

Novecento Editore



# BONUS FISCALI PER LA CASA

Ristrutturazioni edilizie,  
risparmio energetico,  
acquisto mobili e  
grandi elettrodomestici



## Stefano Setti

Dottore commercialista in Milano, ha svolto attività di consulenza fiscale in materia di imposte indirette per studi di primaria importanza, nazionali e internazionali. Attualmente si occupa di assistenza e rappresentanza in materia tributaria per diverse società e professionisti. Autore di pubblicazioni e studi in materia di tributi e società. Relatore a convegni e corsi di formazione.

Copyright 2014 DATEV KOINOS S.r.l.  
Copyright 2014 Novecento media S.r.l.  
Novecento Editore è un marchio Novecento media S.r.l.

ISBN 9788895411934  
Pubblicato nel mese di Dicembre 2014

# Indice

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| <b>Premessa</b> ..... | <b>6</b> |
|-----------------------|----------|

|                                                                                                             |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>Bonus ristrutturazioni, risparmio energetico e mobili: le novità della Legge di Stabilità 2015</b> ..... | <b>6</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>01. Detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio</b> ..... | <b>8</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.1 Misura della detrazione per gli interventi di recupero edilizio a seconda del periodo di sostenimento delle spese</b> ..... | <b>8</b>  |
| <b>1.2 Soggetti che possono beneficiare del bonus fiscale</b> .....                                                                | <b>8</b>  |
| <b>1.3 Casi particolari</b> .....                                                                                                  | <b>9</b>  |
| <b>1.4 Tipologie di interventi agevolabili</b> .....                                                                               | <b>10</b> |
| 1.4.1 Interventi di recupero edilizio di cui alle lett. a), b), c), e d) dell'art. 3, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.....            | 10        |
| 1.4.2 Interventi di recupero edilizio di cui alle lett. b), c) e d) dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001.....                           | 14        |
| 1.4.3 Interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche di proprietà comune .....          | 16        |
| 1.4.4 Interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche .....                                                 | 18        |
| 1.4.5 Interventi per l'adozione di misure finalizzate a prevedere il rischio di compimento di illeciti da parte di terzi .....     | 18        |
| 1.4.6 Opere finalizzate alla cablatura di edifici .....                                                                            | 18        |
| 1.4.7 Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico .....                                                           | 19        |
| 1.4.8 Opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici .....                                                              | 19        |
| 1.4.9 Interventi per l'adozione di misure antisismiche e per l'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica.....          | 20        |
| 1.4.10 Interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi .....      | 20        |
| 1.4.11 Interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici .....                 | 21        |
| <b>1.5 Altre spese incluse ed escluse dall'agevolazione</b> .....                                                                  | <b>21</b> |
| <b>1.6 Gli adempimenti del contribuente</b> .....                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>1.7 Bonifico bancario o postale</b> .....                                                                                       | <b>23</b> |
| <b>1.8 Dati da riportare in dichiarazione</b> .....                                                                                | <b>24</b> |
| <b>1.9 Documentazione che il contribuente deve conservare</b> .....                                                                | <b>25</b> |
| <b>1.10 Cambio di possesso</b> .....                                                                                               | <b>25</b> |
| <b>1.11 Interventi di recupero edilizio e risparmio energetico – Non cumulabilità</b> .....                                        | <b>26</b> |
| <b>1.12 Casi in cui si perde la detrazione</b> .....                                                                               | <b>26</b> |
| <b>1.13 F.A.Q.: interventi di recupero del patrimonio edilizio</b> .....                                                           | <b>27</b> |

**02. Detrazione per interventi antisismici in zone ad alta pericolosità ..... 31**

|                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 2.1 Definizioni da ricordare .....                                                             | 31 |
| 2.2 Linee guida della detrazione per interventi antisismici in zone ad alta pericolosità ..... | 32 |

**03. IVA nelle ristrutturazioni ..... 34**

|                                                                                                        |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1 Prestazioni di servizi su fabbricati a prevalente destinazione abitativa .....                     | 34 |
| 3.2 Tipologie di manutenzione per le quali torna applicabile<br>l'aliquota IVA agevolata del 10% ..... | 35 |
| 3.3 Casi particolari .....                                                                             | 36 |
| 3.4 F.A.Q. ....                                                                                        | 37 |
| 3.5 Approfondimento: modalità di fatturazione in presenza di beni "significativi" .....                | 38 |
| 3.6 Prestazioni di servizi su fabbricati strumentali .....                                             | 39 |

**04. Detrazione per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati ..... 40**

|                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 Quando la detrazione torna applicabile .....                     | 40 |
| 4.2 Tempistica e percentuali di detrazione .....                     | 41 |
| 4.3 Cambio di possesso .....                                         | 42 |
| 4.4 Modalità di pagamento .....                                      | 42 |
| 4.5 Documentazione da conservare da parte dell'acquirente .....      | 43 |
| 4.6 F.A.Q.: acquirenti e assegnatari di immobili ristrutturati ..... | 43 |

**05. Bonus acquisto mobili e grandi elettrodomestici ..... 45**

|                                                                                                                                                                      |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1 Quando la detrazione torna applicabile .....                                                                                                                     | 45 |
| 5.2 F.A.Q. ....                                                                                                                                                      | 47 |
| 5.3 Tipologia di interventi edilizi .....                                                                                                                            | 47 |
| 5.4 Esempi di lavori su singoli appartamenti o parti condominiali che danno diritto<br>alla detrazione per l'acquisto di mobili ovvero grandi elettrodomestici ..... | 48 |
| 5.5 Tipologia di beni mobili e grandi elettrodomestici agevolati .....                                                                                               | 49 |
| 5.6 Modalità di pagamento e documentazione .....                                                                                                                     | 50 |

