

I dossier fiscali

“La detrazione per le ristrutturazioni edilizie”

- Le novità del 2014 -

- gennaio 2014 -

INDICE

LEGGE DI STABILITÀ 2014 – PROROGA DELLA DETRAZIONE AL 50%	3
DETRAZIONE AL 50% PER L'ACQUISTO DI FABBRICATI RISTRUTTURATI DA IMPRESE	4

LEGGE DI STABILITÀ 2014 – PROROGA DELLA DETRAZIONE AL 50%

La legge di Stabilità 2014 interviene in materia di detrazioni per le ristrutturazioni edilizie, con una modifica dell'art. 16 del D.L. 63/2013 convertito, con modificazioni, nella legge 90/2013¹.

In particolare, l'art. 1, co. 139, della legge 147/2013 prevede che la **detrazione IRPEF** per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** è riconosciuta nella seguente misura:

- **50% fino a 96.000 euro**, per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2014**;
- **40% fino a 96.000 euro**, per le spese sostenute **dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015**;
- **36% fino a 48.000 euro dal 1° gennaio 2016**.

Sul punto, si ricorda che viene inoltre prorogata, a tutto il 2014, la **detrazione del 50%** per **l'acquisto di mobili ed elettrodomestici** ad alto rendimento energetico diretti ad arredare le **abitazioni ristrutturate**, nel **limite massimo di spesa di 10.000 euro**.

In merito, si segnala che la legge 147/2013 aveva introdotto una limitazione all'importo delle spese agevolabili. In particolare, era stato previsto che le spese per l'acquisto dei mobili non potevano essere superiori a quelle sostenute per gli interventi di ristrutturazione.

A tal riguardo, è intervenuto l'art. 1, co. 2, lett.a del D.L. 151/2013, in vigore dal 31 dicembre 2013, che prevede la soppressione della suddetta limitazione.

In sostanza, rimane invariato l'ammontare complessivo della spesa agevolabile per l'acquisto di mobili, che non può essere superiore a 10.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, a prescindere dal valore degli interventi eseguiti.

Per completezza, con riferimento all'ambito applicativo della detrazione IRPEF, si ricorda che la definizione urbanistica di "ristrutturazione edilizia" contenuta nell'art. 3, co. 1, lett.d, del D.P.R. 380/2001 (cd. "*Testo unico dell'edilizia*") è stata modificata, da ultimo, dall'art. 30, co. 1, lett.a, del D.L. 69/2013 convertito, con modificazioni, nella legge 98/2013.

A tal riguardo, l'ENEA, in risposta ad una propria *faq*², riconosce l'applicabilità della detrazione del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione di un immobile con la stessa volumetria e variazione della sagoma³ (tipologia di intervento rientrante, dal 21 agosto 2013, nel concetto di ristrutturazione edilizia).

¹ Come noto, tale disposizione aveva previsto, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2013, la proroga della detrazione IRPEF per interventi di ristrutturazione edilizia delle abitazioni (cd. 36%), nella misura "potenziata" del 50%. A tal riguardo, si ricorda che la detrazione potenziata era stata originariamente prevista fino al 30 giugno 2013 dall'art.11 D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012.

² Risposta alla *faq*. n. 68-*bis*, consultabile sul sito internet dell'ENEA (www.acs.enea.it).

³ *Cfr.* ANCE "Nuova nozione di "ristrutturazione" – Effetti su detrazioni ("65%"-"50%") ed IVA" – ID n. 14466 del 14 gennaio 2014.

Alle medesime conclusioni, si ritiene poter giungere anche per quanto riguarda l'applicabilità della detrazione del "50%", riconosciuta, tra l'altro, per l'esecuzione degli interventi di recupero incisivo individuati nell'art. 3, co. 1, lett.d, del D.P.R. 380/2011 (ristrutturazione edilizia).

A conferma di tale orientamento, l'ANCE ha intrapreso le più opportune iniziative presso l'Amministrazione finanziaria, affinché tali conclusioni siano formalmente recepite.

DETRAZIONE AL 50% PER L'ACQUISTO DI FABBRICATI RISTRUTTURATI DA IMPRESE

La **proroga** della **detrazione IRPEF "potenziata" al 50%**, prevista dalla legge di Stabilità 2014, si applica altresì **alle spese sostenute, fino al 31 dicembre 2014**, per **l'acquisto di abitazioni** facenti parte di fabbricati **interamente ristrutturati** da imprese di costruzione che provvedono alla successiva alienazione, a condizione che il rogito sia stipulato entro 6 mesi dalla fine dei lavori.

Sul punto, è intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la C.M. 29/E/2013 che, confermando l'orientamento dell'ANCE, ha chiarito l'applicabilità della detrazione "potenziata" anche per l'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati dall'impresa cedente⁴.

