

Ciao, sono Alberto Mastromauro: un geometra che si sta facendo spazio –tra lo studio universitario ed il cantiere- nell'impresa edile di famiglia, giunta alla terza generazione.

Oggi voglio parlarti del bonus ristrutturazioni, ovvero quali Detrazioni si possono effettuare per le spese volte agli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

In un nostro recente cantiere di riqualificazione dell'appartamento, il committente Paolo doveva prolungare il tubo del gas, avendo spostato i fornelli su di un'altra parete cucina.

Paolo era a conoscenza del Bonus, ma mi chiese se poteva aver diritto ad una I.V.A. agevolata ed una detrazione del 50% senza segnalazione all'ENEA.

Con questa puntata, voglio spiegarti, se anche tu ti trovi in una situazione simile a quella di Paolo, come comportarti.

Iniziamo dicendo che l'art. 16 bis del Testo Unico Imposte Redditi sancisce la detrazione del 50%, in 10 rate annuali di pari importo, delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio, per un ammontare annuo complessivo non superiore ad Euro 96.000.

Questo limite è per ogni unità immobiliare.

- **Chi ne ha diritto?**

Avranno questa agevolazione i proprietari dell'immobile su cui sono effettuati gli interventi edili e che quindi abbiano sostenuto la relativa spesa.

- **Quali Spese possono essere detratte?**

Gli interventi per i quali si ha diritto alla detrazione sono vari e si differenziano a seconda che l'immobile in cui si è intervenuto sia una singola unità abitativa o meno.

In particolare si tratta di:

1. **Manutenzione Ordinaria:** tali interventi sono agevolabili solo se realizzati su parti comuni di edifici residenziali e riguardano, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.

Per esempio, la sostituzione di pavimenti, la riparazione di impianti idraulici esistenti, la sostituzione di tegole o parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, il rinnovo dell'impermeabilizzazione, la riparazione di balconi e la tinteggiatura di pareti. In sostanza, *tutti gli interventi che non modificano l'immobile e gli impianti esistenti* ma che ne consentono il loro mantenimento in efficienza, in assenza di opere innovative.

2. **Manutenzione Straordinaria:** sono interventi definiti come le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per

realizzare ed integrare i servizi igienici, sempre non alterando i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e che non comportino modifiche delle destinazioni di uso”.

Quindi sono opere che hanno un carattere “innovativo” e che determinano la sostituzione o la realizzazione di nuovi elementi.

3. **Restauro e Risanamento Conservativo:** sono opere che riportano agli antichi splendori gli immobili storici, migliorandone le condizioni formali, strutturali e funzionali. Per esempio, le aperture di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

4. **Ristrutturazione Edilizia:** è un insieme sistematico di opere, che possono determinare una “trasformazione” dell’immobile, tanto da poter incidere sui parametri urbanistici ed in merito alla conformità urbanistica ti invito ad ascoltare il podcast compravendita conforme, dell’Ingegnere Carlo Pagliai.

Esempi di questi interventi sono l’ampliamento delle

superfici, la costruzione di una mansarda o di un balcone.

Sono anche agevolabili gli interventi volti all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, ed anche i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche.

- **Cosa fare per godere della detrazione?**

In funzione della tipologia di intervento che si realizzerà sarà necessario richiedere le eventuali autorizzazioni tecniche (Cila, Scia, Comunicazione alla Asl).

Al momento del sostenimento della spesa si dovrà effettuare il pagamento a mezzo di un bonifico parlante in cui dovranno risultare i seguenti dati:

- il C.F. del beneficiario della detrazione, usualmente chi sostiene la spesa;
- la P.Iva dell'azienda edile o del tecnico che realizza l'intervento;

- la causale: in cui dovrà comparire il riferimento normativo “Bonifico per interventi di recupero del patrimonio edilizio ai sensi dall’articolo 16-bis del D.p.r. 917/1986” ed è bene che si menzioni anche il numero e la data della fattura oggetto di pagamento.

Sono agevolabili anche gli acquisti dei materiali utilizzati per interventi in economia, purché il pagamento avvenga con bonifico parlante.

La fattura dovrà essere intestata a nome di chi fruirà della detrazione.

Copia della ricevuta del bonifico, della fattura e delle eventuali autorizzazioni devono essere conservate ai fini di eventuali controlli formali dell’Agenzia delle Entrate unitamente alle quietanze di pagamento dell’IMU afferente l’immobile oggetto di intervento, se dovuta.

Comunicazione ENEA

Dal 2018 c'è la necessità di trasmettere all'Enea la comunicazione certificante i lavori realizzati e gli effetti in termini di risparmio energetico, in maniera uguale a quanto già previsto per gli interventi per la riqualificazione energetica.

Questa comunicazione è stata prevista soltanto per interventi edilizi che determinano un risparmio energetico o l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Agevolazioni I.V.A.

Le prestazioni di servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative come le opere di restauro, recupero conservativo e ristrutturazione sono soggette ad un'aliquota Iva ridotta del 10%.

Diversa è la disciplina I.V.A. afferente i beni ceduti in funzione dei servizi sopra illustrati.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è applicabile l'iva ridotta soltanto se i beni sono forniti con contratto di appalto e non rappresentano beni di "valore significativo".

I beni acquisiti in economia sono assoggettati all'aliquota ordinaria Iva del 22%.

Diversamente, nel caso di servizi che dipendono da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione, l'aliquota Iva ridotta è applicabile per l'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi.

l'agevolazione è applicabile sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

Ritornando alla domanda che mi fece Paolo, cioè dopo il prolungamento del tubo del gas, avendo spostato i fornelli su di un'altra parete cucina nella ristrutturazione, ha diritto ad una I.V.A. agevolata e detrazione del 50% senza segnalazione all'ENEA???

Siccome era il proprietario dell'immobile oggetto dei lavori, per poter godere della detrazione d'imposta ai sensi dell'art. 16 bis del Testo Unico Imposte Redditi, è necessario che l'opera abbia un carattere "innovativo" affinché sia qualificabile come manutenzione straordinaria.

Per accertarsi il carattere dell'opera è bene acquisire informazioni, verificando la presentazione della CILA – comunicazione inizio lavori- al Comune.

Se l'intervento fosse agevolabile, Paolo avrebbe diritto alla detrazione del 50% delle spese sostenute per la realizzazione delle stesse.

Inoltre, se l'opera non fosse realizzata in economia, i servizi erogati da terzi ai fini del compimento dell'intervento edilizio ed i beni dagli stessi forniti, con eccezione di quelli di valore significativo, sarebbero assoggettabili all'aliquota Iva ridotta pari al 10%.

La comunicazione all'Enea non sarà necessaria visto che l'intervento non comporta un risparmio energetico. Ad ogni modo l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, che la mancata comunicazione all'Enea non determina la perdita del diritto alla detrazione.