



Domande frequenti – a cura della Agenzia delle Entrate

1) Sono un inquilino e ho sostenuto la spesa per i lavori di ristrutturazione. Ho diritto alla detrazione, oppure questa spetta solo ai proprietari?

La detrazione spetta a chi sostiene la spesa. Quindi, non solo i proprietari degli immobili (o i titolari di altri diritti reali, come nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie), ma anche, per esempio, i locatari o i comodatari. Inoltre, va ricordato che, se sostiene la spesa e i bonifici e le fatture sono a lui intestate, ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile su cui sono eseguiti i lavori.

2) Sto per vendere l'appartamento ristrutturato. Perderò la detrazione?

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Nei casi in cui l'immobile venga ceduto prima dei 10 anni le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente all'acquirente, a meno che non ci sia un accordo diverso tra le parti.

3) Ho eseguito i lavori di ristrutturazione nell'appartamento che ho in affitto. Se prima dei 10 anni cambio casa, perdo il diritto alla quote residue di detrazione?

No. La cessazione dello stato di locazione (così come quella di comodato) non fa venire meno il diritto alla detrazione per l'inquilino (o il comodatario) che hanno eseguito i lavori.

4) Posso detrarre le spese per la sostituzione del pavimento del salone?

No, la sostituzione di pavimenti rientra fra i lavori di manutenzione ordinaria, che possono fruire della detrazione solo quando sono eseguiti su parti comuni del condominio. Tuttavia, se il lavoro fa parte di un intervento più vasto, agevolabile - come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi - anche la spesa per la sostituzione del pavimento può essere detratta.

5) Cosa vuol dire manutenzione ordinaria?

Rientrano, per esempio, nella manutenzione ordinaria i lavori di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

6) Sto eseguendo in proprio i lavori di ristrutturazione. Ho diritto alla detrazione?

Sì, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali.

7) Ho stipulato il "compromesso" per acquistare un appartamento. Prima di del rogito, ho effettuato dei lavori di ristrutturazione. Posso detrarre quelle spese?

Sì, a condizione che il compromesso sia stato registrato e che si sia stati immessi nel possesso dell'immobile.

8) Posso detrarre anche le spese di acquisto del box?

La detrazione per l'acquisto del box spetta sulle spese sostenute per la sua realizzazione, sempre che le stesse siano dimostrate da un'attestazione rilasciata dal costruttore. Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

9) Quali sono i lavori – che danno diritto alla detrazione -finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi?

Esempi di questi interventi sono il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici; l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione; porte blindate o rinforzate; l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini; l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti; l'apposizione di saracinesche; tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, casseforti a muro, fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

10) La parcella dell'architetto è detraibile?

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile detrarre anche quelle per la progettazione, le altre prestazioni professionali connesse e, in ogni caso, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento.

11) Per eseguire i lavori ho dovuto affittare un locale dove trasferire temporaneamente gli arredi. Posso detrarre il fitto?

No. le spese di trasloco e custodia dei mobili, per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio, non possono essere detratte.

Bonus ristrutturazioni

1. Sostituzione dell'intonaco del bagno

Ho un problema di umidità nel bagno; per risolverlo, va rifatto l'intonaco. L'intervento rientra tra quelli agevolabili con il bonus ristrutturazioni?

I lavori di rifacimento degli intonaci del bagno di un'abitazione sono interventi di manutenzione ordinaria (articolo 3, comma 1, lettera a, del Dpr 380/2001) e non rientrano tra quelli agevolabili con il bonus ristrutturazioni. Se, invece, fanno parte di un intervento più ampio di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria su una singola unità abitativa (comprendente per esempio l'abbattimento di vecchie mura divisorie e la realizzazione di nuove o lo spostamento dei servizi), questi lavori vengono assorbiti dall'intervento facente parte di una categoria complessivamente agevolabile.

2. Errata compilazione del bonifico

Nel 2015 ho ristrutturato il mio appartamento. A causa di un errore materiale nella compilazione del bonifico, non è stata operata la ritenuta fiscale dell'8%. Mi è preclusa l'agevolazione?

