

Genova, 12 gennaio 2017.

Circolare n 3/2017

Alla Spettabile clientela

Recupero edilizio, risparmio energetico, arredi: novità per il 2017

Gentile cliente, la informiamo che con la **legge di Bilancio 2017** il legislatore ha introdotto una nuova proroga delle detrazioni maggiorate sui lavori edili, di risparmio energetico e sull'acquisto dei mobili per tutto il 2017 (ed in alcuni casi, fino al 2021). Nel dettaglio, il nuovo intervento legislativo ha riguardato: i) le agevolazioni sul risparmio energetico, la cui aliquota applicabile, fino al prossimo 31.12.2016, rimane fissata al 65% (salvo in alcuni casi particolari, in cui potrà essere potenziata fino al 75%); ii) le agevolazioni sul recupero edilizio rimangono agevolate al 50% (nel limite massimo di 96.000 euro) fino al prossimo 31.12.2017; iii) vengono prorogate le agevolazioni a favore degli interventi antisismici fino al prossimo 31.12.2021; iv) viene prorogato il bonus sull'acquisto degli elettrodomestici e dei mobili; v) viene eliminato, invece, il bonus a favore delle giovani coppie. Si segnala che, a differenza dei precedenti anni, vengono introdotte ipotesi di agevolazione ad hoc nell'ipotesi di interventi su parti comuni degli edifici particolarmente vantaggiose: ad esempio, un intervento di riqualificazione energetica che garantisce una media di risparmio estivo ed invernale in linea con l'apposito decreto MISE su parti comuni dell'edificio garantisce una detrazione pari al 75% della spesa nel limite di 40.000 euro per ogni abitazione coinvolta. In caso di interventi antisismici, invece, gli interventi che comportano una riduzione di due classi di rischio possono essere agevolati al 70% (+5% se effettuate su parti comuni edificio).

Premessa

La legge di Bilancio 2017 ha previsto la modifica delle disposizioni in materia di recupero edilizio e risparmio energetico. In previsione dell'accorpamento di tali agevolazioni con applicazione di un'aliquota unica di detrazione del 36%, il legislatore ha disposto progressivamente la proroga delle attuali agevolazioni potenziate che riconoscono:

→ in riferimento agli interventi di recupero edilizio, la detrazione del 50% delle spese con un massimale di 96.000 euro;

→ in riferimento agli interventi di **risparmio energetico, un'aliquota di detrazione pari al 65%.**

Con la **legge di Bilancio 2017** viene prevista, oltre alla proroga di tutti gli interventi per il 2017 (fatta eccezione per il bonus giovani coppie), **l'individuazione di interventi agevolati fino al prossimo 2021** (in particolare, interventi antisismici e di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici).

Con la presente trattazione analizziamo le disposizioni contenute nella legge di Bilancio 2017.

La storia

Il DL n. 63/2013, convertito con legge n. 90/2013 ha **modificato** alcune disposizioni concernenti le agevolazioni fiscali in materia di immobili. Nel dettaglio, **le modifiche riguardano le agevolazioni sul recupero edilizio** (per cui comunemente è riconosciuta una detrazione del 36%, salvo quanto si dirà in seguito) e **sul risparmio energetico** (per cui ordinariamente è riconosciuta una detrazione del 50%). Per effetto del **DL Salva Italia**, **gli incentivi sul risparmio energetico sarebbero stati assorbiti dall'articolo 16 bis TUIR con conseguente applicazione della minore detrazione del 36%:** per effetto di successivi interventi – per ultimo il DL n. 63/2013 – **le agevolazioni sono state rifinanziate e ritoccate in senso più favorevole per i contribuenti.** La misura è stata oggetto nel tempo di proroghe e modifiche, tra le quali segnaliamo la legge di stabilità per il 2014 (legge n. 147/2013), con la quale fu introdotta l'agevolazione per gli **interventi antisismici per edifici ricadenti in zone ad alta pericolosità sismica** e la legge di **stabilità per il 2015**, con la quale sono state ampliate le ipotesi di applicazione della detrazione per il risparmio energetico (schermature solari, parti comuni condominiali o interventi che interessano tutte le abitazioni dei condomini, impianti di climatizzazione alimentati da biomasse) ed il termine entro il quale le cooperative edilizie devono cedere gli immobili agevolati (da 6 a 18 mesi).

