

NOTA INFORMATIVA N. 4/2017

NOVITA' PER L'EDILIZIA

Sono prorogati l'aumento al 50% della detrazione sugli interventi di ristrutturazione edilizia, l'aumento al 65% della detrazione per gli interventi di risparmio energetico e la detrazione del 50% per gli interventi antisismici. Prorogato e potenziato il bonus alberghi. Le regole nazionali sul trattamento iva delle prestazioni di servizi su beni immobili sono adeguate ai principi comunitari.

1. Detrazione del 50% sugli interventi di ristrutturazione edilizia e sull'acquisto di mobili

La L. 11 dicembre 2016, n. 232 (c.d. legge di bilancio 2017), prevede che la detrazione irpef – per le spese relative agli interventi per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e per ristrutturazione edilizia su singole unità residenziali di qualsiasi categoria catastale e sulle loro pertinenze, nonché per la realizzazione di box-auto pertinenziali (art. 16-bis, co. 1, lett. i), DPR 917/86), sostenute (a tal fine rileva la data del bonifico) **fino al 31 dicembre 2017** – sia pari **al 50%** fino ad un **massimo di spesa detraibile di 96.000 euro per unità immobiliare**; se i lavori realizzati nel 2017 sono prosecuzione di quelli iniziati in anni precedenti, nel computo della spesa massima ammessa è necessario tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti. Salvo ulteriori proroghe, dall'1.1.2018 la detrazione tornerà ad essere del 36% su una spesa massima di 48.000 euro. È rimasta invariata la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo.

E' stato prorogato fino al 31.12.2017 anche il c.d. "bonus mobili": ai contribuenti che hanno iniziato successivamente all'1.1.2016 interventi di recupero edilizio, per i quali hanno richiesto la detrazione fiscale, è riconosciuta una detrazione del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo (quindi esclusi televisori, computer e piccoli elettrodomestici) dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Tale detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro per singola unità immobiliare ed è indipendente dall'entità della spesa, anche inferiore, sostenuta per l'intervento di ristrutturazione edilizia.

Si rammenta che per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati tramite bonifico bancario o postale, dal quale devono risultare: la causale del versamento con il riferimento alla norma agevolativa ("detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione edilizia ex art. 16-bis, co. 1, D.P.R. 917/86 e art. 11, co. 1, D.L. 83/2012" o "detrazione fiscale per acquisto mobili ex art. 16, co. 2, D.L. 63/2013"), il codice fiscale del soggetto pagante e il codice fiscale o la partita iva del beneficiario. Per il "bonus mobili" è possibile effettuare il pagamento anche mediante carte di credito e di debito.

2. Detrazione del 50% sugli interventi di risparmio energetico

La legge di bilancio proroga fino al 31.12.2017 anche la detrazione al 65%, in dieci rate annuali di uguale importo, del costo per gli interventi di riqualificazione energetica.

Il beneficio spetta a persone fisiche, società o enti: sono esclusi gli interventi effettuati durante la costruzione dell'immobile. Per i soggetti titolari di reddito d'impresa l'agevolazione spetta solo per gli interventi su fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività ed esclusi gli immobili merce o locati a terzi e viene applicata imputando le spese secondo il criterio di competenza.

Per gli interventi su parti comuni condominiali, la detrazione è estesa al 31 dicembre 2021 ed è aumentata al 70% per gli interventi che interessino più del 25% della superficie dell'edificio, e al 75% per gli interventi finalizzati a migliorare le prestazioni energetiche medie invernali e estive identificate dal D.M. 26 giugno 2015. Le suddette maggiori detrazioni sono calcolate su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e possono essere cedute dai condomini ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile.

I contribuenti non esercenti attività d'impresa devono effettuare i pagamenti con le medesime formalità necessarie per usufruire del bonus sulle ristrutturazioni edilizie, rispetto al quale il bonus per risparmio energetico è alternativo. Quindi gli interventi agevolati al 65% possono essere compresi in quelli agevolati al 50% che sono soggetti a vincoli minori.

