



CIRCOLARE n° 11/2018

Servizi per gli immobili  
Data: 20/03/2018

---

**PROROGA E MODIFICHE DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL 50%**  
*“AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE”*

---

**A chi si rivolge**

La Legge di Bilancio 2018 ha prorogato l'agevolazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio del 50%, con importo di spesa massimo di 96.000 euro riconosciuto alle singole unità immobiliari al 31 dicembre 2018.

- Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpéf), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che sostengono le relative spese.
- Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.
- Dal 2018 le detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie possono essere usufruite anche dagli Istituti autonomi per le case popolari, e dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti, per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.
- Possono usufruire delle detrazioni fiscali anche le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Anche i condomini possono usufruire dell'agevolazione fiscale del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2018, con un limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

In questo caso gli interventi ammessi sono legati alle parti comuni di edifici condominiali, e spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

---

**Tempistiche e funzionamento**

Gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, possono usufruire di una detrazione dell'Irpéf pari al 50%: tale agevolazione è stata prorogata con legge di bilancio 2018 fino al **31 dicembre 2018**, con limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare, mentre a partire dal 1° gennaio 2019 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% con limite massimo di spesa di 48.000 euro.

A partire dal 2018 la stessa legge ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'ENEA le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia delle **single unità immobiliari** che possono usufruire della detrazione fiscale sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;
- Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (aventi a oggetto ascensori e montacarichi), a atti a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi;
- Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

- Interventi finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;
- Interventi effettuati per il conseguimento di risparmi energetici;
- Interventi per l'adozione di misure antisismiche;
- Interventi di bonifica dall'amianto e di opere volte a evitare gli infortuni domestici;
- Spese connesse all'esecuzione dei suddetti interventi quali le spese tecnico professionali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia delle **parti comuni di edifici condominiali** che possono usufruire della detrazione fiscale sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria;
- Interventi di manutenzione straordinaria;
- Interventi di restauro e risanamento conservativo;
- Interventi di ristrutturazione edilizia;

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano gli stessi interventi per i quali si può usufruire della detrazione quando effettuati sulle singole unità immobiliari.

Per gli interventi di adozione di misure antisismiche sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'**85%**, ed essere usufruite fino al **31 dicembre 2021**.

Quando gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente 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%.

## **Ripartizione della detrazione fiscale e modalità di ottenimento**

L'agevolazione fiscale è ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

La detrazione fiscale per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale sulla riqualificazione energetica degli edifici prevista per gli stessi interventi.

Il beneficiario deve 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.

Inoltre nei casi previsti dal D.Lgs 81/2008 deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale comunicazione preliminare di inizio lavorazioni in cantiere.

A partire dal 2018 anche per le detrazioni fiscali 50% c'è l'obbligo di trasmettere all'ENEA le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

A tal proposito alla data odierna le modalità e la procedura di invio non è ancora attiva, in attesa della pubblicazione dei decreti con le nuove disposizioni tecniche e procedurali attuative della Legge di Bilancio 2018.

---

## Modalità di pagamento e documenti da conservare

---

L'agevolazione fiscale è ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in  
Per ottenere la detrazione fiscale è necessario effettuare i pagamenti con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- Causale del versamento con riferimento all'art. 16-bis del Dpr 917/1986;
- Codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- Codice fiscale o numero di partita iva del beneficiario del pagamento.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

I beneficiari dell'agevolazione fiscale devono conservare:

- Ricevuta del bonifico effettuato;
- Fatture e ricevute fiscali relative alle spese eseguite;
- Dati catastali relativi all'immobile;
- Ricevute di pagamento dell'imposta comunale (IMU), se dovuta;
- Abilitazioni amministrative e dichiarazione di approvazione dell'esecuzione dei lavori in caso di interventi su parti condominiali.

---

## Informazioni utili e bonus mobili

---

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota IVA ridotta del 10%, a seconda della tipologia di intervento sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa esecutrice dei lavori, e in alcuni casi sulla cessione dei beni.

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile".

In caso di cessazione dello stato di locazione o comodato dell'immobile, l'inquilino o il comodatario che ha eseguito gli interventi continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta anche per l'acquisto o la realizzazione di **posti auto pertinenziali**.

Si può usufruire della detrazione Irpef del 50% (**bonus mobili**) anche per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione edilizia iniziato non prima del 1° gennaio 2017.

In questo caso è indispensabile realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia e usufruire della relativa detrazione, sia su singole unità immobiliari residenziali o su parti comuni di edifici residenziali.

La detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici va calcolata su un importo massimo di **10.000 euro**, ripartita in dieci quote annuali.

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