



Studio Commerciale Dott. Francesco Pedone

Revisore Legale

N° 125/A Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Trani
N° 40 Albo Consulenti del Lavoro Ordine Prov.le BAT
N° 44117 Albo Revisori Legali Ministero della Giustizia

Bisceglie, 31/01/2017

Detrazioni: tutti i Bonus Edilizia 2017

La Legge di Stabilità proroga i bonus casa, energia e mobili, potenzia il bonus alberghi e introduce eco bonus condomini e sisma bonus: guida incentivi in Edilizia 2017.

Di seguito un breve riepilogo di tutti i **bonus edilizia 2017** per imprese e contribuenti.

Bonus ristrutturazioni

Proroga al 31 dicembre 2017 della **detrazione ristrutturazioni edilizie** nella misura del 50%. Si applica fino a un tetto di spesa massimo di 96mila euro, la detrazione è ripartita in dieci quote annuali di pari importo in dichiarazione dei redditi. La proroga è contenuta nel *comma 2 dell'articolo 1 della manovra*. I riferimenti normativi: il bonus ristrutturazioni edilizie è disciplinato dall'*articolo 16-bis del Dpr 917/86*, il Salva Italia di fine 2011 (*DI 201/2011*) ha reso la detrazione strutturale, ma nella misura del 36% (fino a un tetto di spesa di 48mila euro), ma le manovre finanziarie che si sono succedute l'hanno sempre prorogata nella misura del 50%. Per quanto riguarda **le imprese**, il bonus è utilizzabile solo se l'immobile non è un bene strumentale di impresa o un bene merce (una casa destinata alla vendita da una società immobiliare o edilizia).

Vi rientrano le spese sostenute per ristrutturare abitazioni e parti comuni di edifici residenziali nel territorio dello Stato. Per calcolare la detrazione occorre far riferimento al totale delle spese sostenute con il criterio di cassa. Tale importo va ripartito tra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione.

Il bonus è ammesso fino a quando si trova **capienza nell'imposta Irpef** annuale. La parte eccedente non potrà essere recuperata neanche in esercizi successivi. *Esempio:* Irpef complessiva pari a 1.000 euro; quota annuale detraibile pari a 1.500 euro. La quota eccedente di 500 euro non potrà essere recuperata né chiesta a rimborso.

La detrazione è ripartita in **10 quote annuali** a partire dall'anno in cui la spesa è sostenuta. Se si vende casa prima dei dieci anni, si può scegliere se continuare a godere delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferirne il diritto all'acquirente (se persona fisica).

Beneficiari

Possono fruire della detrazione i seguenti contribuenti assoggettati a Irpef:





Studio Commerciale

Dott. Francesco Pedone

Revisore Legale

- proprietari e nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento;
- locatari e comodatari;
- soci di cooperative;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.
- soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata, alle stesse condizioni degli imprenditori individuali.

Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia effettuati sulle parti comuni degli **edifici** residenziali;
- ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, opere di restauro e risanamento conservativo effettuati sulle singole **unità immobiliari** residenziali;
- ricostruzione o ripristino degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi (se è stato dichiarato lo stato di emergenza);
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- eliminazione di barriere architettoniche e installazione di strumenti in grado di favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
- adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Adempimenti

Per fruire dell'agevolazione è necessario: l'invio della comunicazione all'Asl competente; il pagamento tramite **bonifico** bancario o postale dal quale risultino la causale del versamento (banche e poste tratteranno una ritenuta d'acconto dell'8% sulle imposte sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori); il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del destinatario del pagamento.

Di contro, non è più necessaria la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara né l'indicazione del costo della manodopera nella fattura dei lavori.

Bonus mobili

Anche la detrazione al 50% sull'acquisto di **mobili** destinati a immobile oggetto di ristrutturazione edilizia fino a un tetto di spesa di 10mila euro è prorogata fino al 31 dicembre 2017. Si segnala che su questo bonus è anche stata aggiornata la relativa **Guida online dell'Agenzia delle Entrate**. La detrazione si applica a **mobili ed elettrodomestici di classe A+** (classe A per i forni), anch'essa è ripartita in dieci quote annuali.

