

BONUS FISCALE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E SISTEMI DI SICUREZZA

La Legge di Stabilità o Legge di Bilancio 2018¹ ha **prorogato** il bonus fiscale per le ristrutturazioni edilizie², sempre con raddoppio da 48.000 a 96.000 euro dell'ammontare complessivo delle spese detraibili per unità immobiliare, nella misura del **50%** per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 **fino al 31.12.2018**³.

Il bonus opera sotto forma di **detrazione dall'IRPEF** (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione delle **abitazioni** e delle parti comuni negli **edifici residenziali**⁴.

La detrazione è ripartita in **dieci quote annuali costanti** e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa. Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta⁵.

Si tratta di una novità di grande interesse per i sistemi di sicurezza, considerato che la legge⁶ agevola espressamente gli interventi sugli immobili residenziali "*relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi*". In particolare, in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate⁷ sono agevolabili:

Sulle singole unità abitative

- Allarme/sistemi antifurto (finestre esterne: installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline; fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati)

Sulle parti condominiali

¹ Il riferimento specifico è l'art. 1, comma 3 lett. b) della Legge n. 205/2017 - c.d. Legge di Bilancio o di Stabilità 2018 - pubblicata in GURI n. 302 del 29.12.2017 Suppl. Ord. n. 62

² La norma di riferimento è l'art. 16-bis del DPR 917/1986 TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), come introdotto con il D.L. 201/2011 e dalla relativa legge di conversione, che hanno reso permanente l'agevolazione sulle ristrutturazioni edilizie, nella misura del 36%, precedentemente prorogata di anno in anno.

³ Dopo il 31 dicembre 2018 e salve ulteriori proroghe, il bonus potrà continuare ad essere fruito nella misura del 36% ed entro un limite massimo di spese detraibili di 48.000€ per unità immobiliare.

⁴ Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

⁵ Esempio: se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef da pagare nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata.

⁶ Art. 16-bis citato, comma 1 lett. f)

⁷ Si veda la guida dell'Agenzia delle Entrate "*Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali*" (ultima edizione disponibile).

- Allarme (riparazione senza innovazioni⁸ dell'impianto o riparazione con sostituzione di alcuni elementi)

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef. In particolare, l'agevolazione spetta non soli ai proprietari, ma anche ai titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) ed agli inquilini di un immobile.

SPESE DETRAIBILI Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- l'imposta sul valore aggiunto

COSA SI DEVE FARE PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE Presupponendo che i lavori siano svolti dal proprietario e considerato che gli interventi sull'impianto di sicurezza non comportano di regola l'apertura di un cantiere né la necessità di richiedere autorizzazioni, per poter fruire della detrazione per il contribuente sarà sufficiente:

1) effettuare i pagamenti con **bonifico** bancario o postale cosiddetto "**parlante**", dal quale cioè risultino:

- causale del versamento (riferimento all'art. 16-bis del TUIR)
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

NOTA BENE: Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta, a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori, che **a partire dal 1° gennaio 2015 è passato dal 4% all'8%**, secondo quanto ha previsto la Legge di Stabilità 2015 (art. 1, comma 657).

2) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile⁹

3) conservare ed esibire, a richiesta degli uffici finanziari, i seguenti documenti:

- le ricevute dei bonifici di pagamento nonché le fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (=autocertificazione) in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili;
- le ricevute di pagamento dell'IMU, se dovuta
- la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)¹⁰

⁸ Sulle parti condominiali sono agevolabili anche gli interventi di manutenzione ordinaria.

⁹ Se i lavori non sono eseguiti dal proprietario, ma dal detentore dell'immobile (esempio: inquilino, usufruttuario etc.), occorre indicare anche gli estremi di registrazione dell'atto o contratto in base al quale l'immobile è detenuto (esempio: del contratto di locazione)

¹⁰ In aggiunta a tali documenti, se i lavori non sono eseguiti dal proprietario, ma dal detentore dell'immobile, occorre che il contribuente alleggi anche dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.

NOTA BENE: Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

IVA AGEVOLATA. Si ricorda che sui lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, è prevista¹¹ l'applicazione **dell'Iva ridotta al 10%**, che si estende anche alle cessioni dei beni utilizzati per eseguire i lavori, purché effettuate dallo stesso soggetto che esegue i lavori ed a condizione che i beni non costituiscano una parte significativa del valore delle prestazioni.

Gli impianti di sicurezza sono per legge¹² considerati beni significativi. Segue che sui beni utilizzati dall'installatore per la realizzazione dell'impianto di sicurezza, l'IVA ridotta si applicherà soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi.

ESEMPIO

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

- a) per prestazione lavorativa 4.000 euro;
- b) costo del sistema di sicurezza 6.000 euro.

Su questi 6.000 euro del sistema, l'Iva al 10% si applica solo su 4.000 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello dei beni significativi (10.000 - 6.000 = 4.000). Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%

Per ogni approfondimento si rimanda alla Guida "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali" elaborata e aggiornata periodicamente dall'Agenzia delle Entrate, scaricabile dal sito dell'Agenzia al seguente link:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/nsilib/nsi/agenzia/agenzia+comunica/prodotti+editori+ali/guide+fiscali/agenzia+informa>

gennaio 2018

¹¹ Vedi art. 7, comma 1 lett. b) Legge 488/1999, prorogato da ultimo con art. 1, comma 18 L. 244/2007

¹² DM 29 dicembre 1999