“Ristrutturazioni edilizie” – Nuova guida dell’Agenzia delle Entrate

25 Settembre 2017

[fusion_builder_container hundred_percent=”no” equal_height_columns=”no” menu_anchor=”” hide_on_mobile=”small-visibility,medium-visibility,large-visibility” class=”” id=”” background_color=”” background_image=”” background_position=”center center” background_repeat=”no-repeat” fade=”no” background_parallax=”none” parallax_speed=”0.3″ video_mp4=”” video_webm=”” video_ogv=”” video_url=”” video_aspect_ratio=”16:9″ video_loop=”yes” video_mute=”yes” overlay_color=”” video_preview_image=”” border_size=”” border_color=”” border_style=”solid” padding_top=”” padding_bottom=”” padding_left=”” padding_right=””][fusion_builder_row][fusion_builder_column type=”1_1″ layout=”1_1″ background_position=”left top” background_color=”” border_size=”” border_color=”” border_style=”solid” border_position=”all” spacing=”yes” background_image=”” background_repeat=”no-repeat” padding_top=”” padding_right=”” padding_bottom=”” padding_left=”” margin_top=”0px” margin_bottom=”0px” class=”” id=”” animation_type=”” animation_speed=”0.3″ animation_direction=”left” hide_on_mobile=”small-visibility,medium-visibility,large-visibility” center_content=”no” last=”no” min_height=”” hover_type=”none” link=””][fusion_text][/fusion_text][/fusion_builder_column][/fusion_builder_row][/fusion_builder_container][fusion_builder_container hundred_percent=”no” equal_height_columns=”no” menu_anchor=”” hide_on_mobile=”small-visibility,medium-visibility,large-visibility” class=”” id=”” background_color=”” background_image=”” background_position=”center center” background_repeat=”no-repeat” fade=”no” background_parallax=”none” enable_mobile=”no” parallax_speed=”0.3″ video_mp4=”” video_webm=”” video_ogv=”” video_url=”” video_aspect_ratio=”16:9″ video_loop=”yes” video_mute=”yes” video_preview_image=”” border_size=”” border_color=”” border_style=”solid” margin_top=”” margin_bottom=”” padding_top=”” padding_right=”” padding_bottom=”” padding_left=””][fusion_builder_row][fusion_builder_column type=”1_1″ layout=”1_1″ spacing=”” center_content=”no” hover_type=”none” link=”” min_height=”” hide_on_mobile=”small-visibility,medium-visibility,large-visibility” class=”” id=”” background_color=”” background_image=”” background_position=”left top” background_repeat=”no-repeat” border_color=”” border_style=”solid” border_position=”all” padding_top=”” padding_right=”” padding_bottom=”” padding_left=”” dimension_margin=”” animation_type=”” animation_direction=”left” animation_speed=”0.3″ animation_offset=”” last=”no”][fusion_text]

L’Agenzia delle Entrate ha pubblicato, sul proprio sito internet, l’aggiornamento della Guida «Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali» (settembre 2017) che, oltre a riepilogare le misure contenute nella legge di Bilancio 2017, si sofferma sulle novità, relative agli interventi di adeguamento antisismico, introdotte dal DL 50/2017 (cd. “Manovra correttiva”).

Come noto, la legge n. 232/2016 (cd. “Bilancio 2017”) ha previsto la proroga del potenziamento della detrazione IRPEF per il recupero delle abitazioni (cd. 36%) che continuerà ad applicarsi nella misura del 50%, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2017, da assumere entro il limite massimo di 96.000 euro.

La proroga, a tutto il 2017, riguarda anche la detrazione del 50% per l’acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese (detrazione da applicare sul 25% del prezzo

d’acquisto, sempre nel massimo di 96.000 euro).

In merito, si ricorda che per fruire dell’agevolazione è necessario che i trasferimenti delle singole unità immobiliari, siano posti in essere dall’impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione entro 18 mesi dall’ultimazione dei lavori.

In tale ipotesi, l’Agenzia delle Entrate ha chiarito che è possibile fruire di tale detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori, ma potrà essere effettivamente goduta dall’acquirente solo a partire dal periodo d’imposta in cui i lavori sull’intero fabbricato siano stati ultimati.