Per usufruire dell'agevolazione fiscale per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è necessario che le spese siano pagate tramite bonifico bancario o postale, da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Le banche sono tenute a operare una ritenuta d'acconto dell'8% dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti. L'incompleta compilazione del bonifico bancario/postale pregiudica il rispetto di tale

obbligo da parte delle banche. In tale ipotesi, dovrà essere disconosciuta la detrazione, a meno che non si proceda alla ripetizione del pagamento alla ditta beneficiaria mediante un nuovo bonifico nel quale siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti, in modo da consentire alle banche di operare la ritenuta.

3. Dichiarazione di esecuzione dei lavori

La comunicazione di fine lavori per interventi di ristrutturazione che comportano una spesa superiore a 51.645,69 euro è nuovamente obbligatoria, dal momento che l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio è stato elevato a 96mila euro fino al 31 dicembre 2016?

Per poter beneficiare della detrazione d'imposta per interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo ("bonus ristrutturazioni"), vanno conservati ed esibiti in sede di controllo i documenti individuati dal provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011. Tra questi non è inclusa la dichiarazione di esecuzione dei lavori che, pertanto, non è necessaria al fine dei controlli, anche se l'importo delle spese agevolabili è stato elevato a 96mila euro.

4. Spese di ristrutturazione per familiari a carico

Ho sostenuto le spese per i lavori di ristrutturazione su un immobile di proprietà di mia figlia, che risulta fiscalmente a mio carico. Io non convivo con mia figlia ma risiedo in un altro immobile. Posso usufruire delle detrazioni per la ristrutturazione?

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 ne sostengono le relative spese. Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture. Non ha rilievo invece la condizione di familiare a carico. Pertanto, in base a quanto qui prospettato, in questo caso non appare possibile usufruire dell'agevolazione.

Risparmio energetico

1. Fonti rinnovabili

Posso fruire della detrazione prevista dall'art. 16-bis del Tuir per l'acquisto e l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica?

L'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in quanto basati sull'impiego della fonte solare e, perciò, sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, rientra tra quelli descritti dalla lett. h) dell'art. 16-bis, comma 1, del Tuir, quindi è agevolabile. In merito alla documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici derivanti dall'installazione di un impianto fotovoltaico, richiesta dallo stesso art. 16-bis, comma 1, lett. h), il Ministero dello sviluppo economico ha evidenziato che la realizzazione dell'impianto a fonte rinnovabile comporta automaticamente la riduzione della prestazione energetica degli edifici. È sufficiente, quindi, conservare la documentazione comprovante l'avvenuto acquisto e installazione dell'impianto a servizio di un edificio residenziale, mentre non è necessaria una specifica attestazione dell'entità del risparmio energetico derivante dall'installazione dell'impianto fotovoltaico.

2. Smaltimento della vecchia caldaia

Ho sostituito una caldaia a gasolio con una a condensazione. Le spese per la bonifica e inertizzazione della cisterna utilizzata come deposito del combustibile, possono essere conteggiate tra gli interventi agevolabili (risparmio energetico)?

Le spese per le quali è possibile fruire della detrazione per gli interventi di efficienza energetica (prevista nella misura del 65% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016) comprendono anche i costi per la dismissione e la sostituzione a regola d'arte di impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti dotati di caldaie a condensazione (decreto interministeriale del 19 febbraio 2007). La detrazione compete in ogni caso solo limitatamente alle spese relative a interventi collegati alla realizzazione dell'intervento che assicura il risparmio energetico. Dovrà comunque essere un tecnico abilitato a stabilire quali costi sono strettamente connessi alla sostituzione dell'impianto e quali invece rientrano eventualmente tra le spese generali di ristrutturazione edilizia detraibili in diversa percentuale (risoluzione 283/2008).

3. Installazione condizionatore e 50%

Ho acquistato un climatizzatore inverter a pompa di calore in classe energetica A. L'installazione verrà effettuata da un tecnico che emetterà fattura per la sola manodopera. Per quali spese posso chiedere la detrazione del 50 per cento?

