



Informativa per la clientela di studio

del 07.06.2017

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: Bonus lavori: i principali chiarimenti di prassi

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza dei principali chiarimenti di prassi forniti dall'Agenzia delle Entrate in materia di bonus ristrutturazione al fine di chiarire eventuali dubbi circa l'inserimento di tali voci di spesa nella prossima dichiarazione dei redditi.

Premessa

L'art. 16 bis del TUIR, prevede una detrazione collegata ai seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio quali:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi finalizzati alla cablatatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- ulteriori interventi quali, ad esempio, quelli di bonifica dall'amianto o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o all'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.



La Legge di Bilancio 2017 ha altresì prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Per questi acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017. Dal 2017, tuttavia, la detrazione è consentita solo se l'intervento di ristrutturazione edilizia è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2016.



I principali chiarimenti di prassi

Andiamo a riportare in via tabellare i principali chiarimenti di prassi forniti dalla Circolare A.D.E. n°7/E 2017.

| I principali chiarimenti di prassi riportati nella Circolare n°7/E | |
|---|--|
| Familiare convivente | La detrazione spetta al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (Circolare 11.05.1998 n. 121, punto 2.1). La detrazione spetta al familiare per i costi sostenuti per gli interventi effettuati su una qualsiasi delle abitazioni in cui si esplica la convivenza, purché tale immobile risulti a disposizione. La detrazione non spetta, quindi, per le spese riferite ad immobili a disposizione di altri familiari (ad esempio il marito non potrà fruire della detrazione per le spese di ristrutturazione di un immobile di proprietà della moglie dato in comodato alla figlia) o di terzi. Non è invece richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia adibito ad abitazione principale del proprietario o del familiare convivente (Circolare 12.06.2002 n. 50, risposta 5.1; Circolare 10.06.2004 n. 24, risposta 1.10). |
| Convivente more uxorio | Per le spese sostenute a decorrere dal 1° gennaio 2016 la detrazione spetta al convivente more uxorio del proprietario dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato. La disponibilità dell'immobile da parte del convivente risulta, infatti, insita nella convivenza che si esplica ai sensi della Legge n. 76 del 2016 (c.d. legge Cirinnà). |
| Futuro acquirente | La detrazione spetta al futuro acquirente, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita dell'immobile regolarmente registrato (Circolare 11.05.1998 n. 121; Risoluzione 08.02.2008 n. 38). Occorre altresì che il promissario acquirente sia stato immesso nel possesso dell'immobile ed esegua gli interventi a proprio carico. Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore che può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso dell'immobile. |
| Lavori eseguiti in proprio | Il contribuente che esegue in proprio i lavori ha comunque diritto alla detrazione limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati che può essere anche precedente all'inizio dei lavori (Circolare 11.05.1998 n. 121, risposta 2.4 e Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 4.1). |
| Trasferimento della detrazione | La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, comporta nei casi più frequenti il trasferimento della detrazione. Ciò non accade nell'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario) in quanto lo stesso continua ad avere diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa (Circolare 24.02.1998 n. 57, punto 4). Per determinare chi possa fruire della quota di detrazione relativa ad un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno (Circolare 12.05.2000 n. 95, risposta 2.1.14), anche nell'ipotesi di opzione di mantenimento della detrazione in capo al cedente (Circolare 01.06.2012 n. 19, risposta 1.8). |



| | |
|---|---|
| Vendita dell'immobile | L'art. 16-bis del TUIR, al comma 8, prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare (Circolare 01.06.2012 n. 19, risposte 1.6 e 1.8). In mancanza di tale specifico accordo nell'atto di trasferimento dell'immobile, la conservazione in capo al venditore delle detrazioni non utilizzate può desumersi anche da una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito. Il comportamento dei contribuenti in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere coerente con quanto indicato nell'accordo successivamente formalizzato. |
| Donazione e permuta | La disposizione di cui sopra trova applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito quale la donazione (Circolare 24.02.1998 n. 57, punto 4). Tale disposizione vale anche in caso di permuta poiché, in base all'art. 1555 del Codice Civile, le norme stabilite per la vendita si applicano anche alla permuta, in quanto compatibili (Circolare 19.06.2012 n. 25, risposta 1.2). |
| Usufrutto | In caso di costituzione del diritto di usufrutto, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario ma rimangono al nudo proprietario. |
| Trasferimento mortis causa | In caso di acquisizione dell'immobile per successione, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile. |
| Parti comuni condominiali | Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dalla esistenza di una pluralità di proprietari (Risoluzione 12.07.2007 n. 167). |
| Trasferimento di una quota dell'immobile | La detrazione residua rimane in capo al venditore. |
| Certificazione dell'amministratore di condominio | <p>Per i lavori eseguiti sulle parti comuni dei condomini, l'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultino:</p> <ul style="list-style-type: none">⇒ le generalità ed il codice fiscale di chi rilascia la certificazione;⇒ gli elementi identificativi del condominio;⇒ l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento;⇒ la quota parte millesimale imputabile al condomino. <p>Tale documento deve essere rilasciato dall'amministratore solo in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino.</p> <p>In tali ipotesi, nella dichiarazione dei redditi i singoli condòmini devono limitarsi ad indicare il codice fiscale</p> |



STUDIO DUÒ

DOTTORI COMMERCIALISTI
REVISORI LEGALI

| | |
|---|--|
| | del condominio. |
| Se la certificazione indica un solo proprietario | Se le spese per una determinata unità condominiale sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore comprovante il pagamento della quota relativa alle spese, il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione (Circolare 01.06.1999 n. 122, risposta 4.7). |
| Condominio minimo | In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il relativo bonifico. Se ogni condomino ha eseguito il bonifico per la propria quota di competenza dovrà riportare in dichiarazione il proprio codice fiscale. |

Distinti saluti