



# 10 IDEE *per ripartire*

**I bonus fiscali del 36-50-55-65% per le ristrutturazioni edilizie,  
per i mobili ed elettrodomestici e per il risparmio energetico**

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

## Il calendario delle detrazioni del 36-50% e 55-65%

	Fino al 25.06.2012	Dal 26.06.2012 al 5.06.2013	Dal 6.06.2013 al 31.12.2013	Dal 01.01.2014
«Ristrutturazioni» (36-50%)	36%	50%		36%
Mobili e grandi elettrodomestici	No	50%		No!?
Risparmio energetico qualificato (55-65%)	55%	65%		Stop, ok solo il 36%

$$65\% + 27,5\% + 3,9\% = 96,40\%$$

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

### I soggetti agevolati

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

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

- **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.
  
- **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.

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

### Gli interventi agevolati

Non necessario:  
- abitazione principale o  
- residenza h.

#### 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.

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

su:

- «singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale» e sulle loro pertinenze»;

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

- «parti comuni di edificio residenziale» di cui all'art. 1117, nn. 1, 2 e 3, C.C. (qui anche la manutenzione ordinaria).

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

### Gli altri interventi agevolati

- **Ricostruz. o ripristino di imm. dannegg. 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»:**
    - 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).
- 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.

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

### Gli altri interventi agevolati

- **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 ristrutturazioni edilizie

### 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 (en. elettrica), x impianti < o = a 20 kw:
  - tariffe incentivanti e premio aggiuntivo: no cumulabili;
  - scambio sul posto (cessione energia a rete): cumulabile;
- 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%.

Ma V conto energia chiuso il 06.07.2013

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

### Gli altri interventi agevolati

#### ➤ Opere per evitare gli infortuni domestici

- ad esempio, “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 ristrutturazioni edilizie**

### **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:**
  - detraibili Irpef o Ires al 65%, dal 04.08.2013 al 31.12.2013, se contemporaneamente:
    - procedura autorizzativa attivata dopo 04.08.2013;
    - su edifici in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, dell'ordinanza Presidente Consiglio dei ministri n. 3274 del 20.03.2003);
    - su costruzioni adibite ad abitazione principale o attività produttive.
  
- **Bonifica dall'amianto.**

Studio De Stefani

## **Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie**

### **Gli altri interventi agevolati**

- **La progettazione e le prestazioni professionali:**
  - ad esempio, x la Legge 46/1990 (impianti elettrici) e le norme UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71).
  
- **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 ristrutturazioni edilizie

### 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 dell'abitazione → aumento cubatura → No (Guida dell'agenzia delle Entrate al 36-50%).
- **No l'ampliamento volumetrico.**
- **Demolizione e ricostruzione, con stessa volumetria, ma anche con sagoma diversa: ok dal 21 agosto 2013.**



Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

48.000 dal 01.01.2014

Dal 26.06.2012 al 31.12.2013

### 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 detr.: 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
- **96.000 euro x unità esistente all'inizio dell'intervento.**

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

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

### Gli adempimenti

- **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).

- **bonifico bancario o postale «parlante»;**

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

- **indicare in Unico** (articolo 1, comma 1, lettera a, D.M. 18.02.1998, n. 41):

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

- **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 ristr. (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 (precedenti o successivi) da inizio lavori.

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef 36-50% x ristrutturazioni edilizie

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

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

Acquisto entro 6 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 31.12.2013 ➔ Max 96.000 ➔ 50.000 x 50% = 25.000

- Non va fatto obbligatoriamente il bonifico «parlante».

Studio De Stefani

## Detrazione Irpef/Ires 55-65% x risparmio energetico

Spesa agevolata al 55% (65% dal 06.06.2013 al 31.12.2013)	Spesa max	Detraz. max
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (art. 1, comma 346, Legge 27.12.2006, n. 296).	109.090,91 92.307,69	60.000
Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaia a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (comma 347). Dal 2008 "... con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia". Dal 2012 x "sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore".	54.545,45 46.153,84	30.000
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali (pareti isolanti o cappotti), strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m <sup>2</sup> K, definiti dall'allegato B, D.M. Sviluppo economico 11.03.2008 (comma 345).	109.090,91 92.307,69	60.000
Interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che consentono di ottenere un valore di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% dei valori definiti nell'allegato A, D.M. Sviluppo economico 11.03.2008 (comma 344).	181.818,18 153.846,15	100.000

## Detrazione Irpef/Ires 55-65% x risparmio energetico

### 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;
- Principio di cassa
- 55-65% + 27,5% + 3,9% = 86,40-96,40%
- Principio di competenza
- soggetti con reddito d'impresa: ditte individ., soc. pers. + cap.

