Dott. Emilio Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

Dott. Luca Pacella
Revisore Legale
C.T.G.

CIRCOLARE N. 2/2017

Pordenone, 24 gennaio 2017

Ai gentili Clienti

Loro sedi

PROROGA DELLE DETRAZIONI SUGLI IMMOBILI E NUOVE DETRAZIONI IRPEF IN VIGORE DAL 2017

Con la Legge di Bilancio per l'anno 2017 sono state prorogate

- la detrazione Irpef del 50% in tema di interventi di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti,
- la detrazione Irpef/Ires del 65% in tema di interventi di riqualificazione energetica
- la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici: per quest'ultima agevolazione la detrazione (c.d. "*bonus arredi*") sarà riconosciuta per le spese sostenute nel 2017 solamente in presenza di intervento edilizio di recupero/ristrutturazione iniziato in data successiva al 1° gennaio 2016.

Gli interventi di riqualificazione energetica sui condomìni fruiscono dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 di detrazioni maggiorate rispetto al 65% commisurate all'entità dei lavori e ai risultati raggiunti.

Per quanto riguarda la messa in sicurezza antisismica nelle zone sismiche 1, 2 e 3 la detrazione del 50% sarà valida dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, con recupero dell'ammontare della detrazione in 5 anni anziché i 10 anni previsti ordinariamente per gli interventi di recupero/ristrutturazione e per gli interventi di riqualificazione energetica.

La proroga della detrazione Irpef del 50%, della detrazione Irpef/Ires del 65% e del "*bonus arredi*"

Possono fruire della detrazione Irpef del 50% i possessori o i detentori di immobili residenziali, principalmente per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali (in questo caso sono agevolabili anche le manutenzioni ordinarie), nonché sulle relative pertinenze. La detrazione Irpef/Ires del 65%, invece, non prevede alcuna eccezione né di tipo oggettivo (unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, non solamente immobili abitativi) né di tipo soggettivo (qualsiasi privato o titolare di reddito di impresa può fruirne).

Le principali caratteristiche delle due agevolazioni sono le seguenti:

- la detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali per gli interventi di recupero/ristrutturazione degli edifici esistenti (nel limite di spesa di 96.000 euro per singola unità immobiliare residenziale) è stata prorogata fino alle spese sostenute entro il prossimo 31 dicembre 2017;
- la detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali per le spese di riqualificazione energetica degli edifici è stata prorogata fino alle spese sostenute entro il prossimo 31 dicembre 2017, entro i limiti di spesa specifici previsti per la tipologia dell'intervento.

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

La detrazione Irpef del 50% è stata prorogata anche per l'acquisto o l'assegnazione di unità immobiliari abitative site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie. Per fruire di tale detrazione (che va applicata alla base imponibile pari al 25% del corrispettivo dichiarato in atto) la vendita dell'unità immobiliare deve avvenire entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia.

→ Si ricorda alla gentile Clientela che con la circolare n. 43/E/2016 l'Amministrazione finanziaria ha per la prima volta concesso una apertura in merito alla fruizione della detrazione anche in presenza di bonifici "ordinari" (assieme ad una autocertificazione del fornitore) e non di bonifici "parlanti". Si consiglia, in ogni caso, di continuare ad effettuare i pagamenti con le modalità del bonifico "parlante" che consenta l'esecuzione della ritenuta di acconto dell'8% da parte delle Banche o Poste.

Fino al 31 dicembre 2017 è stato prorogato anche il "*bonus arredi*". Si tratta della detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali del costo sostenuto per l'acquisto di arredi fissi, mobili e grandi elettrodomestici (rientranti nella categoria A+ ovvero A per i forni) destinati all'immobile abitativo già oggetto di intervento di recupero edilizio, nel limite di spesa di 10.000 euro (aggiuntivo rispetto al limite di 96.000 euro per l'intervento di recupero). Per fruire della detrazione del 50% per l'acquisto di arredi fissi, mobili e grandi elettrodomestici è necessario avere iniziato un intervento edilizio dal 1° gennaio 2016 (fino al 31 dicembre 2016 era sufficiente che l'intervento edilizio fosse iniziato dal 26 giugno 2012 in poi). Non è stato, invece, confermato per il 2017 il bonus arredi riservato alle giovani coppie che comprano casa.