Infine si precisa che l'aliquota iva generalmente applicabile sugli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico è pari al 10%. Si applica l'aliquota ordinaria del 22% alle prestazioni rese dai professionisti (es. architetti), alla quota del valore dei beni significativi (es. gli infissi o i sanitari) che eccede il valore della prestazione dell'impresa di ristrutturazione e del materiale impiegato nell'intervento, ai materiali acquistati direttamente dal beneficiario e all'acquisto di mobili.

Non sono stati riproposti la detrazione dell'Irpef pari al 50% dell'iva sugli acquisti di immobili residenziali ed il bonus mobili per giovani coppie, mentre torna al 36%, entro un limite massimo di spesa di 48.000 euro, l'agevolazione per l'acquirente o all'assegnatario (entro 18 mesi) di singole unità immobiliari oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero fabbricato.

3. Detrazione del 50% sugli interventi di adeguamento antisismico

Le spese per interventi antisismici dal 2017 al 2021 danno diritto a una detrazione del 50%, ripartita in cinque quote annuali di pari importo. Il beneficio si applica non solo agli edifici situati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2), ma anche a quelli situati nella zona sismica 3 (in cui possono verificarsi forti ma rari terremoti).

Qualora dalla realizzazione degli interventi consegua il passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiore, la detrazione di imposta del 50% è elevata

rispettivamente al 70% e all'80% (75% e 85% se realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali). Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

4. Bonus alberghi

E' prorogato fino al 2018, potenziato al 65% ed esteso agli esercenti attività agrituristica il credito d'imposta per gli interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica o antisismica e l'acquisto di mobili per strutture ricettive turistico alberghiere (con non meno di 7 stanze) esistenti al 1° gennaio 2012. Il bonus può essere utilizzato in due quote annuali di pari importo in compensazione con debiti d'imposta, previa comunicazione da parte del Ministero dei beni culturali del diritto al credito; il riconoscimento del credito è condizionato all'esistenza di risorse disponibili assegnate secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

5. Iva sulle prestazioni relative a beni immobili

Dal 1° gennaio 2017 saranno giuridicamente vincolanti le definizioni armonizzate introdotte dal Regolamento UE n. 1042/2013, che mirano ad assicurare maggiore uniformità nell'individuazione delle prestazioni di servizi che, in deroga alle regole generali basate sul domicilio del fornitore (per i servizi ai privati) o del cliente (per i servizi ai soggetti passivi iva), devono essere tassate nel luogo in cui si trova l'immobile.

In primo luogo, il regolamento stabilisce che sono considerati immobili non solo i fabbricati (es. casa o fabbrica), ma anche le altre strutture caratterizzate dalla fissità e permanenza rispetto al suolo (es. opere di ingegneria civile, quali strade, ponti, aerodromi, porti, dighe, condotte del gas, impianti idrici e fognari, impianti industriali quali centrali elettriche, turbine eoliche, raffinerie, ecc.) o al fabbricato a cui sono asservite (porte, finestre, ascensori, ecc.). Viene quindi superato l'approccio formalistico dell'Agenzia delle entrate basato sull'accatamento.

In secondo luogo, il regolamento stabilisce che i servizi relativi a beni immobili sono solo quelli che presentano un nesso sufficientemente diretto con l'immobile tra i quali:

- ✓ la valutazione di beni immobili;
- ✓ la gestione di beni immobili commerciali, industriali o residenziali da o per conto del proprietario;
- ✓ l'attività di intermediazione nella vendita, locazione finanziaria o locazione di beni immobili;
- ✓ i servizi legali relativi al trasferimento di proprietà di beni immobili, alla costituzione o al trasferimento di diritti sui beni immobili, quali le pratiche notarili, o alla stesura di contratti di compravendita aventi per oggetto la proprietà di beni immobili, anche qualora la sottostante operazione, che dà luogo all'alterazione giuridica della proprietà, non sia portata a compimento.

11 gennaio 2017