

Il futuro del condominio nella smart city

Le detrazioni Irpef e/o Ires su:

- > sul recupero del patrimonio edilizio (36-50-70-75-80-85%), mobili ed elettrodomestici (50%) e giardini (36%)
- > sul risparmio energetico qualificato (50-65-70-75%)

Relazione del Dr. Luca De Stefani
info@studiodestefani.com
www.studiodestefani.com

Giovedì 8 novembre 2018 - Ore 10.00 – 13.00

Fiera di Rimini

Studio De Stefani

Il calendario generale delle detrazioni

	Fino al 25.06.2012	Dal 26.06.2012 al 05.06.2013	Dal 06.06.2013 al 31.12.2017	Dal 01.01.2018 al 31.12.2019	Dal 01.01.2020
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> Novità previste dalla Legge di Stabilità 2019 in discussione </div>					
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> Recupero del patrimonio edilizio </div>	36%	50% <small>(antisismico spec. 70-75-80-85%, dal 04.08.2013 al 2021)</small>			36%
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> Mobili e grandi elettrodomestici </div>	No		50%		Stop
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> Bonus giardini </div>	No			36%	Stop
<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> Risparmio energetico qualificato </div>	55%		65% <small>(70-75% x 2017)</small>	50-65% 70-75%	Stop. Solo il 36%

$65\% + 24\% + 3,9\% = 92,9\%$ di minore Ires in 10 anni.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Familiari conviventi (anche senza comodato), a patto che:

- sostengano spese a loro fatturate;
- convivenza nel fabbricato da ristrutturare prima di inizio lavori.

I soggetti agevolati

Familiari (art. 5, c. 5, Tuir):

- coniuge;
- parenti entro 3° grado (figli, genitori, nipoti, nonni, fratelli, sorelle, zii, bisnonni, bisnipoti, ecc.);
- affini entro 2° grado (i parenti del coniuge: figlio e figlio del figlio, suoceri, fratello e sorella; i coniugi dei parenti: genero, nuora, cognato, ecc.).

➤ Privati: possedere o detenere l'immobile da ristrutturare:

- proprietario;
- nudo propr. o titolare di diritto reale (uso, usufrutto, abitazione);
- inquilino, con contratto registrato (dati in Unico);
- comodatario, con contratto registrato (dati in Unico);
- socio di coop a proprietà divisa e indivisa assegnatario di un alloggio;
- familiare convivente del proprietario o titol. del dir. reale, dell'inquilino o del comodatario.

Anche il titolare della "concessione demaniale" (istruzioni del modello Unico PF)

➤ Imprese: su immobili non strumentali o non merci (quindi, solo su abitazioni immobilizzate da A/1 a A/9 e A/11) da ristrutturare:

- imprenditore individuale, anche agricolo;
- s.s., snc e sas, soggetti equiparati e impr. familiari.

Reddito: max tra:

- canone di affitto, al netto di effettive spese x man. ord., nel limite del 15% del canone;
- reddito medio ordinario (rend. catast., rival. del 5%).

- Detrazione Irpef da ripartire ai soci x trasparenza con % utili.
- No Srl trasparenti.
- Anche qui, bonifico «parlante».

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Non necessario:
- abitazione principale o
- residenza h.

Gli interventi agevolati

- **manutenzione straordinaria,**
- **restauro e risanamento conservativo,**
- **ristrutturazione edilizia** (art. 3, c. 1, lett. b, c, d, dpr 06.06.2001, n. 380),

Tinteggiatura di pareti

Interne: sempre manutenzione ordinaria;
Esterne con stessi colori (anche se rifaccio l'intonaco): ordin.;
Esterne con nv. "materiali e/o colori": straordinaria.

su:

Ok il cambio di destinazione d'uso in residenziale (anche rurale), se presente nel provv. urbanistico autorizzativo (ris. 08.02.2005, n. 14/E).

- «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze»;
- «parti comuni di edificio residenziale» di cui all'art. 1117, nn. 1, 2 e 3, C.C. (**qui anche la manutenzione ordinaria**).

↓
«Principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio» (circ. 24.02.1998, n. 57/E, p.to 3.2).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli interventi agevolati

«**Parti comuni** di edificio residenziale»
di cui all'art. 1117, nn. 1, 2 e 3, C.C.:

In senso «oggettivo» (di più unità immobiliari) e non soggettivo (di più possessori). Ok se parti comuni di «più unità immobiliari funzionalmente autonome» di un intero edificio di «un unico proprietario» (circ. 121/E/1998 e 7/E/2018; ris. 167/E/ 2007).