Attualmente, **in via estremamente riassuntiva:**

- **si può beneficiare dell'agevolazione per il recupero edilizio (36%) con un'aliquota maggiorata del 50% su un massimale raddoppiato (da 48.000 a 96.000 euro) e dal 50 al 85% per gli interventi antisismici;**
- **si può beneficiare dell'agevolazione per il risparmio energetico (50%) con un'aliquota maggiorata del 65% ulteriormente maggiorata per gli interventi su parti comuni fino al 75%;**
- **si può detrarre il 50% delle spese per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici con un massimale di 10.000 euro.**

Con la legge di Bilancio 2017 viene stralciata l'**agevolazione** introdotta nel 2016 a favore delle **giovani coppie che acquistano casa.**

Recupero edilizio

Per effetto delle modifiche apportate alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico, i contribuenti potranno **beneficiare fino al prossimo 31.12.2017 di una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro.** La maggiorazione della detrazione si

applica a tutti gli interventi previsti nell'ambito di applicazione della detrazione del 36%, **compresa anche l'ipotesi di recupero edilizio/restauro conservativo di immobili operato da cooperative edilizie con assegnazione degli immobili, ipotesi in riferimento alla quale si segnala l'estensione del periodo in cui può intervenire la cessione da sei mesi a 18 mesi dal termine dei lavori.** Tale ipotesi differisce da quelle ordinarie in quanto l'importo della spesa detraibile è **fissato al 25% del prezzo di vendita/cessione dell'immobile** (non si provvede, quindi, al calcolo delle spese ma semplicemente si fissa la quota detraibile forfettariamente in base all'importo della cessione).

Viene modificata profondamente, invece, la **disciplina relativa agli interventi antisismici, introdotta nel 2014 e modificata dalla legge di Bilancio 2017.** Viene infatti stabilito che per le **spese sostenute dal 01.01.2017 al 31.12.2021 per gli interventi antisismici (zona 1, 2 e 3) su costruzioni adibite ad abitazione o ad attività produttive, spetta una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, ripartita in 5 quote annuali.**

Qualora dalla **realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini:**

- il passaggio ad **una classe di rischio inferiore**, la detrazione dell'imposta spetta nella misura del 70% della spesa sostenuta (**75%** se su parti comuni edificio);
- Il passaggio a **due classi di rischio inferiore**, la detrazione spetta nella misura dell'**80%** (85% se su parti comuni edificio).

Tra le spese incentivate si segnala **l'ammissione delle spese sostenute dal 01.01.2017 per la classificazione e verifica sismica degli immobili.**

Per gli **interventi che insistono su parti comuni condominiali, viene prevista la possibilità di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito.**

Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di Bilancio 2017, i contribuenti possono beneficiare delle seguenti agevolazioni:

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termine
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	Spese sostenute dal 26.06.2013 al 31.12.2017
Interventi antisismici			
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	50%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
(con riduzione rischio sismico di 1 classe)	70%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021

(con riduzione rischio sismico di 2 classi)	80%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021
Interventi antisismici che insistono su parti comuni	+5%	96.000 euro (per immobile incluso nell'intervento)	Per le spese sostenute fino al 31.12.2021

Bonus arredi

Secondo quanto previsto dalla **legge di Bilancio 2017** ai contribuenti che fruiscono della detrazione per il recupero edilizio è **riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda**, fino a concorrenza del suo ammontare, **nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ nonché A per i forni per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione**. Viene richiesto, secondo le nuove disposizioni, che:

- l'intervento di recupero sia **iniziato dal 01.01.2016**;
- le spese per gli arredi siano **sostenute nel 2017**.

La detrazione, applicabile fino al 31.12.2017, può essere fruita su un **massimale di spesa di 10.000 euro** (al netto degli arredi acquistati nel 2016) **in dieci rate**.

L'Agenzia delle Entrate ha precisato che **possono costituire valido presupposto, per la fruizione della detrazione, l'effettuazione di interventi edilizi sia su singole unità immobiliari residenziali sia su parti comuni di edifici residenziali**, rispettivamente per l'acquisto di **mobili adibiti all'abitazione e per l'acquisto di immobili adibiti alle parti comuni**.

Complessivamente le **ipotesi in cui è ammessa l'agevolazione su mobili e arredi** sono le seguenti:

- di **manutenzione ordinaria**, di cui alla lett. a) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale;
- di **manutenzione straordinaria**, di cui alla lett. b) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, di cui alla lett. c) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali; di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale e su singole unità immobiliari residenziali;
- **necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, ancorché non rientranti nelle categorie precedenti, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- di **restauro e di risanamento conservativo**, e di **ristrutturazione edilizia**, di cui alle lettere c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti **interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile**.

