



CIRCOLARE n° 07/2016

Servizi per gli immobili
Data: 28/01/2016

DETRAZIONI FISCALI – RISTRUTTURAZIONE DEGLI EDIFICI 50%

EVENTO

La Legge di Stabilità 2016, entrata in vigore il 1° gennaio, proroga per tutto il 2016 la detrazione fiscale del 50% per gli interventi di ristrutturazione edilizia negli edifici. Con le modifiche introdotte, ci sono novità fiscali che riguardano una serie di nuovi interventi sugli edifici.

AZIONE

La **Legge di Stabilità 2016** ha prorogato fino al 31 Dicembre 2016 la detrazione fiscale del 50% per interventi di ristrutturazione edilizia e **ha introdotto le seguenti novità**:

- Estensione dell'incentivo anche alle spese sostenute per l'installazione di fotovoltaico e sistemi di accumulo su edifici;
- Estensione dell'incentivo anche alle spese sostenute per l'installazione di fonti rinnovabili nelle aziende agricole;
- Possibilità di usufruire di agevolazioni fiscali per l'acquisto di abitazioni ad alta efficienza energetica (in classe A o B) di nuova costruzione o ristrutturate da imprese costruttrici;
- Possibilità di usufruire di agevolazioni fiscali per l'acquisto di mobili anche alle giovani coppie (almeno uno dei due under 35, nessuna distinzione tra coppie di fatto o sposate) che comprano la prima casa innalzando il limite di spesa a 16mila euro.

La detrazione è riconosciuta sia per i lavori realizzati sulle unità abitative sia per quelli sulle parti comuni dei condomini, **con un limite massimo di 96mila euro** da ripartire **in dieci quote annuali** di pari importo.

Sono detraibili le spese sostenute per la progettazione degli impianti, le prestazioni professionali richieste per la realizzazione dei lavori, la messa in regola degli edifici sugli impianti elettrici e a metano, l'acquisto di materiale, perizie, sopralluoghi, relazioni di conformità, imposte di bollo, I.V.A., rilascio di autorizzazioni e oneri di urbanizzazione.

Gli interventi incentivati sono:

- Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su singole unità residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e loro pertinenze;
- Interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia su tutte le parti comuni di edifici residenziali;
- Interventi di ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi purchè sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- Interventi relativi a costruzione o acquisto di autorimesse o posti auto pertinenziali. Nel caso di acquisto, la detrazione non si calcola sul prezzo di vendita, ma spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione che devono essere dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche attraverso l'installazione di ascensori e montacarichi e la realizzazione di lavori utili a facilitare la mobilità interna all'unità immobiliare. **Non sono agevolabili** le spese per l'acquisto di strumenti, ma solo quelle per i lavori sugli immobili e gli interventi necessari all'installazione dei dispositivi;

- Interventi antintrusione finalizzati a prevenire il rischio di atti illeciti (esempio: installazione di cancellate e recinzioni, grate su finestre, porte blindate, sistemi di allarme e videosorveglianza, casseforti, vetri antisfondamento);
- Interventi di rimozione dell'amianto;
- Acquisto di immobili ad uso abitativo ristrutturati purchè l'acquisto avvenga entro 18 mesi dalla fine lavori che devono aver coinvolto l'intero edificio ed essere stati svolti da imprese di costruzione od ristrutturazione immobiliare o cooperative edilizie. La detrazione è da calcolare su un valore forfettario pari al 25% del prezzo di vendita su una spesa massima di 96mila euro.

Per ottenere l'agevolazione non è necessario essere il proprietario, ma essere titolare di un diritto reale sullo stesso e sostenere le spese per la sua ristrutturazione.

Sono ammessi all'agevolazione: proprietari, titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso), locatari e comodatari, soci di cooperative divise e indivise, imprenditori individuali per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce, soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, imprese familiari).

Tecnolario s.r.l. rimane a Vostra disposizione per informazioni e chiarimenti.

FONTI NORMATIVE

- Legge di stabilità 2016 - Legge 28 Dicembre 2015 n. 208.