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 in affitto;
- ➔ No x immobili non strumentali (abitazioni immobilizzate da A/1 a A/9 e A/11) (si 36% x sogg. Irpef);
- ➔ No x immobili merci.

*Contra:* norma di comportamento ADC n. 184 10.07.2012 +  
Sentenze Ctp di Varese n. 94/1/2013 21.06.2013, Ctp di Como n. 109/3/2012 08.06.2012,  
Ctp di Sondrio n. 16/3/2013 24.06.2013, Ctp di Lecco n. 54/1/2013 26.03.2013.

Studio De Stefani



## 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 postale «parlante» (no x redd. d'impresa);**
- **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);
- sui **rispetto del contenimento del consumo di energia degli edifici e relativi impianti termici** (art. 28, c. 1, L. 9.01.1991, n. 10).

Per 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**, basta la **certificazione del produttore**.

- **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);
- **comunicazione alle Entrate: se lavori a cavallo d'anno, comunicare i bonifici dell'anno precedente.**
- **conservazione dei documenti.**

Studio De Stefani

## Detrazione 50% su 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).

Studio De Stefani

## Detrazione 50% su mobili e grandi elettrodomestici

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

✓ Anche **semplici riparaz. di impianti insicuri**: sostituz. del tubo del gas o riparaz. di una presa difettosa.  
 ✓ Anche prevenzione di atti illeciti: sostituzione di "serrature, lucchetti, catenacci, spioncini" (circ. 13/E/2001).

✓ Anche interventi su parti comuni condominiali;  
 ✓ realizzazione di posti auto pertinenziali;  
 ✓ acquisto di abitazione in un fabbricato interamente ristrutturato dall'impresa costruttrice.  
 Ok ai mobili/elettrodomestici x arredare queste parti.

➤ **Bonifico x detrazione del 36-50% dal 26.06.2012 al 31.12.2013** (indipendentemente se prima o dopo del bonifico x i mobili-elettrodom.)

➤ **Ma data di inizio della ristrutturazione** (anche con dichiar. sostitutiva dell'atto di notorietà) **prima del bonifico dei mobili-elettrodomest.**

➤ **Bonifici bancari o postali «parlante».** 2 CF + art. 16-bis, dpr 22.12.1986, n. 917 (anche dpr n. 917/1986 o Tuir). Con ritenuta 4%.

➤ **Anche con carte di credito o carte di debito (bancomat)** No riten. 4%.

➤ **No assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.**

➤ **Avere la fattura, non lo scontrino o la ricevuta.**

Fino al 31.12.2013 !!  
(circ. 18.09.2013, n. 29/E).

➤ **Detrazione del 50% su spesa max di 10.000 euro, da ripartire in 10 anni.**

Studio De Stefani

## Iva su interventi di recupero del patrimonio edilizio

IVA SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO						
Tipo di immobile	Descrizione dell'intervento di recupero del patrimonio edilizio	Man. Ord.	Man. Str.	Ris. e rest. cons.	Ristr. ed.	Ristr. urb.
Qualunque, abitativo e non	Le "prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto", subappalto o d'opera per la realizzazione degli interventi, comprensive dei beni finiti e delle materie prime e semilavorate, su qualunque fabbricato, abitativo e non (esclusa la fornitura con <u>posa in opera</u> , in quanto qui prevale correttamente la fornitura).		21%		10% (voce n. 127 quaterdecies, Parte III, Tabella A, allegata al dpr 633/72)	
	L'acquisto e l'importazione di beni finiti: "beni, escluse le materie prime e semilavorate (compresi i servizi accessori di posa in opera, in quanto qui prevale correttamente la fornitura).	Acquirente: utilizzatore finale (compreso l'installatore o il costruttore), in quanto "forniti per la realizzazione degli interventi"	21%		10% (voce n. 127 terdecies, Parte III, Tabella A, allegata al dpr 633/72)	
		Acquirente: diverso dall'utilizzatore finale (ad esempio, il grossista o il dettagliante)		21%		
	L'acquisto e l'importazione di materie prime e semilavorate, fornite o meno per la realizzazione degli interventi (compresi i servizi accessori di posa in opera, in quanto qui prevale correttamente la fornitura).			21%		
Fabbricati "a prevalente destinazione abitativa privata"	Le "prestazioni" di servizi su "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata", dipendenti da contratti di appalto (non subappalto), di prestazione d'opera, di fornitura con posa in opera (in quanto qui prevale la posa) o di altri accordi negoziali, comprensive dei beni finiti (con limitazioni per i <u>beni significativi</u> ) e delle materie prime e semilavorate.	10% (articolo 7, comma 1, lettera b, Legge 23 dicembre 1999, n. 488)				21%

Studio De Stefani