Le spese per interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici (articolo 16-bis, comma 1, lettera h, del Tuir) rientrano tra quelli agevolabili dal DL n. 83/2012 ("decreto crescita"). A riguardo è essenziale acquisire "idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia". Inoltre, le fatture devono essere intestate allo stesso soggetto che richiede la detrazione e le spese devono essere pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Bonus mobili ed elettrodomestici

1. Se le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici sono sostenute prima di quelle per la ristrutturazione, è possibile usufruire del bonus mobili?

Si, a condizione che siano stati già avviati i lavori di ristrutturazione dell'immobile cui questi beni sono destinati. In altri termini, la data di inizio lavori deve essere anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, ma non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione. La data di avvio potrà essere dimostrata tramite le eventuali abilitazioni amministrative o comunicazioni richieste dalla legislazione edilizia in vigore, sulla base della tipologia di lavori da realizzare, oppure dalla comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, che riporta la data di inizio dei lavori, e, in caso si tratti di lavori per i quali non siano necessarie comunicazioni o titoli abitativi, tramite una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

2. Posso fruire del bonus mobili se effettuo interventi di tinteggiatura delle pareti del mio appartamento?

La tinteggiatura rientra fra gli interventi di manutenzione ordinaria, quindi se eseguita nelle singole unità immobiliari non dà diritto alla detrazione del 50% prevista dall'art. 16-bis del Tuir. Di conseguenza chi effettua questo tipo di lavori nel proprio appartamento non può fruire del bonus per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Nel caso in esame, pertanto, il bonus può essere fruito solamente dai condomini che effettuino tinteggiature sulle parti comuni degli edifici condominiali. Resta inteso che, se il singolo intervento effettuato sulla singola unità abitativa fa parte di un intervento più vasto di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria, l'intervento stesso viene assorbito dalla categoria superiore, aprendo le porte alla fruibilità delle detrazioni per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio disciplinate dall'art. 16-bis del Tuir. Si ricorda, per esempio, che gli interventi di manutenzione straordinaria comprendono normalmente anche le opere di pittura e finitura (tipicamente ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria), necessarie per

completare l'intervento edilizio nel suo insieme. Nei casi in cui, pertanto, la tinteggiatura rientri in un complesso di interventi di categoria superiore realizzati nella singola unità abitativa, sarà possibile fruire anche del bonus mobili.

3. Per l'acquisto di alcuni mobili destinati all'arredo della casa ristrutturata ho pagato con assegno o con finanziamento. Ho diritto comunque al bonus arredi?

Per poter beneficiare della detrazione del 50% in relazione alle spese sostenute per l'acquisto di beni (mobili, elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+) finalizzati all'arredo di immobili per i quali si fruisce della detrazione del 50% prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, è necessario che il pagamento sia avvenuto tramite carte di debito (es. bancomat), carta di credito, bonifico bancario o postale. Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. Le spese sostenute, inoltre, devono essere "documentate", conservando la documentazione attestante l'effettivo pagamento (ricevute dei bonifici, ricevute di avvenuta transazione per i pagamenti mediante carte di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) e le fatture di acquisto dei beni con la usuale specificazione della natura, qualità e quantità dei beni e servizi acquisiti.

4. L'acquisto di un frigorifero può godere del bonus fiscale anche non c'è stata ristrutturazione edilizia? Il vecchio è stato rottamato con dichiarazione del venditore del nuovo.

È possibile usufruire della detrazione solo nell'ipotesi in cui l'acquisto di un elettrodomestico avvenga in presenza di lavori di ristrutturazione nell'immobile oggetto della specifica agevolazione fiscale. Lo sconto Irpef, calcolato nella misura del 50% su un ammontare complessivo di spesa non superiore a 10.000 euro, spetta infatti per l'acquisto di mobili nonché di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ come frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie, solo qualora gli stessi siano destinati all'arredo dell'immobile residenziale oggetto di ristrutturazione (articolo 16 del DL 63/2013). La detrazione andrà ripartita in dieci quote annuali. Sarà peraltro necessario eseguire i pagamenti mediante carte di debito o credito, nonché bonifici bancari o postali, con le medesime modalità già previste per i lavori di ristrutturazione fiscalmente agevolati.