Tra le novità introdotte dalla legge di Bilancio 2017, si ricorda la disciplina del cd. nuovo “sismabonus” che, come noto, proroga per 5 anni (2017-2021) la detrazione IRPEF/IRES delle spese sostenute,sino ad un ammontare massimo di 96.000 euro, per interventi di messa in sicurezza statica delle abitazioni e degli immobili a destinazione produttiva, situati nelle zone ad alta pericolosità sismica.

In merito, l’Agenzia delle Entrate conferma che la nuova formulazione, applicabile agli interventi posti in essere dal 1° gennaio 2017, prevede :

– la rimodulazione della percentuale di detrazione;

– l’ampliamento dell’ambito oggettivo, includendo anche le abitazioni diverse dalle “abitazioni principali” e l’estensione anche alla zona sismica 3 (oltre le attuali zone 1 e 2)

– la riduzione, da 10 a 5 anni, del periodo di ripartizione della detrazione.

In particolare, la percentuale di detrazione è pari al:

· 50% per gli interventi “antisismici” eseguiti sulle parti strutturali,

· 70% se l’intervento riduce il rischio sismico di una classe,

· 75% se l’intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe,

· 80% se l’intervento riduce il rischio sismico di due classi,

· 85% se l’intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

In ogni caso, l’ammontare delle spese agevolate non può superare i 96.000 euro per unità immobiliare[1].

Anche per quanto riguarda i lavori antisismici su parti comuni condominiali, la Guida conferma le novità introdotte dalla legge 232/2016 ed, in particolare, la possibilità di cedere la detrazione (spettante ad ogni condomino)sotto forma di credito d’imposta alle imprese esecutrici o a soggetti privati, ma con esclusione degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

Con riferimento alle misure antisismiche, la Guida approfondisce, altresì, la nuova disciplina introdotta dall’art. 46-quater del DL 50/2017 convertito, con modificazioni, dalla legge 96/2017, che estende l’agevolazione del cd. “sismabonus” agli acquisti di case antisismiche site nei comuni della zona a rischio sismico 1, cedute dalle imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione, anche con variazione volumetrica.

In particolare, per i trasferimenti delle singole unità immobiliari, effettuati entro 18 mesi

dall’ultimazione dei lavori, viene prevista l’applicazione della detrazione del 75%, ovvero dell’85% in capo all’acquirente, da recuperare in 5 quote annuali in sede di dichiarazione dei redditi.

In tal caso, essendo i costi di ricostruzione sostenuti direttamente dall’impresa, la detrazione è correlata al prezzo dell’unità immobiliare risultante nell’atto pubblico di compravendita e, comunque, entro l’importo massimo di 96.000 (detrazione massima pari a €81.600, da recuperare in 5 anni per un importo annuale di €16.320 l’anno).

A tal riguardo, l’Agenzia delle Entrate conferma che:

· le zone classificate a rischio sismico 1 sono quelle individuate dall’ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3519 del 28 aprile 2006;

· gli interventi di ricostruzione dell’edificio possono determinare anche un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente (ove le norme urbanistiche lo consentano);

· i lavori devono essere eseguiti dall’impresa costruttrice/ristrutturatrice che provvede, entro 18 mesi dalla data di ultimazione dei lavori, alla successiva rivendita.

Confermata, altresì, in alternativa alla detrazione di imposta in sede di dichiarazione dei redditi, la facoltà dell’acquirente di optare per la cessione del credito di imposta, corrispondente all’importo detraibile secondo quando previsto dalla legge.

Il credito di imposta può essere ceduto a soggetti terzi (privati anche esercenti attività commerciale, diversi da banche o intermediari finanziari), così come attualmente previsto per il “Sismabonus condomini” (articolo 1, legge 232/2016).

ristrutturazioni edilizie

[1]Viene inoltre ricordato che, in osservanza a quanto stabilito nella norma della legge di Bilancio, il 28 febbraio 2017 è stato emanato il decreto del MIT, che ha stabilito le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l’attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell’efficacia degli interventi effettuati[/fusion_text][/fusion_builder_column][/fusion_builder_row][/fusion_builder_container]