Intervento	Agevolazione	Scadenza	Note
Recupero edilizio	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	31 dicembre 2017	Pagamenti con bonifico bancario/postale "parlante" o in alternativa bonifico ordinario con la dichiarazione sostitutiva rilasciata dal fornitore
Acquisto immobili interamente ristrutturati	Detrazione Irpef del 50% da applicare sul 25% del prezzo dell'unità immobiliare in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 96.000 euro	31 dicembre 2017	Modalità di pagamento libera (non c'è obbligo di esecuzione di bonifico bancario/postale)
Bonus arredi	Detrazione Irpef del 50% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa di 10.000 euro	31 dicembre 2017	Pagamento con bonifico, bancomat o carta di credito. Fruibile solo se già effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio in data successiva al 01 gennaio 2016

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Riqualificazione energetica	Detrazione Irpef/Ires del 65% in 10 rate annuali di pari importo con soglia massima di spesa specifico per tipologia di intervento	31 dicembre 2017	Per i privati pagamenti con bonifico bancario/postale "parlante" o in alternativa bonifico ordinario con la dichiarazione sostitutiva rilasciata dal fornitore. Per le imprese modalità di pagamento libera

Le novità per gli interventi di messa in sicurezza antisismica degli edifici

La Legge di Bilancio 2017 ha totalmente ridisegnato il sistema delle detrazioni per i lavori antisismici, differenziando le percentuali di agevolazione della spesa sostenuta e gli intervalli temporali in cui possono essere sostenute le spese:

- detrazione del 50% dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2017 in 10 rate annuali di pari importo per interventi su qualsiasi tipo di edificio in zona di rischio sismico 4 o su immobili diversi da abitazioni ed edifici produttivi in zona di rischio sismico 1, 2 o 3 con spesa massima recuperabile di 96.000 euro (la detrazione sarà comunque riproposta anche dal 1° gennaio 2018 nella misura del 36%);
- detrazione variabile dal 50% all'80% dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 (sulla base dell'entità di miglioramento del rischio sismico) in 5 rate annuali di pari importo per interventi su abitazioni ed edifici produttivi in zona di rischio sismico 1, 2 o 3. È previsto un aumento del tetto di spesa da 96.000 euro per singola unità immobiliare a 96.000 euro annui per ciascuno dei 5 anni previsti.

Ai sensi dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 3274/2003, tutti i comuni italiani sono classificati in 4 categorie principali, indicative del loro rischio sismico. I comuni italiani situati nelle zone di rischio sismico 1, 2 o 3 sono circa 5.800. Per conoscere i dettagli operativi e la definizione delle classi di rischio sismico sarà adottato un provvedimento dell'Agenzia delle entrate entro il termine del 2 marzo 2017.

Le regole "particolari" previste per gli interventi condominiali

La detrazione Irpef del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici spetta anche per le parti comuni degli edifici condominiali o per tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 (quindi, per un quadriennio in più rispetto alla proroga annuale prevista per tutte le altre tipologie di interventi di riqualificazione energetica effettuati non su immobili condominiali).

In questi casi la detrazione spetta con una soglia di spesa pari a 40.000 euro moltiplicata per il numero delle unità immobiliari di cui si compone il condominio:

- nella misura del 70% nel caso in cui i lavori interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo;
- nella misura del 75% se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media definita dal Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 26 giugno 2015.

Le detrazioni potenziate del 70% e del 75% sono usufruibili anche dagli IACP, comunque denominati, per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica. L'esistenza delle

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932
www.studio-pacella.it e-mail: info@studio-pacella.it

condizioni per fruire delle detrazioni maggiorate dovrà essere attestata da un professionista. I successivi controlli effettuati dall'ENEA comporteranno la revoca del beneficio ove si riscontri la insussistenza dei requisiti dichiarati.

Con la Legge di Bilancio 2017 viene, inoltre, prevista una nuova possibilità per i condomini di cessione dei crediti relativi all'importo corrispondente alle detrazioni fruite relativamente a:

- le spese sostenute dal 2017 al 2021 per gli interventi antisismici su parti comuni di edifici condominiali ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 con procedure autorizzatorie comunali iniziate dal 1° gennaio 2017, da cui deriverà una riduzione del rischio sismico di una o due classi (detrazione del 75% o dell'85% del costo sostenuto dal condominio);
- le spese sostenute dal 2017 al 2021 per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni di edifici condominiali (detrazione del 70% o del 75% di cui sopra).

La nuova possibilità di cessione dei crediti interessa tutti i beneficiari (e non solo i contribuenti "incapienti" come per la detrazione del 65% ordinaria sulle parti comuni condominiali) ed il trasferimento potrà avvenire verso i fornitori che hanno effettuato gli interventi sulle parti comuni o su tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio, ma anche verso altri soggetti privati. I dettagli operativi saranno definiti da un provvedimento dell'Agenzia delle entrate che sarà emanato entro il 2 marzo 2017.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

Studio Pacella Commercialisti Associati
Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - fax 0434523914 - Partita I.VA. 01345130932

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***