I **beni agevolabili** sono **mobili ed elettrodomestici (nuovi)** per cui è prevista l'**etichetta energetica**. Rientrano tra i "**mobili agevolabili**", a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. **Non sono agevolabili**, invece, gli **acquisti di porte, di pavimentazioni** (ad esempio, il parquet), di **tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo**.

Per quel che riguarda i **grandi elettrodomestici**, la disposizione limita il beneficio all'acquisto delle tipologie dotate di etichetta energetica di classe A+ o superiore, A o superiore per i forni, se per quelle tipologie è obbligatoria l'etichetta energetica. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica. Per quanto riguarda l'individuazione dei "grandi elettrodomestici", in assenza di diverse indicazioni nella disposizione agevolativa, costituisce utile riferimento l'elenco di cui all'allegato 1B del decreto legislativo 25 luglio 2005, n. 151, secondo cui rientrano nei grandi elettrodomestici, a titolo esemplificativo: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Possono essere **utilizzati per il pagamento dei mobili e degli elettrodomestici agevolati sia i bonifici** (con indicazione del codice fiscale e della partita iva del beneficiario e l'indicazione del pagamento di ristrutturazioni fiscalmente agevolabili) **sia le carte di credito/debito**.

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termini
Acquisto di mobili/grandi elettrodomestici in occasione di interventi di recupero edilizio	50%	10.000 euro	Spese sostenute nel 2017 su interventi di recupero del 2016

OSSERVA

I contribuenti possono fruire della detrazione d'imposta indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

Risparmio energetico

Per il 2017 (salvo quanto previsto per gli interventi su parti comuni condominiali) per gli **interventi di risparmio energetico**, viene prevista l'applicazione di una **aliquota del 65%**. Al riguardo, si ritiene che l'utilizzo dell'espressione "**spese sostenute**", senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota del 65% in relazione alla data di avvio degli interventi, comporta che **ai fini dell'imputazione delle stesse occorre fare riferimento:**

- per le **persone fisiche**, compresi gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali al **criterio di cassa** e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono;
- per le **imprese individuali**, le società e gli enti commerciali al **criterio di competenza** e, quindi, alla data di ultimazione della prestazione, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono e indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Con la **legge di Bilancio 2017** è stata prevista una **specifica ipotesi di proroga per gli interventi per le parti comuni degli edifici condominiali** (utilizzabile anche dagli istituti autonomi case popolari): in questo caso la misura è **finanziata fino al prossimo 31.12.2021** e la **misura della detrazione può variare a seconda delle ipotesi**. In particolare, gli interventi su parti comuni che interessano almeno il **25% della superficie disperdente lorda dell'edificio saranno oggetto di un incentivo maggiorato 70%**. La detrazione, invece, spetta nella misura del **75% per gli interventi su parti comuni che garantiscono un miglioramento della prestazione energetica invernale ed estiva conforme alla qualità media richiesta dal decreto MISE 26.01.2015**. In entrambi i casi, la sussistenza delle condizioni per il riconoscimento dei benefici sarà **attestata da professionisti abilitati mediante l'APE**.

Gli incentivi maggiorati verranno **riconosciuti nel limite di spesa di 40.000 euro per ogni unità abitativa coinvolta dall'intervento di riqualificazione**.

In via generale, fatto salvo quanto appena esposto, **le agevolazioni potenziate sono applicabili entro i seguenti termini:**

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di detrazione	Rate
Interventi di risparmio energetico di qualsiasi tipo per le spese sostenute dal 06.06.2013 fino al 31.12.2017.	65%	A seconda del tipo di intervento	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni (almeno 25% superficie disperdente) sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	70%	40.000	10
Interventi di risparmio energetico su parti comuni per miglioramento prestazioni energetiche estive e invernali per le spese sostenute dal 01.01.2017 fino al 31.12.2021.	75%	40.000	10

Vien, inoltre prevista la possibilità, anche per i nuovi interventi con agevolazione maggiorata, di **cedere al costruttore il credito d'imposta per i lavori su parti comuni condominiali**. Le modalità

attuative di tale opzione, in ogni caso, verranno specificate con apposito provvedimento dell'Agenzia delle Entrate.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti

STUDIO PICCO

