



Detrazione 50% per la ristrutturazione edilizia: tutte le novità 2016

Prorogata dalla Legge di Stabilità 2016 la detrazione fiscale per interventi di ristrutturazione edilizia al 50% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016

Detrazione ristrutturazione 2016

La Legge di Stabilità 2016 ha prorogato di ulteriori dodici mesi le detrazioni fiscali per interventi realizzati su immobili, quindi la detrazione IRPEF al 50% per lavori di ristrutturazione, la detrazione IRPEF/IRES al 65% per quelli di risparmio energetico e il bonus mobili, nonché ha introdotto alcune novità.

Ricapitoliamo, i principali aspetti sulla detrazione per ristrutturazione, i soggetti beneficiari, gli interventi ammessi e gli adempimenti richiesti.

Detrazione ristrutturazione edilizia: proroga al 31 dicembre 2016

Disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), la detrazione fiscale sulle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'IRPEF.

La detrazione per ristrutturazioni edilizie consiste nella possibilità di detrarre dall'IRPEF, l'imposta sul reddito delle persone fisiche, una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali.

In particolare, i contribuenti possono usufruire della detrazione al 50% delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Dal 1 gennaio 2016 la detrazione doveva ridursi al 36% e con il limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, ma la legge di stabilità ha prorogato la misura più alta, con la conseguenza che si può fruire della detrazione al 50% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016.

Soggetti beneficiari

Possono fruire della detrazione IRPEF al 50% per interventi di ristrutturazione edilizia:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise

- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Possono fruire della detrazione al 50% anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

Detrazione ristrutturazione 2016: gli interventi agevolabili

Nel gruppo degli interventi sull'immobile che danno diritto alla detrazione al 50% fino al 31 dicembre 2016 troviamo:

- interventi di manutenzione ordinaria; sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni dei condomini indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile (le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, etc). La detrazione spetta a ogni condomino in base alla quota millesimale.

- interventi di manutenzione straordinaria; si considerano tali le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare e integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, purché non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Nell'elenco vi rientra anche il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a patto che non venga modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso

- interventi di restauro e risanamento conservativo; si intendono quegli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per una serie di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

- Interventi di ristrutturazione edilizia; si intendono quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente. Esempio è la demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile oppure la realizzazione di una mansarda o di un balcone e l'apertura di nuove porte e finestre.

Detrazione ristrutturazione anche per chi acquista immobile in classe energetica alta

Novità introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 riguarda la detrazione fiscale anche per chi acquista un immobile di classe energetica A o B. In tal caso si prevede la possibilità di detrarre dall'IRPEF, in dieci rate annue uguali, il 50% dell'IVA pagata.

Il bonus è concesso anche se non si tratta di abitazione principale o prima casa.

In pratica si prevede la possibilità di detrarre dall'IRPEF del compratore il 50% dell'IVA pagata in fattura per gli acquisti di abitazioni ad alta efficienza energetica, di nuova costruzione o ristrutturate dalle imprese costruttrici, effettuati nel 2016.

Cosa fare per fruire della detrazione ristrutturazione 2016

Come per gli anni precedenti, per fruire della detrazione fiscale al 50% per interventi di ristrutturazione edilizia occorre indicare nella dichiarazione dei redditi, i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti seguenti:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito);
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (ICI-IMU), se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) oppure, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Per fruire della detrazione è necessario inoltre che i pagamenti delle spese siano effettuati con bonifico bancario o postale, da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16 -bis del Dpr 917/1986)
- codice fiscale del beneficiario della detrazione
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Per informazioni:

RE.CO.srl - Via Magonza, 10 – 41039 San Possidonio Via (MO)

Tel: 0535 640191 Fax: 0535 640192

E-mail: info@recostruzioni.it - PEC: re.co.srl@legalmail.it - www.recostruzioni.it