

LE DETRAZIONI FISCALI E LA LEGGE DI STABILITÀ 2014

Legge 27 dicembre 2014 n. 147 in vigore dal 1° gennaio 2014

SPESE PER RISTRUTTURAZIONI

(Riferimenti normativi: legge 449/97 – art. 16-bis T.U.I.R. inserito dall'art. 4, comma 1, lettera c) del D.L. 6.12.2011 n. 201 convertito con legge 22.12.2011 n. 214 – D.L. 22 giugno 2012 n. 83)

Beneficiari: persone fisiche che abbiano effettuato spese per la ristrutturazione di immobile a destinazione residenziale della quale sono titolari del diritto: di piena proprietà, di usufrutto, di superficie, di nuda proprietà, di abitazione, personale di godimento, (anche a titolo di comodato).

Oggetto della detrazione: spese per l'effettuazione di qualsiasi opera di ristrutturazione (escluse le spese per ampliamento e le spese di manutenzione ordinaria) relativamente all'unità immobiliare di cui si dispone o relative all'intero condominio in relazione alle parti comuni condominiali. Le spese di manutenzione ordinaria sono detraibili se riguardano parti comuni condominiali. Alcune opere di manutenzione ordinaria sono agevolate anche se riguardano i singoli alloggi.

Nel caso di successiva vendita dell'immobile per il quale il proprietario ha goduto e gode ancora della detrazione in discorso, è necessario inserire in atto apposita menzione circa l'accordo delle parti inteso a conservare il diritto alla detrazione in capo alla parte cedente. In mancanza il diritto alla detrazione residua si trasferisce in capo al cessionario.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile

SPESE PER LAVORI RELATIVI A MIGLIORIE FUNZIONALI AL RISPARMIO ENERGETICO NEGLI EDIFICI

(Riferimenti normativi: l. 27.12.2006 n. 296, art. 1, commi 344 – 345 – 346 e 347 – art. 4, comma 4 D.L. 06.12.2011 n. 201 convertito in l. 22.12.2011 n. 214 – art. 16-bis T.U.I.R.)

Beneficiari: persone fisiche che abbiano effettuato, nelle unità immobiliari a destinazione residenziale della quale sono titolari del diritto: di piena proprietà, di usufrutto, di superficie, di nuda proprietà, di abitazione, personale di godimento (anche se derivante da comodato, spese per la realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici).

Oggetto della detrazione: spese per l'effettuazione di qualsiasi opera finalizzata al conseguimento di risparmi energetici, sia se concernente l'unità immobiliare di cui si dispone sia se relative alle parti comuni e condominiali.



LEGGE DI STABILITA' 2014 : proroga delle detrazioni Irpef per interventi di riqualificazione energetica e di recupero edilizio

- detrazioni Irpef per le spese documentate finalizzate ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti
- detrazioni Irpef per le spese documentate finalizzate ad interventi di recupero del patrimonio edilizio

Quanto alla prima tipologia di interventi (**riqualificazione energetica**) la detrazione dall'imposta lorda si applica nella misura del

- 65% anche per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014;
- 50% alle spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

Inoltre per gli interventi relativi alle parti comuni condominiali, la detrazione è fissata nella misura del

- 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2015
- 50% per le spese sostenute dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016.

Per la seconda tipologia di interventi (**recupero patrimonio edilizio**) ferme restando le ulteriori disposizioni di cui all'art. 16-bis d.p.r. n. 917/1986 e il possibile trasferimento del beneficio agli acquirenti di immobili, in relazione agli interventi indicati nel comma 1 dell'art. 16-bis cit., spetta una detrazione dall'imposta lorda, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, nella misura del

- 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014;
- 40% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

segue



**SPESE RELATIVE ALL'ASSEGNAZIONE O ALL'ACQUISTO DI UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ABITATIVA
E LORO PERTINENZE FACENTI PARTE DI INTERI EDIFICI NEI QUALI
L'IMPRESA VENDITRICE ABBIA EFFETTUATO LAVORI
DI INTEGRALE RISTRUTTURAZIONE**

(Riferimenti normativi: legge 449/97 – art. 16-bis T.U.I.R. Inserito ad opera dell'art. 4, comma 1, lettera c) del D.L. 6.12.2011 n. 201 conv. con legge 22.12.2011 n. 214 – D.L. 22 giugno 2012 n. 83)

Beneficiari: assegnatari o acquirenti di unità immobiliari facenti parte di interi edifici che sono stati sottoposti, a cura dell'impresa venditrice o assegnante, a lavori di integrale ristrutturazione.

Oggetto della detrazione: spese sostenute per l'intervento di ristrutturazione che si assume in un valore presuntivo pari al 25% del prezzo risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

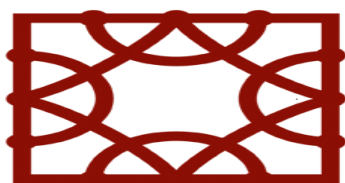
Misura della detrazione:

- per spese sostenute fino al 26 giugno 2012: 36% fino ad un ammontare complessivo non superiore ad Euro 48.000,00;
- per spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 30 giugno 2013: 50% fino ad un ammontare complessivo non superiore ad Euro 96.000,00;
- per spese sostenute dopo il 30 giugno 2013: 36% fino ad un ammontare massimo di Euro 48.000,00.

Condizioni per la detrazione:

- 1) interventi di ristrutturazione effettuati sull'intero edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di acquisto o di assegnazione. Sono esclusi gli interventi di ampliamento: pertanto in caso di demolizione e ricostruzione l'edificio deve avere la stessa sagoma, mentre in caso di ristrutturazione senza demolizione, ma con ampliamento della superficie preesistente, saranno ammesse in detrazione solo le spese riferibili alla parte esistente;
- 2) che l'intervento sia stato effettuato da imprese di costruzione/ristrutturazione, oppure da cooperative edilizie;
- 3) acquisto o assegnazione effettuati entro 6 mesi dalla fine lavori.

Nel caso di successiva vendita dell'immobile per il quale il proprietario ha goduto e gode ancora della detrazione in discorso, è necessario inserire in atto apposita menzione circa l'accordo delle parti inteso a conservare il diritto alla detrazione in capo alla parte cedente In mancanza, il diritto alla detrazione residua si trasferisce in capo al cessionario.



SPESE DI RISTRUTTURAZIONE : altre notizie utili

- ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado.

- Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- è stato registrato il compromesso.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

- Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario

o postale da cui risultino:

- causale del versamento
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento

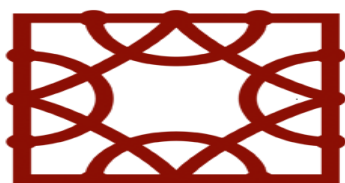
I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione. Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Tutte le informazioni sono illustrate ed approfondite nelle guide realizzate dall'Agenzia delle Entrate consultabili sul suo sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

Notai associati Carlo Campana – Flavia De Felice – Sergio Lenhardy

per appuntamenti o informazioni segreteria@3notai.it

studio principale Via Fiscaletti n.16 - primo piano Galleria Calabresi
63074 San Benedetto del Tronto AP



**Laboratorio
della Qualità
Notarile**
Veritas filia temporis