- se **nel singolo edificio** (non c'entra il condominio):
 - vi sono solo negozi e uffici? Zero detrazione, perché sono «esclusi gli edifici a destinazione produttiva commerciale e direzionale» (circ. 24.02.1998, n. 57/E, p.to 3);
 - vi è la prevalenza di negozi e uffici? Zero detrazione per i negozi e gli uffici, ma «è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio» (circolare 24.02.1998, n. 57/E, punto 3.2).
 - vi è la prevalenza di abitazioni? Ok detrazioni per chi ha l'abitazione e «anche» per «il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo dell'Irpef) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento» (circ. 24.02.1998, n. 57/E, p.to 3.2);
- se c'è **un edificio con tutte le abitazioni** e **un altro edificio con tutti i garage pertinenziali**?
 - ok detrazione per i lavori su parti comuni dell'edificio residenziale;
 - forse zero detrazione per l'edificio dei garage pertinenziali.

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

Mai confermato dalle Entrate

A differenza dell'art. 1, Legge 27.12.1997, n. 449, dal 2012 l'art. 16-bis, Tuir, richiede solo per la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia (oltre che per le opere, anche di manutenzione ordinaria, sulle parti comuni condominiali), che i lavori debbano essere effettuati su «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze» (ovvero sulle «parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del Codice Civile»).

- **Ricostruz. o ripristino di imm. danneggi. da eventi calamitosi:**
 - solo se dichiarato lo «**stato di emergenza**»;
 - ok anche se «**ricostruzione**» (no man. ord. o str., restauro o ristr.);
 - se ottengo **altri contributi**, calcolo il 36-50% sulla spesa netta.
- «**Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali**» (box):
 - sia x «**costruzione realizzata in economia**», «in proprio» o in appalto a terzi (vincolo di pertinenza del box **nella «concessione edilizia**»);
 - sia x **acquisto da terzi** di box auto «già realizzati» (vincolo di pertinenza **nell'atto notarile di acquisto**).
 - Si bonifico, a differenza di acq. abitazioni in fabbricati interam. ristruttur.
 - Il caso: le spese x la realizzazione vanno comprovate da «**apposita attestazione rilasciata dal venditore**».
- **Lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche:**
 - ad esempio, ascensori e montacarichi.

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

Se penalmente illeciti
(ad esempio, il furto,
l'aggressione, ecc.);

- **Prevenz. «rischio del compim. di atti illeciti da parte di terzi»:**
 - ad esempio, il “rafforzamento, la sostituzione o l’installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, “l’apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, le “porte blindate o rinforzate”, “l’apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini”, “l’installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti”, “l’apposizione di saracinesche”, le “tapparelle metalliche con bloccaggi”, i “vetri antisfondamento”, le “casseforti a muro”, le “fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati” e gli “apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline” (circolare 6 febbraio 2001, n. 13/E);
 - escluso il contratto stipulato con un istituto di vigilanza (circolare 6 febbraio 2001, n. 13/E).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

Anche in assenza di
opere edilizie.

- **Lavori per il “conseguimento di risparmi energetici”:**
 - ad es., impianti x produzione energia da «fonti rinnovabili non fossili»: energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas;
 - anche pannelli fotovoltaici (energia elettrica) (impianti < o = a 20 kw: era non cumulabile con le vc. tariffe incentivanti e premio aggiuntivo; ok con lo cambio sul posto);
 - anche condizionatori d’aria estivi, ma con pompa di calore, anche non ad alta efficienza (che non rispettano le condizioni dell'allegato I, DM 11.03.2008, Faq Enea 35). Se li rispetta: ok 55-65%.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

- **Opere per evitare gli infortuni domestici**
 - ad esempio, “l’installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti”, il “montaggio di vetri antinfortunistica” e “l’installazione di corrimano lungo le scale” (circolare 26 gennaio 2001, n. 7/E, paragrafo 3.3);
 - anche quelli effettuati “su impianti preesistenti, finalizzati ad evitare infortuni domestici”, come ad esempio “la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (ad esempio: sostituzione del tubo del gas, riparazione di presa malfunzionante)” (circolare ministeriale 6 febbraio 2001, n. 13/E);
 - No il semplice acquisto di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, come, ad esempio, “l’acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas”, in quanto questa “fattispecie non integra un intervento sugli immobili” (circolare ministeriale 6 febbraio 2001, n. 13/E).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

- **Opere per il “contenimento dell'inquinamento acustico”:**
 - ad esempio, la sostituzione dei vetri degli infissi.
- **Misure antisismiche e per la sicurezza statica.**

Riparto 5 anni (10 anni se spese dal 04.08.2013 al 31.12.2016)

Anche detrazione speciale Irpef o Ires al 50-70-75-80-85%, dal 01.01.2017 (o dal 04.08.2013) al 31.12.2021, se contemporaneamente:

 - procedura autorizzativa attivata dopo 01.01.2017 (o 04.08.2013);
 - su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità: zone 1, 2 e 3 (solo 1 e 2 dal 04.08.2013 al 31.12.2016), dell’ordinanza Presidente Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.03.2003;
 - su costruzioni adibite ad abitazione principale o attività produttive.
- **Cablatura degli edifici.**

Applico le regole Irpef del 36-50% (circ. 18.09.2013, n. 29/E).
Ma cassa o competenza per i soggetti Ires?
- **Bonifica dall'amianto.**

Ad esempio, per l’accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell’energia da centrali di teleriscaldamento o di co-generazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

- **La progettazione e le prestazioni professionali:**
 - ad esempio, x la Dichiarazioni di conformità impianti 22.01.2008, n. 37 e le norme UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71).
- **Costruzione di rete fognaria x l'allacciamento a rete pubblica:**
 - non sono lavori indicati nel Tuir, ma ok per Entrate, perché manutenzioni straordinarie (risoluzione 11.11.2002, n. 350/E).
- **Oneri fiscali sugli interventi agevolati:**
 - ad esempio, l'Iva, l'imposta di bollo, i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio attività.
- **Tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap).**

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli altri interventi agevolati

- **Trasformazione della soffitta in mansarda:**
 - lavori x rendere abitabile un sottotetto, ma senza aumento volumetria (circolare 11.05.1998, n. 121/E, par. 4).
- **Copertura di terrazze o balconi, con loro trasformazione in verande, ma non completamente chiuse lateralmente;**
 - se sono chiuse → nv. vano → aumento cubatura → **No** (Guida Entrate 36-50%).
- **No l'ampliamento volumetrico.**
 - Si x realizzazione box auto pertinenziale.
- **Demolizione e ricostruzione, con stessa volumetria, ma anche con sagoma diversa o con «spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario» (risposta del Ministero infrastrutture e trasporti nella interrogazione parlamentare 22.01.2014, n. 5-01866): ok dal 21 agosto 2013.**

Per il 55-65%, è stato detto che in caso di "ristrutturazione senza demolizione dell'esistente", ma con ampliamento della volumetria, "la detrazione spetta solo per le spese riferibili alla parte esistente" (circolare 01.07.2010, n. 39/E, risposta 4.1).



Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Dal 26.06.2012 al 31.12.2018

48.000 dal 01.01.2019

Il limite della spesa detraibile: 96.000 euro x ogni unità immobiliare (comprensiva di pertinenze)

Se cointestato al 50%: 48.000 e 48.000

Max detrazione: 48.000 euro, in 10 anni

- Se «mera prosecuzione» di interventi già iniziati (dal 1998): sommo le spese già sostenute (dal 1998).
- Se no «mera prosecuzione», ma nv. interv. → altri 96.000 euro

- da 1 a 2: 96.000
- da 2 a 1: 192.000

- 96.000 euro x unità esistente all'inizio dell'intervento.

- Interventi su parti comuni →

Agevolazioni autonome → 96.000 x 2:
96.000 x abitazione
e 96.000 x parti comuni
(ris. 03.08.2007, n. 206/E).

Se ho 1 appartamento al 100% + 1 appartamento al 50% col coniuge:
→ x le parti comuni posso spendere: io 96.000 + 48.000 + il coniuge 48.000 (ris. 25.01.2008, n. 19/E).

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Gli adempimenti

Dal 2003, stop di invio al Centro oper. Pescara della dichiarazione di fine lavori, x lavori ≥ a 51.645,68 euro (circ. 23.04.2010, n. 21/E).

- spedire con racc. (A/R), < inizio lavori, all'ASL;

Va spedita solo se l'invio è obbligatorio x l'art. 99, c. 1, D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico sulla sicurezza): «presenza di più imprese esecutrici, anche non contemporanea» o se «entità presunta di lavoro» nel cantiere non < a 200 uomini-giorno (ad esempio, il cantiere richiede 10 lavoratori per 20 giorni).

- con generalità del committente;
- con natura, ubicazione e inizio lavori;
- dati dell'impresa esecutrice dei lavori (con sua assunzione di responsabilità x rispetto degli obblighi su sicurezza sul lavoro e contribuzione).

- bonifico bancario o postale «parlante»;

2 CF + art. 16-bis, dpr 22.12.1986, n. 917 (anche dpr n. 917/1986 o Tuir).

Se condominio: CF/PI fornitore + CF condominio + CF amministratore di cond. + art. 16-bis, Tuir.
Se «condominio minimo» (fino a 8 condòmini): no nomina amministratore, ma si CF condominio (obbl. x rit. acc. 4%, CU e 770).
Però, per la circ. 02.03.2016, n. 3/E, risp. 1.7, ok anche se no CF condominio → nel bonifico: no CF condominio, ma si CF condòmino. Ma a chi fatturo, considerando che per la circolare 24.02.1998, n. 57/E, par. 6, fattura solo al condominio?

