

BONUS RISTRUTTURAZIONI

Si può usufruire della detrazione per i lavori di ristrutturazione di un immobile accatastato come ufficio che, a seguito di ristrutturazione, viene trasformato in due unità di civile abitazione con conseguente variazione della categoria catastale? Oppure si deve variare prima la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione?

E' possibile usufruire della detrazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che i lavori che saranno effettuati comportano il cambio d'uso del fabbricato, da ufficio ad abitazione.

E' detraibile la spesa di ristrutturazione edilizia sostenuta anche dal familiare convivente, che non risulti intestatario della fattura e/o dei bonifici?

Sì, secondo il principio per cui è riconosciuto il beneficio a chi ha effettivamente sostenuto la spesa, è possibile. È però necessario che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta dal familiare convivente non intestatario (circolare 20/2011, punto 2.1).

Devo effettuare dei lavori di ristrutturazione, qual è il tetto massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione?

Per le spese sostenute dal 26 Giugno 2012, il tetto massimo di spesa è di €96.000 per singola unità immobiliare.

Per lavori su parti comuni di un condominio, la spesa massima detraibile da parte dei singoli condomini ammonta a 96.000 euro o il limite massimo è di 96.000 euro per tutto il condominio?

Il limite è riferito ad ogni singola abitazione (risoluzione n. 206/2007 e 19/2008). Pertanto, ogni condomino, nel limite di una spesa massima di €96.000, potrà detrarre fino a €48.000.

In caso di lavori di ristrutturazione, sono previsti dei limiti minimi di spesa per fruire della detrazione?

No, non sono previsti limiti minimi di spesa.

Ho stipulato un compromesso per l'acquisto di una casa. Ho diritto alle detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nel periodo compreso tra la data del compromesso e la data di stipula dell'atto?

Sì, a condizione che il compromesso sia registrato, che abbia il possesso dell'immobile e che esegua i lavori a proprio carico.

Ho diritto alla detrazione per ristrutturazione edilizia anche se ho concesso in locazione l'immobile?

Sì.

Cosa devo fare se non sono richieste abilitazioni amministrative per i lavori che devo effettuare?

Se la normativa non prevede che debbano essere richieste abilitazioni, né che debba essere fatta alcuna comunicazione al Comune in cui è situato l'immobile, deve redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Per i lavori su parti comuni, è obbligatorio avere un codice fiscale del condominio? Se non vi è obbligo di avere un amministratore, chi effettua il pagamento?

Sì, occorre che il condominio sia munito di codice fiscale. Il pagamento potrà essere effettuato da uno dei condomini che dovrà indicare nei bonifici il proprio codice fiscale oltre a quello del condominio. Il pagamento potrà essere eseguito dal conto corrente bancario (o postale) del condomino a tal fine delegato dagli altri o da un conto appositamente istituito (circolare n. 11/E 2014).

Mia moglie e io siamo comproprietari con quote diverse (60% io e 40% lei) di un immobile su cui sono in corso dei lavori di ristrutturazione. Possiamo dividere a metà le spese o dobbiamo obbligatoriamente ripartirle in base alle quote di proprietà dell'immobile?

Non è obbligatorio suddividere tra i comproprietari le spese sostenute in base alle quote di proprietà dell'immobile. Tuttavia, quando la partecipazione alle spese è diversa dalle quote di proprietà, è necessario annotare in fattura la percentuale di ripartizione delle spese (circolare n. 55/E 2001).

Ai fini della detrazione devo considerare le fatture comprensive di Iva?

Sì, la detrazione delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia spetta sull'intero importo della fattura pagata (comprensivo di Iva).

Mio marito sta ristrutturando una casa che diventerà la nostra abitazione principale. Se partecipo alle spese di ristrutturazione posso usufruire delle detrazioni fiscali del 50%, in quanto coniuge?

sì, anche il coniuge convivente può usufruire delle detrazioni fiscali e non è rilevante il regime patrimoniale del matrimonio.

Si può usufruire della detrazione del 50% sull'acquisto dei materiali per le opere in economia?

Sì, per gli interventi che consentono di ottenere la detrazione fiscale del 50% è prevista anche la possibilità di eseguire i lavori in proprio ottenendo quindi la detrazione sulle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati (circolare ministeriale n. 121/1998 paragrafo 2.4).

Devo realizzare degli interventi di manutenzione straordinaria su un'unità immobiliare a me concessa in comodato d'uso gratuito, è necessario avere il consenso del proprietario?

Sì, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile (comodatario), se diverso dai familiari conviventi, è obbligatorio produrre e conservare dichiarazione di consenso del possessore (proprietario) all'esecuzione dei lavori (provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011 n. 149646).

Un privato deve eseguire dei lavori di ristrutturazione. Le prestazioni professionali, necessarie per l'esecuzione degli interventi, possono scontare l'aliquota agevolata del 10% come gli altri lavori?

No. Le prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento eseguito sono escluse dalla applicazione dell'aliquota ridotta; esse, pertanto, sconteranno l'aliquota ordinaria del 22%. Le spese per tali prestazioni consentiranno, comunque, di beneficiare delle detrazioni Irpef per ristrutturazioni.

