



## **LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE**

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

### **In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:**

- ♣ 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015, 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 2016.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione.

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.

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%.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, 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.

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

### **PER QUALI LAVORI SPETTANO LE DETRAZIONI?**

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

**A.** Gli interventi indicati alle lett. a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali .

**B.** Quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001.

In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo, per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Gli interventi di manutenzione ordinaria (vedi l'apposito paragrafo) sono quindi ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.

**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 (per questi interventi la detrazione è stata introdotta dal Dl n. 201/2011).

**D.** Gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune .

**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.

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%.

**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.

**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.

**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 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 .

**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.

**L.** 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 mal funzionante).

**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.

## **Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione**

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati , negli ultimi anni, semplificati e ridotti.

In particolare, dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

E' 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.

Inoltre, occorre 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 ai documenti indicati più avanti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

- ♣ domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
- ♣ ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Ici-Imu), se dovuta
- ♣ delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- ♣ dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, 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.

I condomini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore, per beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti previsti a nome del condominio stesso (circolare n. 11/E del 21 maggio 2014).

Anche i documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio.

Per quanto riguarda i pagamenti, è necessario effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condomino che effettua il pagamento