



News per i Clienti dello studio

Ai gentili clienti
Loro sedi

Recupero edilizio: ampliato il raggio d'azione dell'agevolazione

Premessa

L'Agenzia delle Entrate, nel corso del 2014, ha fornito **alcuni chiarimenti in relazione alla detrazione d'imposta riconosciuta a favore dei contribuenti che hanno effettuato interventi di recupero edilizio su immobili**. I chiarimenti si sono resi necessari per effetto delle **modifiche normative intervenute dal 2011** (con il DL salva italia) ad oggi, tese a rilanciare il mercato immobiliare: **a seguito di numerose proroghe, è stato previsto il potenziamento della detrazione al 50% che verrà progressivamente ridotto al 40 ad al 36%, qualora ulteriori interventi legislativi non modifichino nuovamente la percentuale di detrazione.**

Con l'ultimo intervento, l'Agenzia delle Entrate integra quanto chiarito con la **circolare n. 11/E del 21.05.2014**, precisando che **la detrazione si può applicare nell'ipotesi di cambio di destinazione dell'immobile e anche qualora le spese siano sostenute da un familiare convivente del contribuente non intestatario di fatture e bonifici.**

Con la presente trattazione analizziamo i principali casi di applicazione della detrazione sul recupero edilizio sulla base delle precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate.

L'agevolazione

Prima di illustrare nel dettaglio i chiarimenti forniti ricordiamo che per effetto delle numerose modifiche alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico (per ultima ricordiamo

l'articolo 1 comma 139 della legge n. 147/2013) **i contribuenti potranno beneficiare per un periodo limitato 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 entro sei 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 introdotta, inoltre, **un'ulteriore ipotesi di detrazione maggiorata, nel caso in cui un contribuente sostenga spese per interventi antisismici per edifici ricadenti in zone ad alta pericolosità sismica, utilizzati per attività produttive o come abitazione principale.** In tal caso viene concessa una **detrazione del 65% delle spese su un massimale di 96.000 euro.**

Per effetto delle **modifiche apportate dalla legge di stabilità per il 2014, i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:**

- per gli **interventi di recupero edilizio, dal 26.06.2014 al 31.12.2014** la percentuale di detrazione è **pari al 50% su un massimale di 96.000 euro, mentre a partire dal 01.01.2015 e fino al 31.12.2015 la percentuale di detrazione verrà ridotta al 40%;**
- per gli **interventi antisismici, fino al 31.12.2014 la percentuale di detrazione sarà pari al 65%, mentre dal 01.01.2015 al 31.12.2015 la percentuale verrà ridotta al 50%.**

OSSERVA

Si segnalano – in quanto casi meno frequenti nella pratica, ma pur sempre rilevanti - che **il beneficio della detrazione viene riconosciuto anche in riferimento alla realizzazione del box auto ed all'acquisto/assegnazione di immobili ristrutturati.**

In riferimento alla prima ipotesi, la previsione è contenuta all'articolo 16 bis, comma 1 lettera d) del TUIR. Al riguardo **il modello UNICO 2014 precisa che la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, a condizione che le stesse siano comprovate da apposita attestazione rilasciata dal cedente.**

In riferimento al secondo caso **si precisa che è possibile usufruire della detrazione anche da parte degli acquirenti o assegnatari di unità immobiliari facenti parte di un edificio ristrutturato** (da un'impresa di costruzione o da una cooperativa edile).

