

Case e immobili



Incentivi per il recupero di immobili

Tra conferme e novità

Matteo Pillon Storti

Com'è noto la legge italiana permette ai contribuenti, nel caso in cui sostengano specifiche spese relative agli edifici, di godere di particolari detrazioni. Stiamo parlando delle "famoso" detrazioni del 50% e del 65%, relative alle spese di recupero del patrimonio edilizio, di acquisto mobili e di risparmio energetico. Su questo tema, la finanziaria 2015 ha previsto alcune modifiche, soprattutto riguardo i termini entro cui sostenere le spese in questione. Vediamo ora in cosa consistono queste detrazioni e quali sono le novità introdotte dall'ultima manovra finanziaria.



Detrazione 50% spese recupero patrimonio edilizio

Le spese relative al recupero di particolari edifici sono, a determinate condizioni, detraibili nella misura del 50% del loro ammontare.

I beneficiari di questa detrazione sono tutti i soggetti Irpef che detengono l'immobile su cui viene svolto il lavoro e che sostengono la spesa. Non è necessario che si tratti del proprietario. La detrazione, infatti, è ammessa anche a favore del nudo proprietario e dell'inquilino, a condizione che sia stata rilasciata dal proprietario una dichiarazione di consenso ai lavori.

Non tutti gli immobili possono generare la detrazione del 50%. Infatti gli interventi di recupero edilizio devono riguardare gli immobili a destinazione abitativa e relative pertinenze, a condizione che siano situati in Italia.

È fondamentale la destinazione effettivamente data all'immobile e non ha invece importanza la categoria catastale in cui è censita.



Esempi

Alcuni esempi di natura generale di interventi detraibili sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- messa a norma degli impianti elettrici o del gas;
- cablatura dell'edificio;
- eliminazione barriere architettoniche;
- lavori volti ad adottare misure antisismiche, lavori di bonifica dall'amianto.

Per un elenco più approfondito e pratico sarà utile rifarsi alle singole circolari ministeriali.

La manutenzione cosiddetta "ordinaria" non è ricompresa nei lavori che godono della detrazione, a meno che non rientri in un più ampio programma di risanamento dell'immobile stesso oppure non si tratti di lavori effettuati in parti comuni di edifici condominiali residenziali.



Documenti

Per poter beneficiare di questa detrazione è necessario

- rispettare alcune formalità:
- innanzitutto bisogna disporre di tutte le autorizzazioni amministrative relative ai lavori in questione;
 - effettuare i pagamenti con bonifico correttamente intestato alla persona che successivamente richiederà la detrazione;
 - conservare i documenti relativi agli interventi (fatture);
 - indicare i dati catastali in dichiarazione dei redditi.



Agevolazione

Questa agevolazione si concretizza in una detrazione pari al 50% del totale della spesa, da dividersi in quote costanti nel primo anno in cui si è sostenuta e nei 9 successivi.

La spesa totale inoltre non può superare i € 96.000,00.

La quota che eventualmente eccede questo limite non sarà considerata ai fini dell'agevolazione.

Esempio

Tizio nel 2014 sostiene dei lavori edili sulla propria casa, per una spesa complessiva di € 100.000,00, versata tramite bonifico, correttamente intestato.

In particolare vengono consolidate le fondamenta, rifatte le scale e costruite le recinzioni con relativi cancelli.

Tizio quindi avrà la possibilità di detrarre € 48.000,00 (lim. max. € 96.000,00 x 50%) complessivamente dalle proprie tasse.

Non potrà farlo completamente nel 2014, ma dovrà dividere questa agevolazione in 10 quote costanti annuali. Quindi potrà detrarre € 4.800,00 nel 2014 e nei 9 anni successivi.



Detrazione 50% acquisto mobili ed elettrodomestici

Un'altra agevolazione prevista dalla legge e introdotta da pochi anni riguarda l'acquisto di mobili ed elettrodomestici.

