

Prot. n.10/C/2015

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 13 Gennaio 2015

Oggetto: **Bonus per il recupero e la riqualificazione energetica degli edifici: le novità per il 2015 -**

**Detrazione “potenziata” del 50%** per le ristrutturazioni edilizie, ivi compreso l’acquisto di abitazioni poste in fabbricati oggetto di **interventi di recupero incisivo** (per il quale è stato esteso a 18 mesi dalla fine dei lavori il termine per effettuare il rogito), per le spese sostenute **fino al 31 dicembre 2015**, nel limite massimo di **96.000 euro**.

Viene, altresì, prorogata per tutto il 2015, la detrazione **IRPEF/IRES del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica e la detrazione IRPEF del 65% per la sicurezza antisismica degli edifici**.

Queste le misure previste dalla legge di Stabilità 2015 (legge 90/2014), che interviene in materia di detrazioni per le ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica.

A tal riguardo, ulteriori chiarimenti sulle detrazioni fiscali, sono contenute nelle recenti pronunce dell’Agenzia delle Entrate (C.M. 31/E/2014 ed R.M. 118/E/2014).

**Detrazione per ristrutturazioni edilizie**

[1].

In particolare, **l’art. 1, co. 47, lett.b, n.1, della legge 190/2014** estende l’applicabilità della **detrazione IRPEF “potenziata” al 50%** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio**, nel **limite massimo di 96.000 euro** per unità immobiliare, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**, relative a:

- **interventi di recupero edilizio** (manutenzione ordinaria sulle parti comuni, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), nonché ulteriori interventi agevolabili (ad esempio, eliminazione delle barriere architettoniche, misure volte a prevenire atti illeciti di terzi);
- **acquisto di abitazioni** poste all’interno di **fabbricati** interamente **ristrutturati** da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, ovvero da cooperative edilizie, che provvedono, **entro diciotto mesi dal termine dei lavori**, alla successiva vendita o assegnazione dell’immobile.

Dal 1° gennaio 2015 è stato, così, esteso il termine, originariamente fissato a sei mesi dalla fine dei lavori di recupero del fabbricato, entro cui deve essere effettuata la cessione dell’abitazione<sup>[2]</sup>.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016, invece, la detrazione continuerà ad operare nella misura ordinaria del 36%, nel limite massimo di 48.000 euro, ai sensi dell’art.16-bis del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

Inoltre, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 ed agevolabili con il “50%” la legge di Stabilità 2015 (art.1, co.657) ha previsto, altresì, l’**aumento, dal 4% all’8%**, della **ritenuta operata dalle banche** al momento dell’accredito dei **bonifici di pagamento delle spese agevolate**, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall’impresa esecutrice degli interventi<sup>[3]</sup>.

Viene, altresì, prorogata la detrazione IRPEF del 50% **per l’acquisto di mobili ed elettrodomestici**, ivi compresi i **grandi elettrodomestici** dotati di etichetta energetica,

di classe non inferiore alla **A+** (**A** per i **forni**), destinati ad abitazioni ristrutturate, riconosciuta per le **spese** sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015**, fino ad un importo massimo di 10.000 euro<sup>[4]</sup> (art.1, co.47, lett.b, n.3, legge di Stabilità 2015).

Si ricorda che, le spese sostenute per l'acquisto di mobili si considerano nel complesso, ai fini della detrazione, a prescindere dall'importo delle spese per i lavori di ristrutturazione, come, peraltro, già previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2014.

Restano ferme le attuali modalità operative delle suddette detrazioni, che devono essere ripartite in 10 quote annuali di pari importo.

#### **Detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici**

La legge di Stabilità 2015 (art. 1, co. 47, lett.a) prevede, altresì, la **proroga della detrazione IRPEF/IRES per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti** (cd. 55%), che si applicherà ancora **nella misura del 65%** per le **spese** sostenute **dal 1° gennaio al 31 dicembre 2015**, anche con riferimento ai lavori su parti comuni condominiali (ovvero su tutte le unità immobiliari che compongono il condominio)<sup>[5]</sup>.

Contestualmente, l'**ambito applicativo del beneficio**, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, viene **esteso**, per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**, ad **ulteriori tipologie di interventi** agevolabili, quali:

- l'**acquisto** e la **posa in opera di schermature solari**<sup>[6]</sup>, nel limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro;
- l'**acquisto** e la **posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili**, nel limite massimo di detrazione pari a 30.000 euro.

Anche per tali spese sostenute dal 1° gennaio 2015, la legge 190/2014 prevede l'aumento, dal 4% all'8%, della ritenuta operata dalle banche al momento dell'accredito dei bonifici di pagamento delle spese agevolate, a titolo di acconto delle imposte sul reddito dovute dall'impresa esecutrice degli interventi<sup>[7]</sup> (art.1, co.657).

Sempre in tal ambito, si ricorda che per quanto riguarda gli adempimenti relativi alla fruibilità della detrazione IRPEF/IRES del 65% per il risparmio energetico, l'art. 12 del D.Lgs. 175/2014 cd. "*Decreto Semplificazioni*", ha eliminato l'obbligo di inviare all'Agenzia delle Entrate l'apposita Comunicazione in caso di interventi che si protraggono oltre il periodo d'imposta.