- indicare in Unico: «dati catastali identificativi dell'immobile» ovvero se detentore, estremi di registrazione del relativo atto (comodato o locazione).

«Data di inizio dei lavori» in «dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà».

- conservazione dei documenti.

Dal 14.05.2011, STOP a → invio preventivo al Centro operativo Pescara
→ costo della manodopera nelle fatture.
Iva al 10% su man. ord. e str. su restauri e risanam. cons. e x ristruttur. (art. 7, c. 1, lett. b, Legge 23.12.1999, n. 488) su abitazioni: «valore» dei beni significativi.

Detrazione Irpef 19% degli interessi passivi su mutui ipotecari x ristrutturaz. (x anno max int. 2.582,28 euro, detr. 491 euro):
- abitaz. princ. entro 6 mesi fine lavori;
- mutuo stipulato non oltre 6 mesi (antecedenti o successivi) da inizio lavori.

Studio De Stefani

Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruz. o ristruttur. o coop

(art. 16-bis, c. 3, Tuir)

Acquisto entro 18 mesi dalla fine dei lavori

- La detrazione va all'acquirente o all'assegnatario.
- La detrazione è del **36-50% del 25% del prezzo** di acquisto, comprensivo di Iva (max del 25%: 48-96.000 euro):

prezzo: 200.000 x 25% = 50.000 → 48.000 x 36% = 17.280

Dal 26.06.2012 al 31.12.2018 → Max 96.000

→ 50.000 x 50% = 25.000

- Non va fatto obbligatoriamente il bonifico «parlante».
- Va indicato in Unico il CF dell'impresa che ha fatto i lavori.

Studio De Stefani

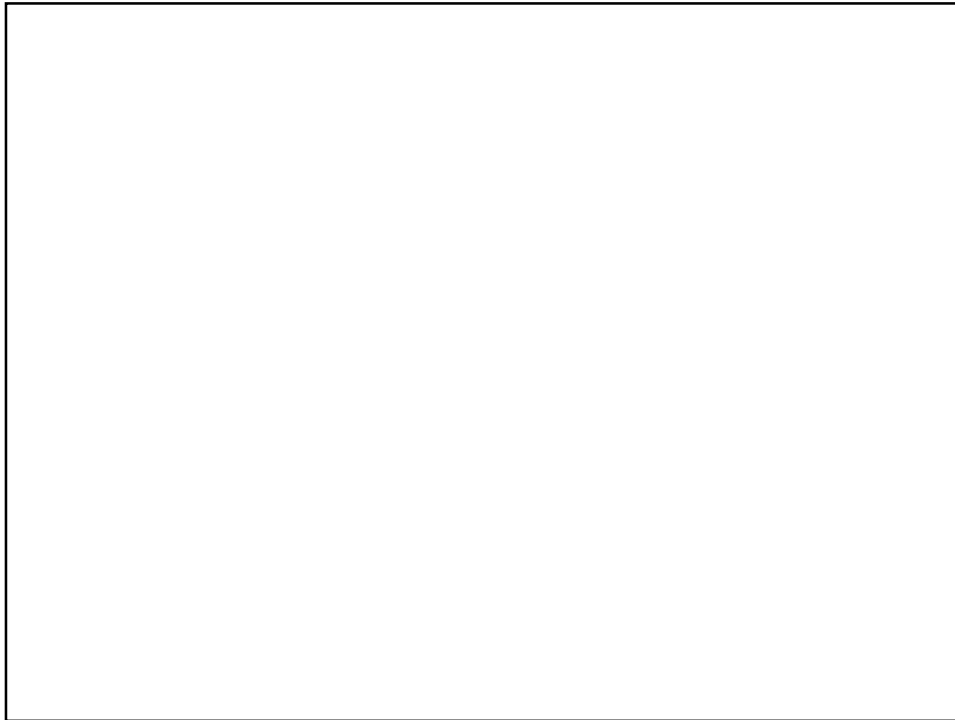
Detrazione Irpef 36-50% x recupero patrim. edilizio

Pagamento anche con strumenti diversi dal bonifico x:

- oneri di urbanizzazione;
- imposta di bollo e diritti su autorizzazioni amministrative;
- Tosap;
- spese sostenute dall'imprenditore edile per gli interventi di recupero su una propria abitazione, le quali vengono individuate dalla contabilità dell'impresa;
- acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati.