È stabilito infatti che se il contribuente sostiene spese di recupero del patrimonio edilizio e contemporaneamente acquista mobili o elettrodomestici al fine di arredare l'immobile oggetto della ristrutturazione, la spesa per l'arredamento è detraibile dalle imposte per il 50% del suo ammontare, entro una spesa massima di € 10.000,00.

Anche tale agevolazione non può essere goduta tutta nell'anno in cui si è sostenuta, ma dovrà essere ripartita in 10 quote costanti annuali, da "utilizzare" nell'anno in cui si è fatto l'acquisto e nei 9 successivi.



Detrazione 65% spese risparmio energetico

Altra "famosa" detrazione relativa agli immobili è quella riguardante le spese di risparmio energetico.

Tutti coloro, infatti, che sostengono spese documentate relative a lavori per il miglioramento dei consumi energetici di edifici esistenti, godono di una particolare agevolazione.

I soggetti interessati da questa detrazione sono sia i soggetti privati sia i titolari di partita IVA.

È necessario però che siano presenti le seguenti 2 condizioni.

Sostenimento della spesa	Il soggetto che richiede la detrazione deve avere effettivamente sostenuto la spesa.
Detenzione dell'immobile	L'immobile oggetto del lavoro deve essere detenuto dal soggetto che richiede l'agevolazione. La detenzione, anche in questo caso, non si esaurisce con la proprietà, ma si verifica anche con la nuda proprietà o la locazione.

L'agevolazione riguardante il risparmio energetico riguarda tutti gli edifici, anche strumentali all'attività d'impresa, a condizione che siano già esistenti.

Gli interventi "agevolabili" sono di 4 tipi e per ogni tipologia varia il limite massimo di detrazione spettante.

1. Riqualficazione energetica globale: 100.000 € di detrazione massima.
2. Interventi sull'involucro: € 60.000,00 di detrazione massima.
3. Installazione di pannelli solari per acqua calda: € 60.000,00 di detrazione massima.
4. Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: € 30.000,00 di detrazione massima.

Anche per questa tipologia di agevolazione si devono osservare determinate formalità.

Innanzitutto il pagamento deve essere fatto tramite bonifico da cui risulti: la causale del versamento; il codice fiscale del beneficiario della detrazione; la partita IVA del soggetto beneficiario del bonifico.

Per tutti i lavori di cui si richiede la detrazione per risparmio energetico, sarà necessario inviare telematicamente una particolare comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla data di fine lavori.

Oltre a queste formalità, il contribuente dovrà conservare tutta la documentazione.

L'agevolazione consiste nel poter detrarre dalla dichiarazione dei redditi il 65% della spesa sostenuta.

Tale detrazione non è usufruibile totalmente nell'anno, ma sarà necessario suddividerla in 10 quote costanti annuali.

Esempio

Tizio nel 2014 installa a casa propria un impianto di climatizzazione invernale a pompa di calore, per una spesa totale di € 15.000,00.

Avrà la possibilità di detrarre € 9.750,00 (€ 15.000,00 x 65%) complessivamente dalle proprie tasse.

Non potrà farlo completamente nel 2014, ma dovrà dividere questa agevolazione in 10 quote costanti annuali. Quindi potrà detrarre € 975,00 nel 2014 e nei 9 anni successivi.



Novità legge Finanziaria 2015

Nel corso degli anni, le varie finanziarie che si sono succedute avevano stabilito termini diversi entro cui il contribuente, per poter godere delle detrazioni in esame, doveva sostenere le spese.

La finanziaria 2015, ha stabilito, com'era prevedibile, una proroga di questi termini.

Ora, infatti, a seguito di queste novità, i contribuenti potranno godere delle detrazioni al 50% e al 65% di tutte le spese di risparmio energetico, recupero patrimonio edilizio e acquisto mobili ed elettrodomestici sostenute fino al 31.12.2015. Se non fosse intervenuta tale proroga, i cittadini che avessero sostenuto queste spese nell'anno 2015, avrebbero comunque potuto portarle in riduzione alle proprie tasse, ma in una percentuale minore.

Invece, grazie a questa proroga, continueranno a usufruire delle percentuali del 50% e del 65% anche per le spese fatte nel 2015.