento:

- **anche con un bonifico "ordinario", a seguito del quale la banca / posta non opera la ritenuta dell'8%, a condizione che il soggetto che ha eseguito i lavori ed incassato le relative somme attesti, con una dichiarazione sostitutiva, che dette somme sono state contabilizzate, concorrendo quindi correttamente alla determinazione del proprio reddito;**
- limitatamente all'acquisto del box / posto auto pertinenziale, anche con modalità diverse dal bonifico bancario / postale, se:
 - o il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha costruito e ceduto il box / posto auto risulti attestato dal rogito notarile;
 - o il cedente, oltre alla consueta certificazione attestante il costo di realizzazione del box / posto auto, rilasci all'acquirente una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante che "i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente".

Con riferimento all'acquisto del box / posto auto pertinenziale, nella citata Circolare n. 43/E l'Agenzia ha inoltre previsto che, in caso di pagamenti anteriori al rogito (acconti), la pertinenzialità con l'abitazione non deve necessariamente risultare da un

preliminare registrato a condizione che detto vincolo risulti costituito e riportato nel contratto stipulato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente si avvale della detrazione.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Come sopra accennato il comma 2 della Finanziaria 2017, modificando l'art. 14, DL n. 63/2013 ha:

- prorogato fino al 31.12.2017 la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla "generalità degli edifici" nella misura del 65%;
- prorogato fino al 31.12.2021, apportando alcune modifiche, la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio

Interventi agevolabili

Per quanto riguarda la tipologia degli interventi agevolabili non si registrano modifiche rispetto a quanto previsto per il 2016 e quindi gli stessi possono essere così riepilogati, fermo restando che, come sopra accennato e più avanti illustrato, per alcune particolari tipologie di interventi sulle parti comuni condominiali sono ora previste detrazioni maggiorate applicabili fino al 2021.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA			
Tipologia intervento (art. 1, commi da 344 a 347, Legge n. 296/2006)	Detrazione massima	Dall'1.1.2012 al 5.6.2013	Dal 6.6.2013 al 31.12.2017
		Spesa massima detrazione 55%	Spesa massima detrazione 65%
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori individuati dalle Tabelle allegate al Provvedimento 19.2.2007 e, dal 2008, al Decreto 11.3.2008. Tali interventi sono definiti sulla base della riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato.	100.000	181.818,18	153.846,15

Interventi su edifici / parti di edifici / unità immobiliari esistenti, riguardanti strutture opache verticali (pareti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o vani non riscaldati, nel rispetto di determinati requisiti di trasmittanza termica.	60.000	109.090,91	92.307,69
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali, per il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, scuole e università. Sono esclusi i pannelli per la produzione di energia (fotovoltaici) (1).	60.000	109.090,91	92.307,69
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con: - impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione; - impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, dal 2008. Sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, rispettando i valori fissati dalle apposite Tabelle.	30.000	54.545,45	46.153,85

(1) È possibile fruire della detrazione IRPEF del 50% se l'impianto è a servizio di un immobile abitativo

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA		
Tipologia intervento (art. 1, commi 47, Legge n. 190/2014)	Detrazione massima	Dall'1.1.2015 al 31.12.2017
		Spesa massima detrazione 65%
Acquisto e posa in opera di schermature solari ex Allegato M, D.Lgs. n. 311/2006	60.000	92.307,69
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000	46.153,85

Disponendo la proroga degli interventi di cui al citato art. 14, DL n. 63/2013, risulta

fruibile fino al 31.12.2017 anche la detrazione prevista dall'art. 1, comma 88, Finanziaria 2016 per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA		
Tipologia intervento (art. 1, comma 88, Legge n. 208/2015)	Detrazione	Spesa massima
	Dall'1.1.2016 al 31.12.2017	
Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative.	65%	Non è previsto un limite massimo di spesa

Interventi sulle parti comuni

Il comma 2 in esame, oltre a disporre la proroga fino al 2021 della detrazione nella misura del 65% per gli interventi che interessano le parti comuni condominiali ovvero tutte le unità immobiliari del condominio, sulla spesa massima prevista a seconda della tipologia di intervento effettuato come sopra riportato, introduce il nuovo comma 2-quater ai sensi del quale, se gli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali:

- interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso, la detrazione spetta nella misura del 70%;
- sono volti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consentono di conseguire almeno la qualità media di cui al DM 26.6.2015, la detrazione spetta nella misura del 75%.

In tali casi, il citato comma 2-quater fissa la spesa massima ammessa in € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità che compongono il condominio. Così, ad esempio, per un condominio costituito da 12 appartamenti la spesa massima agevolabile risulta pari a € 480.000.

La sussistenza dei requisiti per poter fruire della detrazione nella maggior misura del 70% - 75% deve essere asseverata da un professionista abilitato mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici di cui al citato DM 26.6.2015.

Cessione del credito

Come noto la Finanziaria 2016 ha introdotto, a decorrere dall'1.1.2016, la possibilità di optare, in luogo della detrazione, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori

che hanno eseguito gli interventi agevolabili nel caso in cui i lavori riguardino parti comuni condominiali ed il soggetto che potrebbe fruire della detrazione sia un c.d. "soggetto incapiente" ai sensi degli artt. 11, comma 2 e 13, comma 1, lett. a) e comma 5, lett. a), TUIR.