Dal 01.07.2010, il condominio non deve operare la ritenuta d'acconto del 20% sulle prestazioni professionali o del 4% "sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa" (articolo 23, comma 1, dpr n 600/1973), nei casi di spese sulle parti comuni, detraibili dall'Irpef al 50% per i lavori di recupero del patrimonio edilizio e dall'Irpef o dall'Ires al 65% per gli interventi del risparmio energetico "qualificato", in quanto si applica solo la ritenuta dell'8%, trattenuta dalle banche e da Poste italiane Spa, all'atto dell'accredito del pagamento, prevista dall'articolo 25, decreto legge n. 78/2010 (circolare 28 luglio 2010, n. 40/E).

Studio De Stefani



Detrazione Irpef/Ires 55-65% x risparmio energetico

Qualsiasi categoria catastale, anche rurali o non abitazioni.

Iscritti al catasto (o richiesta di) et pagamento dell'Ici-Imu, se dovuta (circ. 31.05.2007, n. 36/E, par. 2).

Proprietà, nuda proprietà, dir. reale, locaz. (anche leasing) o comodato.

Su «immobili esistenti»

«posseduti o detenuti» dal «contribuente»

Per tutti i casi (no x pannelli solari) = già un impianto di riscaldamento.

- persone fisiche;
- arti e professioni, ass. prof.;
- società semplici;
- enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- soggetti con reddito d'impresa.

Solo per PF, anche i familiari conviventi con stesse condiz. x 36-50% (circ. 31.05.2007, n. 36/E, par. 1).

Principio di cassa

$55-65\% + 24\% + 3,9\% = 82,90-92,90\%$

Principio di competenza

Solo «agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi» (ris. 15.07.2008, n. 303/E e 01.08.2008, n. 340/E):

- ➔ solo x «fabbricati strumentali» utilizzati nell'esercizio dell'impresa, anche se ricevuti in affitto.
- ➔ No x immobili non strumentali (abit. imm. da A/1 a A/9 e A/11, si 36-50% x sogg. Irpef) (immobili locati a terzi).
- ➔ No x immobili merci.

Contra: norma di comportamento ADC n. 184 10.07.2012 +

Le principali sentenze sono quelle delle Ctp di Varese 21 giugno 2013, n. 94, di Lecco 26 marzo 2013, n. 54, di Como 2 luglio 2012, n. 109, e della Ctr di Milano 10 giugno 2015, n. 2549. Oltre alle suddette sentenze a favore del contribuente, sono dello stesso tenore, anche le sentenze delle Commissioni tributarie regionali di Bologna 19 dicembre 2016, n. 3697, di Milano 26 febbraio 2016, n. 1077, di Milano 10 giugno 2015, n. 2549, di Milano 27 febbraio 2014, n. 1063, di Brescia 16 giugno 2015, n. 2692, oltre che delle Commissioni tributarie provinciali di Milano 23 maggio 2016, n. 4555, di Milano 23 settembre 2015, n. 7514, di Firenze 26 aprile 2016, n. 661, di Bolzano 18 marzo 2013, n. 37.

Detrazione Irpef/Ires 55-65% x risparmio energetico

Gli adempimenti

2 CF e art. 1, c. 344-347, Legge 27.12.2006, n. 296

- **bonifico bancario o postale «parlante» (no x redd. d'impresa);**

Ing., arch., geom., per. ind., dott. agr., dott. for. e per. agr.

- **asseverazione** di un tecnico abil. a progettaz. edifici e impianti, della rispondenza dell'intervento;

Può essere compresa in quella:

- resa dal **direttore lavori su conformità al progetto delle opere realizzate** (art. 8, c. 2, d.lgs. 19.08.2005, n. 192);
- sul **rispetto del contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici** (art. 28, c. 1, L. 9.01.1991, n. 10).

Basta la **certificazione del produttore x le caldaie a condensazione, le pompe di calore, gli impianti geotermici** (tutti in impianti di potenza nominale del focolare ovvero di potenza elettrica nominale non superiore a 100 kW) ovvero per le **finestre**.

- **invio a Enea, entro 90 gg. da fine lavori: scheda informativa e dati dell'attestato di prestazione energetica (Ape).**

NO dati x pannelli solari e finestre (dal 01.01.08) **X caldaie a condens.** (dal 15.08.2009);

- **conservazione dei documenti.**

Non va più inviata la comunicazione alle Entrate (mod. IRE), se lavori a cavallo d'anno, comunicare entro il 31 marzo i bonifici dell'anno precedente. Prima, per l'omesso invio: solo sanzioni da 258 euro a 2.065 euro, no decadenza dell'agevolazione (circ. 23.04.2010, n. 21/E).