Ad ulteriore conferma, si vedano le Istruzioni al Modello 730/2014, recentemente approvato dall'Agenzia delle Entrate con il Provvedimento 15 gennaio 2014, Prot. n.4866/2014, laddove, nel paragrafo relativo a tale fattispecie (**Spese sostenute per l'acquisto o l'assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati**) della sezione III A, dedicata alle spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (quadro "E – Oneri e Spese"), viene chiarito che:

«La detrazione d'imposta spetta anche nel caso di acquisto o assegnazione di unità immobiliari facenti parte di un edificio interamente sottoposto ad interventi di restauro e risanamento conservativo eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie (...) Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013 la detrazione spetta all'acquirente o assegnatario nella misura del 50 per cento. L'importo pari al 25 per cento del prezzo di acquisto o assegnazione non può superare il limite di 96.000 euro.»

Pertanto, stante la pressoché identica formulazione della disposizione contenuta nella legge di Stabilità 2014, le **spese per l'acquisto di abitazioni**, facenti parte di edifici **interamente ristrutturati dall'impresa** di costruzione cedente, **sostenute fino al 31 dicembre 2014** (a condizione che il rogito venga stipulato entro il 30 giugno 2015), possono beneficiare della **detrazione "potenziata" al 50%**, mentre alle spese sostenute nel corso del 2015 la detrazione spetta nella misura del 40%⁵.

Un'interpretazione diversa, che limita la proroga del "potenziamento" ai soli interventi eseguiti in appalto da privati, possessori o detentori di fabbricati residenziali, appare del tutto infondata. Sul punto, infatti, non vi è stato un intervento normativo che ha

⁴ Cfr. ANCE "Detrazione fiscali – Chiarimenti della C.M. 29/E del 18 settembre 2013" – ID n. 13016 del 20 settembre 2013

⁵ In tale ipotesi, si ricorda che, la detrazione è calcolata forfettariamente sul 25% del prezzo di acquisto, da assumere entro l'importo massimo di 96.000 euro.

modificato il merito o la sostanza della norma (art. 16-bis del TUIR), bensì solo una proroga dei termini dell'applicabilità della detrazione "potenziata".

A tal riguardo, sembra utile ricordare la ricostruzione normativa già avanzata dall'ANCE, e confermata più volte dall'Agenzia delle Entrate, in base al quale i nuovi termini e importi di detrazione si applicano anche all'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati.

Come noto, l'art. 16-bis, co. 3 del TUIR – D.P.R. 917/1986, prevede, in via permanente, la detrazione del 36% per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, a condizione che il rogito venga stipulato entro sei mesi dalla fine dei lavori.

Tale beneficio si aggiunge alla detrazione del 36% riferita alle spese di recupero di edifici residenziali, nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare, anch'essa applicabile in via permanente (art. 16-bis, co. 1 del TUIR – D.P.R. 917/1986).

Proprio con riferimento alla detrazione IRPEF per le ristrutturazioni edilizie, l'art. 11 del D.L. 83/2012 (cd. "*decreto Sviluppo*"), convertito nella legge 134/2012 (così come modificato dall'art. 16, co. 1 del D.L. 63/2013 convertito, con modificazioni nella legge 90/2013) ha innalzato dal 36% al 50% la percentuale di spese detraibili sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013, e a 96.000 euro (da 48.000) il limite massimo agevolabile per tali interventi.

Al riguardo, si evidenzia che la suddetta norma si riferisce agli interventi "*di cui di cui all'articolo 16-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n.917*".

Tuttavia, come poi confermato dall'Agenzia delle Entrate nella C.M. 29/E del 18 settembre del 2013, tale maggiore detrazione è applicabile anche all'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati, e ciò in base a una lettura delle disposizioni contenute nell'art. 11 del D.L. 83/2012.

Infatti, lo stesso art. 16-bis, co. 3 del TUIR – D.P.R. 917/1986, nel riconoscere il beneficio per l'acquisto di fabbricati integralmente ristrutturati, rinvia espressamente al citato comma 1 della medesima disposizione, a cui l'art. 11 del D.L. 83/2012 fa riferimento nell'aumentare gli importi detraibili.

È, poi, intervenuta la legge di Stabilità 2014 (art. 1, co. 139, legge 147/2013) che, stabilendo la sostituzione del comma 1 dell'art. 16 del D.L. 63/2013, lascia invariato il contenuto della norma e modifica solo i termini di vigenza della detrazione "potenziata".

Da questa ricostruzione normativa si evince chiaramente che, anche per tale fattispecie, la detrazione si rende applicabile, sino al prossimo 31 dicembre 2014, nella misura del 50%, di un importo forfettariamente stabilito nel 25% del corrispettivo d'acquisto, da assumere entro l'ammontare massimo di 96.000 euro. Per il 2015 la detrazione spetta nella misura del 40%.