Il riferimento normativo resta *l'articolo 16 del DL 63/2013*, modificato dal *comma 2 della Legge di Stabilità*. La regola è la seguente: l'acquisto di mobili deve essere destinato a un immobile oggetto di ristrutturazione edilizia agevolata al 50%. Non c'è invece agevolazione se l'immobile è oggetto di qualificazione energetica agevolata al 65%.





Studio Commerciale

Dott. Francesco Pedone

Revisore Legale

Per i mobili che vengono acquistati nel 2017, se la **ristrutturazione edilizia è iniziata nel 2016**, ed è **proseguita nel 2017**, il bonus si applica la netto delle spese già effettuate nel 2016 (la somma non può superare i 10mila euro). Significa che non si può, per la stessa ristrutturazione, acquistare mobili per 10mila euro nel 2016 e per una cifra analoga nel 2017. Il tetto dei 10mila euro si riferisce all'acquisto di mobili per la singola unità immobiliare. Se invece si ristrutturano più appartamenti, si può utilizzare più volte l'agevolazione. La detrazione, come sempre, è ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

La ristrutturazione edilizia a cui si riferisce l'acquisto di mobili può riguardare la **singola unità immobiliare** o **parti comuni dell'edificio**. Spetta anche se gli arredi sono destinati a una parte diversa dell'immobile oggetto di ristrutturazione (esempio: se la ristrutturazione riguarda la cucina, si possono acquistare mobili per il soggiorno utilizzando la detrazione). Per i beni acquistati per le parti comuni, i condomini hanno diritto alla detrazione ciascuno per la propria quota.

Importante: la data di inizio ristrutturazione deve precedere quella di acquisto dei beni (le spese, invece, possono essere successive). La data di inizio ristrutturazione è quindi un elemento fondamentale per utilizzare l'agevolazione: se i lavori non richiedono comunicazioni e titoli abilitativi specifici, basta una dichiarazione sostitutiva o atto di notorietà.

I mobili e gli elettrodomestici devono essere **nuovi**. Sono esclusi: porte, pavimentazioni, tende e tendaggi, complementi di arredo. Sono compresi: letti, armadi, cassettiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodini, divani, poltrone, credenze, materassi, apparecchi di illuminazione. Per quanto riguarda gli elettrodomestici, deve trattarsi di grandi elettrodomestici (quindi sono escluse, ad esempio, lampadine, asciugacapelli, tostapane). A titolo esemplificativo, sono considerati grandi elettrodomestici: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, forni a microonde, piastre riscaldanti elettriche, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento.

Ecobonus al 65%

Detrazione al 65% su lavori di **riqualificazione energetica degli edifici**, con un tetto di spesa agevolabile che cambia a seconda della tipologie di intervento. Nel caso degli interventi effettuati su parti comuni degli edifici condominiali, la proroga è più lunga, fino al 2021.

La detrazione riguarda le spese per l'installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il **controllo a distanza degli impianti** di riscaldamento o climatizzazione.

Requisiti dei dispositivi

La detrazione spetta purché tali dispositivi siano capaci di:

- mostrare attraverso canali multimediali i **consumi** energetici, attraverso la fornitura periodica di dati;
- mostrare le condizioni di **funzionamento** correnti e la temperatura di regolazione degli impianti;
- consentire accensione, spegnimento, e **programmazione** settimanale da remoto.





Studio Commerciale

Dott. Francesco Pedone

Revisore Legale

Spese e interventi agevolabili

Fra gli interventi ammessi rientrano tanto le spese per l'**acquisto** quanto quelle per l'**installazione** e la **messa in opera** di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento o climatizzazione. Non rientrano tra le spese ammissibili dell'Ecobonus per la domotica l'acquisto di dispositivi per interagire da remoto come ad esempio telefoni cellulari, tablet o personal computer.

Gli interventi sono agevolabili anche se effettuati in assenza di altre opere di **riqualificazione energetica**.