Al ricorrere di tale ipotesi, però, variano le modalità di calcolo dell'agevolazione: questa è infatti commisurata ad una quota del **prezzo d'acquisto (il 25%) o di assegnazione dell'immobile su cui viene applicata la percentuale di detrazione, attualmente fissata al 50%.**

Si deve specificare che:

- la detrazione è **imputata agli acquirenti in base alla quota di proprietà dell'immobile;**
- **spetta a condizione che l'acquisto / assegnazione sia eseguita entro sei mesi dal termine dei lavori.**

Alla pari degli altri interventi agevolati, **per il periodo dal 26.06.2012 al 31.12.2013 la detrazione d'imposta riconosciuta è pari al 50% entro il limite massimo agevolabile di 96.000 euro.**

Gli ultimi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

L'Agenzia delle Entrate, **con la pubblicazione online di alcune FAQ, ha fornito precisazioni in riferimento a due casi di applicazione dell'agevolazione.**

Il primo riguarda la **ristrutturazione di un immobile accatastato come ufficio, che a seguito della ristrutturazione viene accatastato in due unità abitative con variazione della categoria catastale.** Non è chiaro, in tal caso, se **l'intervento possa considerarsi agevolato o se il proprietario dell'immobile debba procedere alla variazione della categoria catastale precedentemente alla ristrutturazione.**

Rispondendo ad un quesito l'Agenzia ha chiarito che **è possibile usufruire della detrazione (anche in mancanza di una variazione "preventiva") a patto 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.**

Un secondo chiarimento fornito dall'Agenzia delle entrate, invece, riguarda le **spese di ristrutturazione sostenute dal familiare del convivente che non risulti intestatario della fattura e/o dei bonifici.** In tal caso l'Agenzia delle Entrate **ritiene prevalere il principio per cui è riconosciuto il beneficio a chi ha effettivamente sostenuto la spesa.** In ogni caso, **perché la detrazione sia applicabile anche in detta situazione, è necessario che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta dal familiare convivente non intestatario.**

I precedenti chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

Come anticipato in premessa, già con la circolare n. 11/E/2014 l'Agenzia delle Entrate ha fornito **chiarimenti in materia di recupero edilizio degli immobili, con particolare riguardo alle seguenti fattispecie:**

- **il diritto di detrazione del coniuge di un proprietario incapiente;**
- **la ripartizione delle spese in assenza di condominio;**
- **la detraibilità delle spese sostenute tramite finanziamento;**
- **la detrazione nell'ipotesi di bonifico con causale errata;**
- **se è detraibile l'acquisto di un box il cui pagamento risulta effettuato da un soggetto diverso da quello indicato in fattura.**

Il primo chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate riguarda l'ipotesi di diritto alla detrazione delle **spese condominiali da parte del coniuge incapiente proprietario dell'immobile**. Non è chiaro se, nell'ipotesi di **pagamento tramite assegno su conto corrente intestato ai due coniugi, il coniuge capiente possa detrarre le spese di ristrutturazione.**

Al riguardo, l'Agenzia ha precisato che nel caso in cui la certificazione dell'Amministratore del condominio indichi i dati relativi ad un solo condomino, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute da altri soggetti, **il contribuente può fruirne a condizione che attesti sul documento comprovante il pagamento della quota relativa alla spese in questione il suo effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.** Con la circolare n. 11/E/2014, quindi, viene precisato che **nel caso in esame il contribuente, coniuge convivente del proprietario dell'immobile, possa portare in detrazione nella propria dichiarazione dei redditi le spese sostenute relative ai lavori condominiali pagate con assegno bancario tratto sul conto corrente cointestato ai due coniugi.**

OSSERVA

Sul documento rilasciato dall'Amministratore comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alla spese in questione **il coniuge convivente dovrà indicare i propri estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.**

L'agenzia, inoltre, chiarisce se sia possibile **ripartire le spese tra i comproprietari sulla base di un rendiconto che tenga conto degli importi effettivamente pagati qualora non sussista l'obbligo giuridico per la costituzione di un condominio** (in tal caso, infatti, deve essere considerata la tabella millesimale di ripartizione delle spese). Viene chiarito che **al fine di beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni prevista dall'articolo 16-bis del TUIR, i condomini che (non avendone l'obbligo) non abbiano nominato un amministratore dovranno obbligatoriamente richiedere il codice fiscale ed eseguire tutti gli adempimenti a nome del condominio stesso.**

