

DETRAZIONI FISCALI

Chi sostiene spese per i lavori di ristrutturazione edilizia può fruire della detrazione d'imposta Irpef pari al 36%. Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014 (termine così prorogato dalla legge di stabilità 2013), la detrazione Irpef sale al 50% e si calcola su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Il decreto legge 63 del 4 giugno 2013 (entrato in vigore il 6 giugno 2013) ha riconosciuto la detrazione del 50% anche sulle ulteriori spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%.

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 48.000 euro per unità immobiliare (96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014);

- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Attenzione La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative, non anche per immobili di nuova costruzione.

GLI INTERVENTI AGEVOLATI

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

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per **interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;**

- quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (**manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia**), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;

- **gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino**

dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

- **gli interventi antisismici, ossia per la messa in sicurezza statica e antisismica degli edifici;**

- **gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;**

- **i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);

- **gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 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;

- **gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad 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 (ad 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.

N.B. Per gli interventi di rimozione dell'amianto si applicano anche gli incentivi del conto energia se dopo la sostituzione vengono installati pannelli fotovoltaici

- **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

- **gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.**

- La detrazione spetta anche **nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. **La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari ed è pari al 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare**, risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro. Anche per questo tipo di interventi, le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014 fruiscono dell'innalzamento sia della detrazione (al 50%), sia dell'importo massimo agevolabile (96.000 euro per unità immobiliare).

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche quelle 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, 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 denunce di inizio lavori, gli oneri di urbanizzazione, gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998). Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

- **Gli interventi di manutenzione ordinaria** sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

CONSERVAZIONE DEI DOCUMENTI PER LA DETRAZIONE

Al fine di giustificare la detrazione (che ripetesì va spalmata in dieci anni) occorre conservare la documentazione giustificativa **per cinque anni a decorrere dal decimo successivo all'acquisto.**

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE

- per gli **interventi di manutenzione straordinaria** (che tali possono qualificarsi purchè non riguardino parti strutturali dell'edificio e non si aumentino le unità immobiliari e i parametri urbanistici; es. rifacimento e realizzazione di nuovi bagni, rifacimento con innovazioni della cucina e creazione di una nuova cucina, allargamento di porte interne), il titolo abilitativo richiesto è la cd. **CIL** (Comunicazione inizio lavori) asseverata da un tecnico abilitato;

- **per le opere di restauro e risanamento conservativo** (es. sostituzione di parti ammalorate anche strutturali dell'edificio), occorrerà una **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività): i lavori potranno essere subito intrapresi, ma il Comune avrà trenta giorni di tempo per interromperli;

- **per le opere di ristrutturazione edilizia leggera** (ossia trasformazioni di edifici mediante un insieme sistematico di opera che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso. I casi più frequenti sono l'unione di due unità abitative in una sola, tramite aperture di porte o abbattimento di tramezzi; installazione di pannelli solari e fotovoltaici per edifici in zone A di PRG) occorrerà una **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività); **per le opere di ristrutturazione edilizia pesante** (ossia trasformazioni di edifici mediante un insieme sistematico di opera che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente: tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso. I casi più frequenti sono la trasformazione di locali non abitativi in locali abitativi; frazionamento di unità abitative; realizzazione di scale esterne) occorrerà il **permesso di costruire**;

- per gli **interventi di manutenzione ordinaria** (ossia opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; es. sostituzione di pavimenti, porte e finestre; tinteggiatura di soffitti, pareti ed infissi, sostituzione della caldaia senza modificare l'impianto termico complessivo) non occorre alcun titolo abilitativo, trattandosi di opera liberamente realizzabili;

- per gli **interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi** (per eventi calamitosi si intendono terremoto, alluvione, frane, eruzioni vulcaniche), il titolo abilitativo dipende dall'entità dei danni e dalla tipologia di ricostruzione (la maggior parte degli interventi dovrebbero essere soggetti a scia);

- **per gli interventi antisismici, ossia per la messa in sicurezza statica e antisismica degli edifici**, occorrerà una **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività);

- **per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà commune**, occorrerà una **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività);

- per i **lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione), occorrerà una **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività), oppure il permesso a costruire se si modifica la sagoma dell'edificio;

- per gli **interventi di bonifica dall'amianto**, occorrerà una **SCIA** (Segnalazione certificata di inizio attività) nei casi più frequenti; occorre in ogni caso rispettare particolari procedure: l'intervento deve essere eseguito da impresa iscritta all'albo nazionale gestori ambientali nella categoria dei manufatti in cemento amianto;

- per **interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi** (es. installazione di recinzioni o cancellate), non occorrerà alcun titolo abilitativo; potrebbe servire la SCIA o il permesso di costruire se ci sono opere edilizie che modificano l'edificio o le aree esterne;

- per **gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento**

dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne (es. interventi edilizi come isolamento termico sui solai, tetti e muri; installazione di impianti di energia rinnovabile e di nuovi impianti termici o anche solo caldaie o condizionatori che riducano i consumi) occorrerà la cd. **CIL** (Comunicazione inizio lavori).