

La ristrutturazione edilizia

Le novità 2014 sulle detrazioni



CASA DOLCE CASA

È UN PROGETTO REALIZZATO CON IL CONTRIBUTO DI



Regione Lombardia

Le detrazioni per la ristrutturazione

Ristrutturando il proprio immobile, o parti comuni di condomini, si ha diritto a detrazioni fiscali del 50% della spesa sostenuta.

La spesa non deve superare i 96.000 €, e deve essere avvenuta dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014. Nel 2015 la detrazione ammonterà al 40%. Dal 2016 tornerà al 36% e per una spesa massima di 48.000 €. Le detrazioni sono ripartite in dieci quote annuali di pari importo.

Il Bonus Arredi

Acquistando mobili e grandi elettrodomestici nuovi, per arredare un immobile ristrutturato, si ha diritto a una detrazione: il Bonus Arredi.

La detrazione ammonta al 50% delle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 (calcolata su un importo massimo di 10.000€). Verrà ripartita in parti eguali per 10 anni.

A chi spetta

Il bonus spetta per l'effettuazione di interventi di ristrutturazione (che siano sulla singola abitazione oppure sulle parti comuni di edifici residenziali).

Nel caso di lavori condominiali, la detrazione spetterà per l'eventuale arredo delle parti comuni (guardiole, alloggio del portiere, sale condominiali, lavatoi, ...).

Più nello specifico, ad avere la possibilità di godere del bonus sono:

- il proprietario o il nudo proprietario,
- il titolare di un diritto reale di godimento: usufrutto, uso, abitazione o superficie,
- l'inquilino o il comodatario,
- i soci di cooperative divise e indivise, e di società semplici,
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce,
- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile, a patto che spese e bonifici risultino intestati a lui.

Per quali interventi è valida

Le spese per i lavori edilizi che danno diritto all'agevolazione sull'acquisto di mobili ed elettrodomestici sono quelle sostenute **non prima del 26 giugno 2012.**

Per la detrazione sono necessari i seguenti interventi edilizi

manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **su singoli appartamenti**. I lavori di manutenzione ordinaria su singoli appartamenti (per esempio, tinteggiatura di pareti e soffitti, sostituzione di pavimenti, sostituzione di infissi esterni, rifacimento di intonaci interni) non danno diritto al bonus.

ricostruzione o ripristino di un immobile danneggiato da eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza

restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che entro sei mesi dal termine dei lavori vendono o assegnano l'immobile

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia **su parti comuni di edifici residenziali**

Esempi di lavori su singoli appartamenti o parti condominiali che danno diritto al bonus

Manutenzione straordinaria

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate
- costruzione di scale interne
- sostituzione dei tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare

Ristrutturazione edilizia

- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti

Restauro e risanamento conservativo

- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio

Esempi di lavori di manutenzione ordinaria su parti condominiali che danno diritto al bonus

- tinteggiatura pareti e soffitti
- sostituzione di pavimenti
- sostituzione di infissi esterni
- rifacimento di intonaci
- sostituzione tegole e rinnovo delle impermeabilizzazioni
- riparazione o sostituzione di cancelli o portoni
- riparazione delle grondaie

Attenzione

Ci sono eccezioni, come detrazioni al 65% in caso di adozioni di misure antisismiche in zone ad alta pericolosità o rimborsi ripartiti diversamente dalle dieci rate (in tre o cinque anni anziché dieci per persone in età avanzata). Per tutte le casistiche particolari è opportuno leggere la [Guida dell'Agenzia delle Entrate](#).

Per quali acquisti è valida

La detrazione spetta per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014 per l'acquisto di:

mobili nuovi

per esempio:

letti - armadi - cassettiere
librerie - scrivanie - tavoli
sedie - comodini - divani
poltrone - credenze
materassi - apparecchi
di illuminazione



*E' escluso l'acquisto di porte,
pavimentazioni (per esempio, il
parquet), tende e tendaggi, altri
complementi di arredo*

elettrodomestici nuovi

di classe energetica non inferiore alla A+ (A per i forni), come rilevabile dall'etichetta energetica.