Requisiti immobile

Nel vademecum ENEA è possibile conoscere con esattezza quali sono le opere di domotica incentivate, le caratteristiche tecniche dell'intervento e i **requisiti che deve possedere l'immobile** dove viene effettuato:

- alla data della richiesta di detrazione, deve essere "**esistente**", ossia accatastato o con richiesta di accatastamento in corso;
- deve essere **in regola** con il pagamento di eventuali tributi;
- deve essere dotato di **impianto di riscaldamento**;
- in caso di **ristrutturazione senza demolizione**, se essa presenta ampliamenti, non è consentito far riferimento al comma 344, ma ai singoli commi 346 e 347 solo per la parte non ampliata.

Documentazione

La documentazione richiesta, da conservare a cura del cliente è:

- l'**asseverazione redatta da un tecnico abilitato** che attesti la rispondenza ai requisiti tecnici richiesti oppure la certificazione del produttore del dispositivo che attesti il rispetto dei medesimi requisiti;
- **schede tecniche**;
- **originale dell'Allegato E o F** inviato all'ENEA, firmato (dal tecnico e/o dal cliente);
- **fatture** relative alle spese sostenute;
- **ricevuta del bonifico** bancario o postale (modalità di pagamento obbligata nel caso di richiedente persona fisica), che rechi chiaramente come causale il riferimento alla legge finanziaria 2007, numero della fattura e relativa data, oltre ai dati del richiedente la detrazione e del beneficiario del bonifico;
- **ricevuta dell'invio** effettuato all'ENEA (codice CPID), che costituisce garanzia che la documentazione è stata trasmessa. Nel caso di invio postale, ricevuta della raccomandata postale.

La **documentazione da trasmettere all'ENEA**, esclusivamente attraverso l'apposito sito web relativo all'anno in cui sono terminati i lavori (www.enea.it) entro i 90 giorni successivi alla fine dei





Studio Commerciale

Dott. Francesco Pedone

Revisore Legale

lavori, come da collaudo delle opere o, nel caso di interventi di riqualificazione energetica di basso impatto, come da dichiarazione di conformità:

- in caso di **semplice installazione**, non connessa con la sostituzione del generatore di calore o con l'installazione di pannelli solari: Allegato E al "decreto edifici";
- in caso di installazione connessa con la **sostituzione del generatore di calore** (comma 347 della legge finanziaria 2007): Allegato E al "decreto edifici";
- in caso di installazione connessa con l'**installazione di pannelli solari** per la produzione di acqua calda (comma 346 della legge finanziaria 2007): Allegato F al "decreto edifici".

Si ricorda infine che con il Dlgs 175/2014, in vigore dal 13 dicembre 2014, è stato soppresso l'obbligo di inviare una comunicazione per via telematica all'**Agenzia delle Entrate**, per i soli lavori che proseguono oltre il periodo di imposta.

Per maggiori informazioni consultare la **guida ENEA**.

Bonus al 75% ecobonus condomini

Questa è una novità inserita dalla manovra 2017: detrazione al 70% per le spese di riqualificazione energetica di **parti comuni degli edifici condominiali** che interessano l'involucro dell'edificio (almeno per il 25% della superficie). Le spese per i lavori devono essere sostenute dal primo gennaio 2017 al 31 dicembre 2021. Il bonus sale al 75% per gli interventi, sempre su parti comuni dei condomini, per opere finalizzate a migliorare la prestazione energetica invernale o estiva. Tetto massimo agevolabile, 40mila euro.

Bonus alberghi

Era una detrazione già prevista negli anni scorsi, che nel 2017 è incrementata al 65% (dal precedente 35%), e riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia di **strutture alberghiere** e degli **agriturismi**. Sono escluse tutte le altre tipologie di strutture ricettive.

Bonus misure antisismiche

Detrazione dal 70 all'80% per **ristrutturazioni antisismiche**, l'entità della detrazione varia a seconda della classe di rischio. Nel dettaglio, il sisma bonus è al 70% per lavori che comportano il passaggio a una classe di rischio inferiore, e all'80% per un salto di due classi di rischio. Se i lavori sono fatti sull'intero edificio condominiale, la detrazione è più alta, al 75% per il passaggio a una classe di rischio inferiore e all'85% per un passaggio di due classi di rischio. Il tetto massimo di spesa in tutti i casi è di 96mila euro.