#### **Detrazione del 65% per la sicurezza antisismica**

Dal **1° gennaio al 31 dicembre 2015** viene riconosciuta la proroga anche del "**Bonus antisismica**", che consiste in una **detrazione IRPEF/IRES** pari al **65%** delle spese sostenute, sino ad un ammontare massimo di **96.000 euro**, per interventi di messa in sicurezza statica delle "*abitazioni principali*" e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, individuate in base ai criteri idrogeologici di cui all'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 2003<sup>[8]</sup>).

Come noto, questa forma di agevolazione si applica relativamente agli interventi per i quali la richiesta del titolo edilizio dei lavori è stata presentata a partire dal 4 agosto 2013, data di entrata in vigore della legge 90/2013, di conversione del D.L. 63/2013.

La detrazione, riconosciuta per gli interventi di **messa in sicurezza statica** riguardanti le parti strutturali e per la **redazione della documentazione obbligatoria**, atta a comprovare la sicurezza statica (di cui all'art.16-*bis*, co.1, lett.i, del D.P.R. 917/1986), è fruibile con le modalità già previste per la detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, e deve essere ripartita obbligatoriamente in 10 quote annuali di pari importo.

**Ultimi chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate sulle detrazioni per il recupero e la riqualificazione energetica degli edifici**

In tema di **detrazione IRPEF del 50%** per gli interventi di ristrutturazione edilizia, l’Agenzia delle Entrate si è recentemente pronunciata con la **R.M. n.118/E del 30 dicembre 2014**, relativamente all’applicabilità della suddetta detrazione anche agli oneri notarili connessi alla creazione di un vincolo pertinenziale ad abitazione di un sottotetto oggetto di interventi di ristrutturazione.

In merito, l’Agenzia delle Entrate ammette la detraibilità delle spese notarili (quali oneri strettamente connessi all’intervento edilizio), in quanto la costituzione del vincolo pertinenziale è **funzionale alla riduzione del contributo** da corrispondere per il rilascio della concessione edilizia, commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

Inoltre, con riferimento agli adempimenti relativi agli **interventi di riqualificazione energetica**, l’Agenzia delle Entrate, nella **C.M. n.31/E del 30 dicembre 2014**, che analizza le misure introdotte dal Decreto Legislativo 21 novembre 2014, n.175 in materia di semplificazioni fiscali<sup>[9]</sup>, ha precisato gli effetti dell’abrogazione della Comunicazione all’Agenzia delle Entrate per gli interventi che proseguono per più periodi d’imposta<sup>[10]</sup>.

Sul punto, la Circolare ha chiarito che la soppressione di tale obbligo viene riconosciuta sia per i soggetti beneficiari con periodo d’imposta coincidente con l’anno solare<sup>[11]</sup>, sia per i soggetti con periodo d’imposta non coincidente con l’anno solare<sup>[12]</sup>.

Inoltre, l’Agenzia delle Entrate ha, altresì, precisato che, in applicazione del principio di *favor rei*<sup>[13]</sup>, **nelle ipotesi di omesso o erroneo invio della Comunicazione prima del 13 dicembre 2014** (data di entrata in vigore del D.Lgs. 175/2014), la sanzione (da 258 euro a 2.065 euro) **non è dovuta, a condizione che, alla medesima data, non sia già intervenuto un provvedimento definitivo di applicazione della sanzione.**

[1] Come noto, tale disposizione aveva previsto, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2014, la proroga della detrazione IRPEF per interventi di ristrutturazione edilizia delle abitazioni (cd. 36%), nella misura “potenziata” del 50% (cfr. anche legge n. 147/2013 – legge di Stabilità 2014).

[2] In tale ipotesi, la detrazione del 50% va calcolata forfetariamente, su un importo pari al 25% del corrispettivo di acquisto, da assumere nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare.

[3] Ai sensi dell’art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010.

[4] Tale agevolazione è stata introdotta a partire dal 4 agosto 2013 dall’art.16, co.1-*bis*, del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[5] Cfr. l’art.14 del D.L. 63/2013, convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013.

[6] Deve trattarsi degli impianti di cui all’allegato M al decreto legislativo 29 dicembre 2006, n.311.

[7] Ai sensi dell’art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, nella legge 122/2010.

[8] Si tratta dei valori stabiliti al n.2, lett.b, dell’allegato 1 all’O.P.C.M. 3274/2013 (criteri per l’individuazione delle zone sismiche – individuazione, formazione e aggiornamento degli elenchi nelle medesime zone).

[9] Cfr. "Semplificazioni fiscali – In Gazzetta Ufficiale il D.Lgs. 175/2014" - [ID n. 18616 dell' 11 dicembre 2014.](#)

[10] Ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 175/2014 cd. "Decreto Semplificazioni".

[11] In tal caso, la semplificazione opera per le spese sostenute nel 2014, relative a lavori che proseguiranno nel 2015.

[12] In tale ipotesi, l'eliminazione della Comunicazione per i lavori pluriennali opera per le spese per le quali il termine dei 90 giorni dalla fine del periodo d'imposta scada a decorrere dal 13 dicembre 2014, data di entrata in vigore

Distinti saluti

ANCE RAGUSA  
II VICE PRESIDENTE  
(Geom. Giovanni Bonometti)