



STUDIO DALL'OSSO
DOTTORI COMMERCIALISTI ASSOCIATI

Dr. Alberto Dall'Osso
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Dr. Giorgio Dall'Osso
Dott. Commercialista
Revisore Contabile

Ai

Clienti dello studio

Loro sedi

LE DETRAZIONI FISCALI DERIVANTI DAGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI

----- O o O -----

La presente circolare ha la finalità di aggiornare i clienti dello studio circa le principali novità in tema di detrazioni previste in seguito ad interventi sugli edifici.

La detrazione per interventi che migliorano l'efficienza energetica sugli edifici nella misura del 65% è prorogata al 31/12/2017.

La detrazione per gli interventi su parti comuni condominiali nella misura del 65% è, invece, prorogata fino al 31/12/2021. Inoltre, se questa detrazione sarà del 70% se gli interventi interesseranno più del 25% della superficie disperdente lordo dell'edificio medesimo (75%, se si conseguirà "almeno la quota media di cui al decreto 26 giugno 2015"). Tale tipo di detrazione, secondo quanto previsto dall'art. 14, comma 2-quater, del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore ad € 40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Dal 1/1/2017, in luogo delle detrazioni, i soggetti beneficiari possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, ovvero ad altri soggetti privati, con la loro accettazione, con la facoltà di successiva cessione del credito. E' esclusa la cessione ad istituti di credito ed a intermediari finanziari. Le modalità attuative delle nuove disposizioni saranno definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate.

Le detrazioni per le spese sostenute per ristrutturazione edilizia e acquisto di mobili nella misura del 50% sono prorogate al 31/12/2017.

La detrazione per l'acquisto dei mobili, fruibile in caso di ristrutturazione dell'edificio e da ripartire tra gli aventi diritto in 10 quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare non superiore ad € 10.000,00 (calcolato indipendentemente dall'importo delle spese per i lavori di ristrutturazione). Per le spese sostenute nel 2017 la detrazione per acquisto dei mobili si applica limitatamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio iniziati dal 1/1/2016. L'importo complessivo deve essere considerato, per gli interventi effettuati nel 2016 ovvero per quelli iniziati nel 2016 e proseguiti nel 2017, al netto delle spese sostenute nel 2016 per le quali si è fruito della detrazione.

Dal 2017, in luogo dell'unica percentuale di detrazione (65% per il 2016) sono previste per le spese per interventi antisismici sostenute dal 1/1/2017 al 31/12/2021 percentuali diverse in relazione alla presenza di specifici requisiti.

In particolare, nel far presente che le zone sismiche sono individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 30/03/2003:

- in linea generale la detrazione è del 50% ed è prevista per le spese le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo l'1/1/17, su costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive ubicate in zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), nonché nella zona sismica 3. La spesa sostenuta è calcolata su un massimo di 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno;

- se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio per l'edificio che determini il passaggio a 1 classe di rischio sismico inferiore, la detrazione dall'imposta spetta per il 70% (75% per interventi realizzati su parti comuni condominiali);

- se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio per l'edificio che determini il passaggio a 2 classe di rischio sismico inferiore, la detrazione dall'imposta spetta per l'80% (85% per interventi realizzati su parti comuni condominiali).

Un D.M. del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti stabilirà le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati (potranno esse portate in detrazione anche le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili).

La detrazione è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Con riferimento agli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali:

- le detrazioni del 75% e dell'85% si applicano su un ammontare di spesa non superiore a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio;

- in luogo della detrazione è possibile optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi, o ad altri soggetti privati, con la loro accettazione, con facoltà di successiva cessione del credito (è esclusa la cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari).

L'agevolazione non è cumulabile con altre agevolazioni che spettano per le medesime finalità sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Si rimane a disposizione per qualsiasi necessario chiarimento e approfondimento.

Imola, 12 gennaio 2017

STUDIO DALL'OSSO