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

- Per **tutti** gli interventi sul risparmio energetico qualificato (quindi, non solo su parti comuni, come per il 2016 e il 2017, provv. 28.08.2017, ma anche **su singole unità immobiliari**),

- **gli incapienti** (nel periodo d'imposta precedente),

- **possono cedere il cred. d'imp. del 50-65-70-75%, per intero e non in parte:**

- ai «fornitori» e
- ad «altri soggetti privati» (**compresi «istituti di credito e interm. fin.»**) (art. 14, c. 2-ter, DL 04.06.2013, n. 63).

Oltre alle detrazioni per 2 interventi antisismici.

- Per **tutti** gli interventi sul risparmio energetico qualificato (quindi, non solo su parti comuni, che interessino più del 25% dell'involucro dell'edificio, come per il 2017 (detrazione del 70% o 75%), provv. 28.08.2017, ma anche **su singole unità immobiliari**),

⇒ ➤ **tutti i contribuenti (anche NON incapienti),**

- **possono cedere il cred. d'imp. del 50-65-70-75%, per intero e non in parte:**

- ai «fornitori» e
- ad «altri soggetti privati» (**NON a «istituti di credito e interm. fin.»**) (art. 14, c. 2-sexies, DL 04.06.2013, n. 63).

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

Tipologia di interventi che prevedono la cessione del relativo credito Irpef e/o Ires	Cessione a fornitori?	Cessione ad «altri soggetti privati»: persone fisiche o “soggetti che esercitano attività di lavoro autonomo o d’impresa, anche in forma associata (società ed enti)”	Cessione a banche?	Successiva cessione?	
Per tutti gli interventi sul risparmio energetico qualificato pagati da incapienti (art. 14, c. 2-ter, DL 63/2013).	Si	Qualunque	Sì	Facoltà limitata “ad <u>una sola eventuale cessione successiva a quella originaria</u> ”	
Per tutti gli interventi sul risparmio energetico qualificato pagati da tutti i contribuenti (anche NON incapienti) (art. 14, c. 2-sexies, DL 63/2013).		Solo se “ <u>collegati al rapporto che ha dato origine alla detrazione</u> ”, ad esempio: > ad <u>altro titolare delle “detrazioni</u> spettanti per i medesimi interventi” (ad esempio, se sulle parti comuni, come <u>altro condòmino</u> ; se su un’abitazione singola, come <u>cointestatario</u> , entrambi paganti in parte la spesa detraibile); non un semplice familiare del beneficiario del bonus; > a <u>società</u> (non banche) dello <u>stesso gruppo societario</u> del “fornitore”; > al <u>consorzio o alla rete</u> ovvero ad altri <u>consorziati o retisti</u> (anche se non hanno eseguito i lavori), se i lavori sono effettuati “da un’impresa appartenente ad un consorzio o ad una rete di imprese; > all’impresa che <u>partecipa ad un Ati</u> , in cui vi sia un’altra impresa che esegue i lavori; > al <u>sub-appaltatore</u> del fornitore principale o a chi ha fornito al fornitore principale i <u>materiali</u> necessari per eseguire l’opera; > - alle “ <u>agenzie di somministrazione</u> ” di lavoro, che forniscono personale alle imprese che eseguono i lavori agevolati.	No		
Misure antisismiche, su parti comuni condominiali, con una riduzione di 1 o 2 classi di rischio, detraibili al 75% o 85% (art. 16, c. 1-quinquies, DL 63/2013).					
Acquisto di unità immobiliari, soggette a misure antisismiche, da imprese di costruzione o ristrutturazione, mediante la demolizione e la ricostruzione, con una riduzione di 1 o 2 classi di rischio, detraibili al 75% o 85% (art. 16, c. 1-septies, DL 63/2013).					

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

Adempimenti del condòmino-cedente

Il condòmino, se i dati della cessione non già indicati nella delibera condominiale, deve comunicare all’amministratore del condominio, entro il 31.12:

- l’avvenuta cessione del credito;
- l’accettazione del cessionario, con denominazione e CF del cessionario;
- il proprio nome, cognome e CF.

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

Adempimenti dell'amministratore

- **Comunica entro il 28.02 alle Entrate (DM 01.12.2016):**
 - **denominazione e il CF del cessionario;**
 - **la sua accettazione;**
 - **l'ammontare del credito, «spettante sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente e alle quali il condòmino cedente ha contribuito per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta»**

(provvedimento 28 agosto 2017);

Se al condòmino spetta una spesa di 100 euro (e cede alla pari il credito di 65 e.), paga 35 euro all'amm..
Per la cessione, si ritiene che il condòmino debba pagare i 35 euro all'amministratore entro il 31.12 dell'anno del bonifico «parlante» dell'amministratore al fornitore.

