

FOCUS ON

LE AGEVOLAZIONI FISCALI IN EDILIZIA: GLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Ing. ANTONIO BRUNETTO

26 maggio 2017
Sala ANCE II Piano - Catania, Viale Vittorio Veneto 109



LA DETRAZIONE IPERF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE



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

I contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

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



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%**.



CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE?

- **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.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

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



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quindi ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

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



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

E. I lavori finalizzati:

- all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

F. Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di **atti illeciti da parte di terzi**.

Per “atti illeciti” si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, **la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili**. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie;
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
- porte blindate o rinforzate;
- apposizione di saracinesche;
- tapparelle metalliche con bloccaggi;
- vetri antisfondamento;
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

- G. Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al **contenimento dell'inquinamento acustico**.
- H. Gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'**installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia**.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

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.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

- G. Gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al **contenimento dell'inquinamento acustico**.
- H. Gli interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'**installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia**.

Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

- I. Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche** con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.



PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI?

J. Gli interventi di **bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici**. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza.

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 e l'installazione del corrimano.



ALTRE SPESE AMMESSE ALL'AGEVOLAZIONE

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;



ALTRE SPESE AMMESSE ALL'AGEVOLAZIONE

- 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).



MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le **parti comuni**.

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



MANUTENZIONE ORDINARIA

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.



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.



MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Esempi di interventi 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.



RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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.



RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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.



MISURE ANTISISMICHE

LE DETRAZIONI IN VIGORE FINO AL 31 DICEMBRE 2016

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

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



MISURE ANTISISMICHE

l'agevolazione può essere richiesta se:

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



MISURE ANTISISMICHE

LE NUOVE DETRAZIONI IN VIGORE DAL 1° GENNAIO 2017

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

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



MISURE ANTISISMICHE

TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE

Anzitutto, l'agevolazione fiscale può essere usufruita per interventi realizzati **su tutti gli immobili di tipo abitativo** (non soltanto, come in precedenza, su quelli adibiti ad abitazione principale) e su quelli utilizzati per attività produttive. Inoltre, si applica non solo agli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma **anche a quelli situati nelle zone a minor rischio** (zona sismica 3). Per l'individuazione delle zone sismiche bisogna far riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.



MISURE ANTISISMICHE

LA MISURA E LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

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



MISURE ANTISISMICHE

LA MISURA E LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione è più elevata nei seguenti casi:

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



MISURE ANTISISMICHE

LA MISURA E LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

Il decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017 ha stabilito le **linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione**, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

Il progettista dell'intervento strutturale deve asseverare (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto) la classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato. Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, se nominato per legge, dopo l'ultimazione dei lavori e del collaudo, devono attestare la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato.



MISURE ANTISISMICHE

LA MISURA E LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La **detrazione per gli interventi condominiali**:

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

In particolare, spettano nelle seguenti misure:

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



CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO

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

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



L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE



AGEVOLAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

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



AGEVOLAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

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.



GRAZIE