OSSERVA

Per quanto concerne i **pagamenti** è necessario **effettuare i bonifici indicando, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello del condomino che effettua il pagamento, che potrà essere tratto indifferentemente sul conto corrente bancario ovvero postale di uno dei condòmini**, a tal fine delegato dagli altri, o su conto appositamente istituito, **demandando all'accordo degli interessati la definizione delle modalità interne di regolazione del pagamento, fermo restando il principio che la detrazione può spettare soltanto in ragione delle spese effettivamente sostenute da ciascuno e il rispetto delle altre prescrizioni** stabilite dal decreto interministeriale n. 41 del 1998 e dal Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011. Per la ripartizione delle spese relative alle parti comuni alle unità immobiliari i condomini dovranno concorrere alle stesse in ragione dei millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile (cfr. articoli 1123 e seguenti). Infine, la Circolare n. 57/E del 1998 ha chiarito che i documenti giustificativi delle spese relative alle parti comuni dovranno essere intestati al condominio.

Rispondendo ad un quesito, l'Agenzia ha chiarito se **siano detraibili o meno le spese sostenute dal contribuente per interventi di recupero edilizio e riqualificazione energetica nel caso in cui il pagamento sia effettuato da una finanziaria**. Al riguardo si deve precisare che se **il pagamento delle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio o di riqualificazione energetica degli edifici sia materialmente effettuato dalla società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo possa fruire della detrazione per gli interventi in esame a condizione che la società che eroga il finanziamento paghi il corrispettivo al soggetto fornitore con un bonifico bancario o postale recante tutti i dati previsti dalle disposizioni di riferimento** (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita IVA del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato) in modo da **consentire alle banche o a Poste Italiane SPA di operare la ritenuta del 4%** (secondo il disposto dell'art. 25 del DL n. 78 del 2010) e **il contribuente abbia copia della ricevuta del bonifico**.

OSSERVA

L'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria al fornitore della prestazione.

Con la circolare n. 11/E/2014, inoltre, viene chiarito se **l'agevolazione sia applicabile anche nell'ipotesi in cui venga indicata per errore una causale errata sul bonifico bancario/postale, ovvero non venga indicato il riferimento normativo dell'agevolazione per**

la riqualificazione energetica, nel caso in cui venga applicata correttamente la ritenuta del 4%. Al riguardo l’Agenzia precisa che nell’ipotesi in cui l’indicazione nella causale del bonifico dei riferimenti normativi della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici in luogo di quella per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sia dovuta a un **mero errore materiale e non abbia pregiudicato l’applicazione della ritenuta d’acconto del 4%, si ritiene che la detrazione possa comunque essere riconosciuta, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalla norma agevolativa. Le medesime conclusioni possono applicarsi anche nel caso opposto in cui, per un errore materiale, nella causale del bonifico siano stati **indicati i riferimenti normativi degli interventi di recupero del patrimonio edilizio in luogo di quelli della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici, fermo restando il rispetto dei presupposti per la fruizione di quest’ultima detrazione.****

L’ultimo chiarimento in materia di recupero edilizio contenuto nella circolare 11/E/2014 riguarda **l’acquisto di un box, nell’ipotesi in cui il soggetto indicato in fattura differisca dal soggetto che ha sostenuto il pagamento.** Al riguardo viene ricordato che con circolare n. 15/E del 2005, par.7.2, **è stata ritenuta ammissibile la fruizione della detrazione in esame da parte del coniuge convivente per la costruzione di un box pertinenziale di proprietà dell’altro coniuge, a carico del primo.** Fermo restando che il vincolo pertinenziale deve risultare dall’atto di acquisto, si ritiene che la detrazione competa al soggetto familiare convivente, che ha effettivamente sostenuto la spesa, attestando sulla fattura che le spese per gli interventi agevolabili sono dallo stesso sostenute ed effettivamente rimaste a carico.

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

Cordiali saluti