

Vito SARACINO

Dottore Commercialista

Revisore Contabile

AGEVOLAZIONI FISCALI SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)



L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del Dpr 917/86 e consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.

Tuttavia, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2020 è possibile usufruire di una detrazione più elevata (50%) e il limite massimo di spesa è di 96.000 euro. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

SPESE AMMESSE ALLA DETRAZIONE	<ul style="list-style-type: none">• Interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari 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 cablatrice degli edifici, al contenimento di 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 di proprietà comune;• Ulteriori interventi quali, ad esempio, quelli di bonifico dell'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.
SOGGETTI INTERESSATI	<p>Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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;• i soci delle società semplici;• gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce. <p>Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati.</p>
AMMONTARE DELLA DETRAZIONE	<p>La detrazione d'imposta calcolata è pari al:</p> <ul style="list-style-type: none">• 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 in poi;• 36% per le spese sostenute dal 2008 al 2011 e dal 1° gennaio al 25 giugno 2012

70032 BITONTO (BA) – Via Piave, 47 – Tel. 080/3713314 - Fax: 080/3713314

E.mail: info@studiosaracino.it - P.E.C.: info@pec.studiosaracino.it - <http://www.studiosaracino.it>

Albo Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili Bari n. 1802 del 28.01.1997 – C.F.: SRC VTI 67H26 A893M – P.I.: 04971680725

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

LIMITI ALLA DETRAZIONE	<p>La detrazione va ripartita in 10 rate di pari importo. La spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di:</p> <ul style="list-style-type: none">• 48.000 euro per le spese sostenute dal 2008 al 25 giugno 2012;• 96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 in poi. <p>Il limite va riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati i lavori.</p>
CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA	<p>Il Decreto Legge 19 maggio 2020, n. 34, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, Serie Generale n. 128 del 19 maggio 2020, convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77 (in S.O. n. 25, relativo alla G.U. 18/07/2020, n. 180), cosiddetto Decreto Rilancio, ha introdotto in via sperimentale, per gli interventi sugli immobili effettuati nel 2020 e nel 2021, la possibilità per il soggetto avente diritto ad alcune detrazioni fiscali, di poter optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante:</p> <ul style="list-style-type: none">• SCONTO IN FATTURA: per un contributo sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi, d'intesa con i fornitori stessi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante;• CESSIONE DEL CREDITO: per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare ad altri soggetti, ivi compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.
OPZIONE PER LA CESSIONE DEL CREDITO O SCONTO IN FATTURA	<p>La cessione può essere disposta in favore:</p> <ul style="list-style-type: none">• dei fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi;• di altri soggetti (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti);• di istituti di credito e intermediari finanziari. I soggetti che ricevono il credito hanno, a loro volta, la facoltà di successive cessioni. <p>L'esercizio dell'opzione, sia sugli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello denominato "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica".</p> <p>La comunicazione va inviata esclusivamente in via telematica all'Agenzia delle Entrate a decorrere dal 15 ottobre 2020. La comunicazione deve essere inviata entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello in cui sono state sostenute le spese che danno diritto alla detrazione, ovvero, nel caso di rate residue non fruite, entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine ordinario di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui avrebbe dovuto essere indicata la prima rata ceduta non utilizzata in detrazione.</p>

Bitonto, 16 settembre 2020

Dott. Vito SARACINO
Dottore Commercialista in Bitonto (BA)
info@studiosaracino.it
www.studiosaracino.it