- **Consegna al condòmino la certificazione delle spese (prospetto di riparto) a lui imputabili, sostenute nell'anno precedente dal condominio, col protocollo telematico della precedente comunicazione.**

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

Adempimenti del cessionario

- **Il credito d'imposta attribuito al cessionario è visibile nel suo "Cassetto fiscale" e può essere usato solo dopo l'accettazione nel suo "Cassetto fiscale". Informazioni presenti anche nel "Cassetto fiscale" del cedente.**
- **Ripartito in 10 quote annuali e utilizzabile solo in compensazione con F24 di Entratel o Fisconline.**
- **La «quota di credito che non è utilizzata nell'anno può essere utilizzata negli anni successivi, ma non può essere richiesta a rimborso» (articolo 5, provvedimento 28 agosto 2017).**

Da questa nv. cessione, il nv. cessionario può utilizzarlo in compensazione sulla base delle rate residue.

- **Il cessionario può fare una «successiva cessione», non a banche, in tutto o in parte, solo «dopo il 10.03 del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e sempreché il condòmino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta» (prov. 28 agosto 2017).**

Se al condòmino spetta una spesa di 100 euro (e cede alla pari il credito di 65 e.), paga 35 euro all'amm..

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

Condomini: cessione del 65% al fornitore
alla pari (impossibile, ma esempio di scuola per capire)

Ipotesi 1: applicabile anche per le cessioni a terzi e il condòmino paga 35 euro. Coerente con provvedimento 28 agosto 2017.

1. L'amministratore di condominio paga al fornitore 100 euro con bonifico «parlante».
2. Il condòmino paga 35 euro all'ammin..
3. Il fornitore (o il terzo) paga 65 euro all'amministratore per la cess. credito.

	Amministratore	Condòmino	Fornitore
1	-100		100
2	35	-35	
3	65		-65
	0	-35	35
Credito d'imposta		-65	65
Netto		-100	100

Ipotesi 2: non applicabile alle cessioni a terzi.

1. L'amministratore di condominio paga al fornitore 35 euro con bon. «parlante».
1. Il condòmino paga 35 euro all'amministr.

	Amministratore	Condòmino	Fornitore
1	-35		35
2	35	-35	
	0	-35	35
Credito d'imposta		-65	65
Netto		-100	100

Studio De Stefani

Cessione del credito Irpef/Ires 55-65% dal 2018

Condomini: cessione del 65% al fornitore
alla pari (impossibile, ma esempio di scuola per capire)

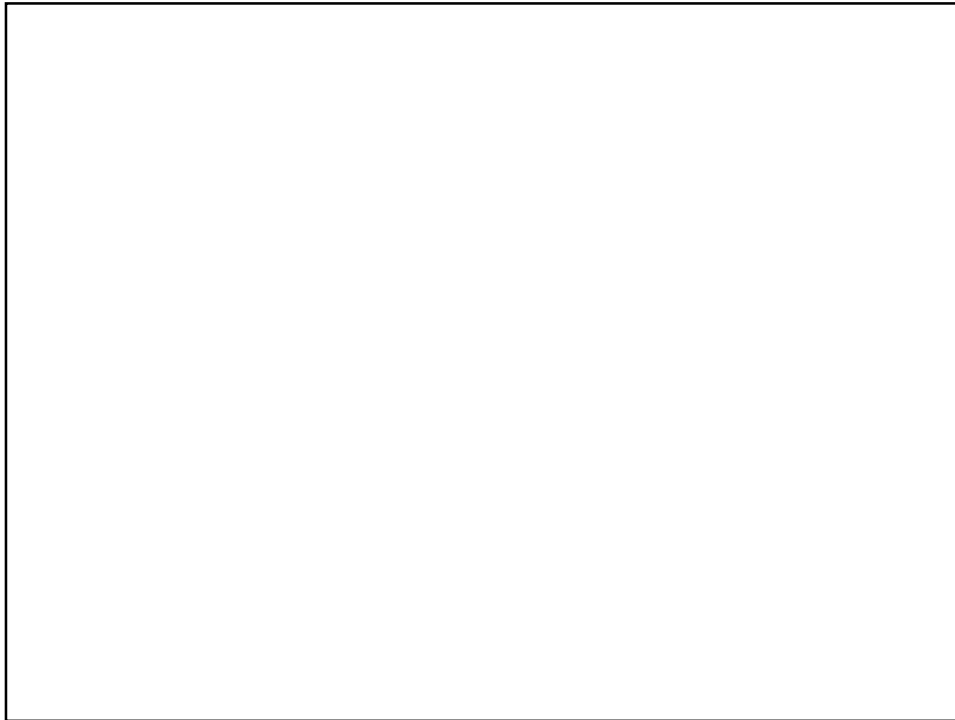
Ipotesi 3: applicabile anche per le cessioni a terzi.