Il comma 2 della Finanziaria 2017:

- proroga tale possibilità fino al 31.12.2017 con riferimento alla "generalità" degli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali, a favore dei "soggetti incapienti";
- introduce una nuova ipotesi di cessione del credito, applicabile dall'1.1.2017, con riferimento agli interventi di riqualificazione sulle parti comuni condominiali che, a decorrere dalla stessa data, consentono di fruire della detrazione nella maggior misura del 70% - 75%.

Quest'ultima possibilità di cessione del credito:

- è fruibile da tutti i soggetti cui spetta la detrazione e non soltanto dai c.d. "soggetti incapienti";
- consente di cedere il credito, oltre che ai fornitori, anche ad altri soggetti privati (diversi da istituti di credito e intermediari finanziari) con la facoltà di successiva cessione del credito

In merito si rammenta che le modalità attuative per la cessione del credito da parte dei c.d. "soggetti incapienti", in vigore dall'1.1.2016 al 31.12.2017, sono desumibili dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 22.3.2016

Analogo Provvedimento dovrà essere adottato per definire la nuova fattispecie di cessione del credito applicabile a decorrere dall'1.1.2017.

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

La detrazione IRPEF del 50% su una spesa massima di € 10.000 prevista a favore dei soggetti che sostengono spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio, per il quale si fruisce della relativa detrazione, è prorogata fino al 31.12.2017.

La novità rilevante riguarda il fatto che per poter fruire di tale detrazione i lavori di recupero edilizio devono essere iniziati a decorrere dall'1.1.2016.

Come in passato, la detrazione è fruibile in 10 quote annali e l'ammontare della spesa detraibile (massimo € 10.000) è computata indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

DETRAZIONE PER MISURE ANTISISMICHE E SICUREZZA STATICA DEGLI EDIFICI

Il comma 2 in esame dispone la proroga anche della detrazione prevista per le spese relative all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici di cui alla lett. i) dell'art. 16-bis, TUIR, apportando alcune modifiche rispetto a quanto previsto per il 2016. In particolare, ai sensi del riformulato comma 1-bis dell'art. 16, DL n. 63/2013:

- per le spese sostenute dall'1.1.2017 al 31.12.2021;
- riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive ubicate nelle zone sismiche ad alta pericolosità, ossia nelle zone 1, 2, 3 di cui all'OPCM n. 3274/2003;
- con procedure autorizzatorie iniziate dall'1.1.2017;

la detrazione è riconosciuta nella misura del 50%, su una spesa massima di € 96.000, da ripartire in 5 rate annuali.

Rispetto al passato, quindi, la detrazione spettante per gli interventi in esame:

- è applicabile ad un maggior numero di edifici in quanto è ricompresa anche la zona 3 (fino al 31.12.2016 la disposizione riguarda solo le zone 1 e 2) ed è riconosciuta per gli edifici adibiti ad "abitazione" (non soltanto per quelli adibiti ad "abitazione principale");
- spetta nella misura del 50% (anziché 65%);
- va ripartita in 5 rate (anziché 10);
- è fruibile per gli interventi con procedura autorizzatoria iniziata dopo l'1.1.2017 (fino al 31.12.2016 la procedura autorizzatoria doveva essere stata attivata dopo il 4.8.2013).

In merito si rammenta che, ai sensi del citato comma 1-bis, per poter fruire di tale detrazione gli interventi "devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari".

Con il nuovo comma 1-quater è inoltre disposto che, qualora dalla realizzazione degli interventi in esame derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio:

- ad 1 classe di rischio inferiore, la detrazione è riconosciuta nella misura del 70%;
- a 2 classi di rischio inferiori, la detrazione è riconosciuta nella misura dell'80%.

Qualora tali interventi siano realizzati su parti comuni condominiali la detrazione è ulteriormente aumentata al 75% (1 classe di rischio inferiore) e all'85% (2 classi di rischio inferiori), su una spesa massima pari a € 96.000 per il numero di unità immobiliari che compongono il condominio.

Anche in tali casi, dall'1.1.2017, è prevista la possibilità di optare, in luogo della

detrazione, per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati (diversi dagli istituti di credito e dagli intermediari finanziari) con la possibilità di cedere successivamente tale credito.

Il nuovo comma 1-sexies dispone infine che, a decorrere dall'1.1.2017, tra le spese detraibili in esame rientrano anche quelle effettuate per la classificazione e la verifica sismica.

Cumulabilità

Il comma 3 della Finanziaria 2017 dispone infine che le detrazioni previste per l'adozione di misure antisismiche e l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica degli edifici (commi da 1-bis a 1-sexies sopra illustrati) non sono cumulabili con agevolazioni già spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

MANCATA PROROGA DETRAZIONE IVA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILE RESIDENZIALE

Preme evidenziare che il Legislatore con la Finanziaria 2017 non ha previsto la proroga della detrazione IRPEF del 50% dell'IVA relativa all'acquisto di unità immobiliari residenziali di classe energetica A / B, cedute dalle imprese costruttrici.

Tale detrazione risulta quindi fruibile soltanto per gli acquisti effettuati tra l'1.1 e il 31.12.2016

Busto Arsizio, 13 gennaio 2017