**06. Agevolazioni fiscali per il risparmio energetico ..... 52**

|                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 6.1 Misura della detrazione per il risparmio energetico a seconda del periodo<br>di sostenimento delle spese ..... | 52 |
| 6.2 Soggetti che possono beneficiare del bonus fiscale .....                                                       | 53 |
| 6.3 Casi .....                                                                                                     | 54 |
| 6.4 Interventi eseguiti su unità immobiliari e su edifici (o su parti di edifici esistenti) .....                  | 55 |
| 6.5 Tipologie di interventi agevolabili .....                                                                      | 56 |
| 6.6 Interventi sulle parti comuni di edifici condominiali .....                                                    | 59 |
| 6.7 Adempimenti in capo all'amministratore .....                                                                   | 60 |
| 6.8 Bonifici .....                                                                                                 | 61 |

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.9 Documenti da conservare da parte dei singoli condomini</b>                     | <b>61</b> |
| <b>6.10 Adempimenti in capo al contribuente che beneficia della detrazione</b>        | <b>62</b> |
| 6.10.1 Asseverazione                                                                  | 62        |
| 6.10.2 Attestato di prestazione energetica                                            | 62        |
| 6.10.3 Scheda informativa                                                             | 63        |
| <b>6.11 Bonifico bancario o postale</b>                                               | <b>65</b> |
| <b>6.12 Profili IVA</b>                                                               | <b>67</b> |
| <b>6.13 Documentazione che il contribuente deve conservare</b>                        | <b>67</b> |
| <b>6.14 Variazione della titolarità dell'immobile</b>                                 | <b>67</b> |
| <b>6.15 Interventi di recupero edilizio e risparmio energetico – Non cumulabilità</b> | <b>68</b> |
| <b>6.16 F.A.Q.: risparmio energetico</b>                                              | <b>69</b> |

## **07. Detrazioni in presenza di interventi di ampliamento previsti dal c.d. Piano Casa (RM 4 gennaio 2011, n. 4)** **73**

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>7.1 Piano Casa: cos'è</b>                                                                        | <b>73</b> |
| <b>7.2 Detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica</b> | <b>73</b> |

## **Contenuti extra** **75**

# Premessa

## Bonus ristrutturazioni, risparmio energetico e mobili: le novità della Legge di Stabilità 2015

La Legge di Stabilità 2015 ha previsto l'estensione fino al 31 dicembre 2015 delle detrazioni riconosciute fino al 31 dicembre 2014, nelle misure del 50 e del 65%, previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico. Medesime considerazioni valgono anche per il bonus mobili e grandi elettrodomestici, e quindi anche per tale beneficio si avrà un anno in più.

È stata inoltre prorogata, fino al 31 dicembre 2015, la detrazione del 65% sulla messa in sicurezza antisismica degli edifici (prime case ovvero edifici industriali) ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2 ex DPCM 3274/2003).

Da quanto sopra si evince che:

- vi è ancora tutto il 2015 ad aliquota massima per gli sconti fiscali relativi agli interventi di recupero edilizio delle abitazioni (50%), agli interventi finalizzati al risparmio energetico negli edifici (65%) e per l'antisismica (65%). Ma dal 2016 si torna al 36%, senza aliquote intermedie di passaggio;
- un anno in più anche per il bonus mobili al 50%, che sarebbe scaduto il 31 dicembre 2014. Per meglio dire, si fa riferimento alla detrazione (50% su una spesa massima di 10mila Euro) per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici nell'ambito di interventi di recupero edilizio (articolo 16, comma 2 Legge 147/ 2013).

**NB:** con effetto 1° gennaio 2015 è stata aumentata dal 4 all'8% la misura della ritenuta sui bonifici relativi ai pagamenti per beneficiare dei bonus più sopra riportati. Più nel dettaglio si fa riferimento alla ritenuta che gli istituti di credito (banche e poste) devono fare sui bonifici, a titolo di acconto di imposta. La misura fu introdotta dal D.L. n. 78/2010 al livello del 10%: quando il proprietario di casa emette il bonifico per pagare l'impresa edile (o progettisti o fornitori) – metodo di pagamento da utilizzare necessariamente – la banca deve trattenere e versare al fisco italiano una quota del pagamento, a titolo di acconto delle imposte che pagherà l'impresa. La misura serviva anche a monitorare più efficacemente pagamenti e adempimenti fiscali delle imprese. Tuttavia, le proteste delle piccole imprese, moltissime artigiane, fecero abbassare tale ritenuta dal 10 al 4% (D.L. n. 98/2011). Alla luce della Legge di Stabilità 2015, la ritenuta a decorrere dal 1° gennaio 2015 aumenta dal precedente 4% (valevole fino al 31 dicembre 2014) alla nuova misura dell'8%. 

Si evidenziano, inoltre, le seguenti novità sempre introdotte dalla Legge di Stabilità 2015:

- la detrazione Irpef/Ires del 65% in tema di risparmio energetico è stata estesa anche:
  - all'acquisto ed alla posa in opera di schermature solari (allegato M, D.lgs. n. 311/2006), fino ad un valore massimo della detrazione di Euro 60.000;
  - all'acquisto ed alla posa in opera di impianti di climatizzazione invernale, dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, fino ad un valore massimo della detrazione di Euro 30.000;
- come noto l'acquisto di un immobile ristrutturato a uso abitativo da un'impresa di costruzione può fruire della detrazione Irpef del 50%. Le relative spese possono essere portate in detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche. Allo scopo di ottenere l'agevolazione i lavori devono essere eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, a seguito della novità apportata dalla Legge di Stabilità 2015, devono provvedere entro 18 mesi (prima il termine era di 6 mesi) dalla data del termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.