Posso beneficiare della detrazione del 50% per l'imbiancatura del mio appartamento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria rientranti tra quelli agevolabili?

Sì, può detrarre anche le spese per l'imbiancatura sebbene in sé qualificabile come manutenzione ordinaria, a condizione che essa sia strettamente connessa alle altre opere di manutenzione straordinaria per cui le spetti l'agevolazione (circolare ministeriale n. 57/1998).

Devo far realizzare un sistema di antifurto nella mia abitazione di proprietà. Posso usufruire della detrazione Irpef del 50%?

Sì, è possibile usufruire della detrazione fiscale del 50% per la realizzazione dell'antifurto nella propria abitazione. Esso rientra infatti tra gli interventi volti a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, per cui sono previste le detrazioni fiscali.

Ho diritto alla detrazione del 50% per la costruzione del box auto anche per un'abitazione non "prima casa"?

Sì, è possibile purché vi sia il vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

L'acquisto di pannelli fotovoltaici per un'abitazione attualmente in fase di costruzione, la cui installazione avverrà successivamente alla realizzazione dell'edificio, è detraibile al 50% oppure l'agevolazione spetta solo per impianti installati su abitazioni già esistenti?

Non è possibile fruire della detrazione in questo caso. Per espressa previsione normativa (articolo 1 comma 3 della legge n. 449/1997), la detrazione del 36% (oggi 50%) relativa a interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui sono compresi l'acquisto e l'installazione di pannelli fotovoltaici, compete per immobili già censiti in catasto, o per i quali sia stato richiesto l'accatastamento.

Nella causale del bonifico per il pagamento di lavori di ristrutturazione, ho riportato erroneamente i riferimenti normativi dell'agevolazione per la riqualificazione

energetica degli edifici (legge n. 296/2006) in luogo di quelli previsti per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16 bis del Dpr 917/1986). Perdo il diritto alla detrazione?

No, a condizione che l'indicazione errata non abbia pregiudicato l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4% da parte della Banca (circolare n. 11/E del 2014, paragrafo 4.5).

BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Posso usufruire della detrazione al 50% anche se non ho ancora fatto il rogito?

Sì, può usufruire delle agevolazioni per lavori di ristrutturazione e per l'acquisto di mobili se: a) ha stipulato un contratto preliminare di compravendita (cosiddetto "compromesso") e lo ha registrato all'Agenzia delle Entrate b) è stato immesso nel possesso dell'immobile c) esegue gli interventi a proprie spese.

Posso usufruire del "bonus mobili" pagando a rate tramite un finanziamento?

Sì, può accedere al bonus mobili anche pagando a rate tramite finanziamento. In questo caso è necessario che la società di finanziamento effettui il pagamento al fornitore dei mobili con un bonifico bancario o postale che contenga tutti i dati previsti dalla norma: causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa (articolo 16-bis del Dpr 917/1986), codice fiscale di chi acquista i mobili, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Nel 2013 ho acquistato dei mobili. Il pagamento a rate tramite una finanziaria avviene tra il 2013 e il 2014. Posso detrarre l'intera spesa già nella dichiarazione 2014 (relativa al 2013)?

Sì, perchè l'anno in cui è stata sostenuta la spesa è l'anno nel quale la finanziaria ha effettuato il bonifico al fornitore (circolare n. 11/2014, punto 4.4)

Per quali anni spetta la detrazione Irpef per l'acquisto di nuovi mobili?

L'agevolazione spetta per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2015.

Per usufruire del "Bonus mobili" posso pagare con carta pago-bancomat o solo con carta di credito?

Sì, per usufruire dell'agevolazione fiscale "Bonus mobili" è ammesso il pagamento anche con pago-bancomat. Oltre al bonifico bancario o postale, è previsto infatti l'uso di carte di credito o carte di debito. In questo caso, la data di pagamento è individuata nel giorno di utilizzo della carta di credito o di debito da parte del titolare, che risulta nella ricevuta telematica di avvenuta transazione, e non nel giorno di addebito sul conto corrente del titolare stesso (circolare n. 29/E del 18/9/2013 - paragrafo 3.6).

Ho installato un impianto di allarme nella mia abitazione. Posso beneficiare del bonus mobili?

No. L'installazione dell'allarme, pur dando diritto alla detrazione del 50% per interventi volti alla prevenzione di atti illeciti, non consente di beneficiare anche del bonus mobili. La circolare n. 29/2013 ha chiarito, infatti, che il bonus mobili non è collegato a tutti gli interventi, di cui all'art. 16 bis TUIR, che consentono di ottenere la detrazione 50%, ma unicamente a quelli di: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia; ripristino dell'immobile a seguito di eventi calamitosi.

L'acquisto di mobili per la cucina e il bagno, in seguito a una ristrutturazione, prevede il pagamento dell'Iva al 10 o al 22%?

L'aliquota Iva da applicare, in caso di acquisto di mobili, rimane quella ordinaria (22%).