Formalmente corretta con la regola della cessione del credito, ma condòmino paga 100 euro, quindi, NON coerente con provvedimento 28 agosto 2017.

1. L'amministratore di condominio paga al fornitore 100 euro con bonifico «parlante».
2. Il condòmino paga 100 euro all'ammin..
3. Il fornitore (o il terzo) paga 65 euro al condòmino per la cess. del credito.

	Amministratore	Condòmino	Fornitore
1	-100		100
2	100	-100	
3		65	-65
	0	-35	35
Credito d'imposta		-65	65
Netto		-100	100

Studio De Stefani



Mobili e grandi elettrodomestici

- **mobili o gr. elettrodomestici nuovi, da mettere nell'immobile «nel suo complesso» e non nella singola stanza ristrutturata.**

Anche le spese di trasporto e di montaggio

Mobili

- letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi e apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile ristrutturato.
- No porte, pavimentazioni (ad esempio, il parquet), tende, tendaggi e altri complementi di arredo (circ. 18.09.2013, n. 29/E).

Grandi elettrodomestici, di classe non < ad A+ (A per i forni)

- Frigoriferi, congelatori, altri grandi elettrodomestici utilizzati per la refrigerazione conservazione e il deposito di alimenti, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi per la cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, altri grandi elettrodomestici utilizzati per la cottura e l'ulteriore trasformazione di alimenti, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, altri grandi elettrodomestici per riscaldare ambienti ed eventualmente letti e divani, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento come definiti dal decreto del ministro delle attività produttive 2 gennaio 2003, altre apparecchiature per la ventilazione e l'estrazione d'aria (Allegato 1B, decreto legislativo 25.07.2005, n. 151).

Mobili e grandi elettrodomestici dal 01.01.2017 al 31.12.2019

Bonus mobili, solo se «interventi di recupero del patrim. edilizio»:

- **iniziati dal 01.01 dell'anno precedente** e contemporaneamente;
- **iniziati prima del pagamento dei mobili-elettrodomestici** (per provare l'inizio dei lavori basta anche una dichiaraz. sostit. dell'atto di notorietà) e contemporaneamente;
- **pagati, anche in parte, dal 26.06.2012 al 31.12.2019** (indipendentemente se prima o dopo il pagamento x i mobili-elettrodomestici).

Novità previste dalla Legge di Stabilità 2019 in discussione

Norma dal 2017: solo se «interventi di recupero del patrimonio edilizio», che per la Guida sul Bonus Casa 2017 del 15.02.2017 comprendono anche le ricostruzioni o i ripristini di immobili danneggiati da eventi calamitosi e gli acquisti di abitazioni facenti parte dei fabbricati completamente ristrutturati da imprese immobiliare.

Comma 1, lettera a) Manut. ordinaria e straord., di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturaz. edilizia, su parti comuni cond.	X
Comma 1, lettera b) Manut. straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturaz. edilizia, su abitazioni e loro pertinenze.	X
Comma 1, lettera c) Ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi.	X
Comma 1, lettera d) Autorimesse o box auto pertinenziali.	
Comma 1, lettera e) Eliminazione delle <u>barriere architettoniche</u> .	
Comma 1, lettera f) Misure finalizzate a prevenire il rischio del compim. di <u>atti illeciti da parte di terzi</u> .	
Comma 1, lettera g) Cablatura degli edifici e contenimento dell'inquinamento acustico.	
Comma 1, lettera h) <u>Risparmio energetico</u> .	
Comma 1, lettera i) Misure <u>antisismiche</u> .	
Comma 1, lettera l) Bonifica dall'amianto e opere per evitare gli <u>infortuni domestici</u> .	
Comma 3) Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati.	X

Studio De Stefani

Mobili e grandi elettrodomestici

➤ **Soggetti Irpef: PF, professionisti e società di persone (soci).**

2 CF + art. 16-bis, dpr 22.12.1986, n. 917 (anche dpr n. 917/1986 o Tuir). Con ritenuta 8%.

- **Bonifico «parlante» dal 06.06.2013 al 31.12.2019.**
 - **Bonifico normale** (circolare 31 marzo 2016, n. 7/E, paragrafo 2.4).
 - **Anche con carte di credito o carte di debito (bancomat).**
 - **No assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.**
 - **Avere la fattura, non lo scontrino o la ricevuta.**
- No ritenuta 8%.
- **Detrazione del 50% su spesa max di 10.000 euro, da ripartire in 10 anni.**

Studio De Stefani