L'acquisto è comunque agevolato per gli elettrodomestici privi di etichetta, a condizione che per essi non ne sia stato ancora previsto l'obbligo.

Rientrano nei grandi elettrodomestici, per esempio:

frigoriferi - congelatori - lavatrici - asciugatrici
lavastoviglie - apparecchi di cottura
stufe elettriche - forni a microonde
piastriscaldanti elettriche
apparecchi elettrici di riscaldamento
radiatori elettrici - ventilatori elettrici - apparecchi
per il condizionamento.



Tra le spese da portare in detrazione si possono includere quelle di trasporto e di montaggio dei beni acquistati

Per quali acquisti è valida

Attenzione: l'importo dell'acquisto degli arredi può anche superare quello della ristrutturazione (fermo restando il limite a 10.000€).

Inoltre, l'acquisto è agevolato anche per gli elettrodomestici per cui non vi è ancora l'obbligo di indicare la classe energetica.

Come ottenere le detrazioni

Non c'è più l'obbligo di inviare la comunicazione di inizio lavori, **né** quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

Si devono indicare, invece, nella dichiarazione dei redditi:

- I dati catastali dell'immobile
- Se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione

Come ottenere le detrazioni

Occorre conservare ed esibire, su richiesta degli uffici, la seguente documentazione:

- Comunicazione all'Asl (nella [Guida](#) le indicazioni su cosa inserirvi, pag.13)
- Fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute
- Ricevute dei bonifici di pagamento (nella [Guida](#) le indicazioni, pag.13-14)
- Domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
- Ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Ici-Imu), se dovuta
- Per parti comuni di condomini, delibera assembleare di approvazione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- Se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile agli interventi del detentore dell'immobile
- Abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione; se non richiesti, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi sono tra quelli agevolabili

Come ottenere il bonus arredi

Per ottenere la detrazione per l'acquisto dei beni occorre indicare le spese sostenute nella dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Unico persone fisiche).

Importante: per ottenere il bonus bisogna avere iniziato prima i lavori di ristrutturazione.

Invece, si possono acquistare i mobili o gli elettrodomestici anche se non si sono ancora pagati i lavori.

La data di avvio dei lavori può essere dimostrata da eventuali abilitazioni amministrative o dalla comunicazione preventiva all'Asl.

Per gli interventi che non necessitano di comunicazioni o titoli abitativi, è sufficiente una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

Come effettuare il pagamento

È necessario, per ottenere la detrazione su acquisti di mobili o elettrodomestici, effettuare i pagamenti con bonifici bancari o postali oppure con carta di credito o bancomat (questo vale anche per eventuali spese di montaggio e trasporto).

No assegni; **No** contanti; **No** altri mezzi di pagamento.

Come per i lavori di ristrutturazione, se il pagamento viene fatto con bonifico occorre indicare:

- La causale del versamento (quella abitualmente utilizzata dalle banche o dalle Poste per i bonifici relativi ai lavori di ristrutturazione);
- Il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- Il numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Come effettuare il pagamento

Attenzione: se si paga con carta di credito o bancomat, la data di pagamento è quella di utilizzo della carta (indicata nella ricevuta di transazione); non il giorno di addebito sul conto corrente.

Documentazione per il bonus

È necessario conservare i seguenti documenti:

- ricevuta del bonifico;
- ricevuta di avvenuta transazione (per i pagamenti con carta di credito o di debito);
- documentazione di addebito sul conto corrente;
- fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.

Guida dell'Agencia delle Entrate

È possibile consultare la Guida dell'Agencia delle Entrate, aggiornata a febbraio 2014, al seguente indirizzo:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Agencia/Agencia+comunica/Prodotti+editoriali/Guide+Fiscali/Ristrutturazioni+edilizie+le+agevolazioni+fiscali/Guida+ristrutturazioni+febbraio.2014.pdf>