

BONUS FISCALI IN EDILIZIA

WORKSHOP IDEALCERAMICHE
FANO – 14.03.2014

RELATORE GEOM. CATALDO TARRICONE

- Le detrazioni fiscali debuttano nel panorama tributario nazionale grazie alla Legge 449/1997 che prevedeva il recupero del 41% delle spese relative la ristrutturazione degli immobili.
- La normativa relativa ha subito nel corso degli anni numerose modifiche e proroghe fino al 2012, anno in cui il BONUS FISCALE è diventato strutturale nell'ordinamento tributario nazionale.
- Le ultime variazioni sono state apportate con la Legge di Stabilità 2014 che ha prorogato di un anno i MAXI BONUS del 50% e 65% su determinate categorie di opere ma che ha anche stabilito la graduale nuova diminuzione delle aliquote e limiti di spesa con traguardo finale al 01.01.2016, data in cui tutte le agevolazioni residue avranno tetto massimo di spesa pari a € 48000,00 con aliquota del 36%

CENNI NORMATIVI

- Va chiarito che rimarrà invariata l'aliquota del 25% rispetto al prezzo di acquisto ma con limite di € 48000,00 per le UIU acquistate in seguito a ristrutturazioni eseguite da Imprese di Costruzioni.
- Si chiarisce inoltre che fin dal 2006 il BONUS FISCALE è riferito alla singola UIU e non più al singolo avente diritto.
- Per le tempistiche ed aliquote utilizzabili in futuro si può fare riferimento alla tabella che segue

CENNI NORMATIVI

• TIPO SPESA	DATA	ALIQUOTA	LIMITE €
• SPESE RISTRUTTURAZIONE	DICEMBRE 2014	50%	96.000
• SPESE RISTRUTTURAZIONE	DICEMBRE 2015	40%	96.000
• SPESE RISTRUTTURAZIONE	GENNAIO 2016	36%	48.000
• RISTRUTTURAZIONE IMPR.	DICEMBRE 2015	25%	96.000
• SPESE RISTRUTTURAZIONE	GENNAIO 2016	25%	48.000
• MISURE ANTISISMICHE	DICEMBRE 2014	65%	96.000
• MISURE ANTISISMICHE	DICEMBRE 2015	50%	96.000
• MISURE ANTISISMICHE	GENNAIO 2016	36%	48.000
• BONUS MOBILI & ARREDI	DICEMBRE 2014	50%	10.000
• EFF. ENERG. SINGOLA UIU	DICEMBRE 2014	65%	VARIABILE
• EFF. ENERG. SINGOLA UIU	DICEMBRE 2015	50%	" "
• EFF. ENERG. PARTI COMUNI	GIUGNO 2015	65%	" "
• SPESE RISTRUTTURAZIONE	GIUGNO 2016	50%	" "

TABELLA VARIAZIONE

- La detrazione spetta a chiunque abbia un diritto reale di godimento sull'immobile oggetto di ristrutturazione,
- ALL'INQUILINO O AL COMODATARIO (CON ASSENSO)
- SOCI DI COOP EDILIZIE O SOCIETA' SEMPLICI
- IMPRENDITORI INDIVIDUALI (ESCLUSI IMMOBILI STRUMENTALI)
- FAMILIARI CONVIVENTI DEL POSSESSORE O DETENTORE
- AL PROMITTENTE L'ACQUISTO SE IMMESSO NEL POSSESSO
- A COLUI CHE ESEGUE I LAVORI IN PROPRIO, MA SOLO PER LE SPESE DEI MATERIALI

A CHI SPETTA?

- SE L'IMMOBILE E' UTILIZZATO IN MODO PROMISCUO PER L'ESERCIZIO DI ARTI O PROFESSIONI LA DETRAZIONE E' RIDOTTA DEL 50%
- DAL 01.01.2012 SE SI ACQUISTA UN IMMOBILE GIA' SOGGETTO A DETRAZIONE, IL BENEFICIO RESIDUO SI TRASFERISCE ALL'ACQUIRENTE SALVO DIVERSE PATTUZIONI DI CUI PERO' OCCORRE DARE ESPLICITA MENZIONE NEL ROGITO
- IN CASO DI DECESSO DEL BENEFICIARIO DELLA DETRAZIONE, IL BONUS VIENE TRASMESO ALL'EREDE CHE CONSERVA LA DETEZIONE MATERIALE DELL'IMMOBILE

ATTENZIONE!!!

- L'accesso alla detrazione fiscale è garantito a patto che si adempia ai seguenti obblighi
- INDICAZIONE IN DICHIARAZIONE REDDITI DEI DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE. NEL CASO DI SOGGETTO DIVERSO DAL PROPRIETARIO OCCORRE INDICARE ANCHE GLI ESTREMI DEL TITOLO CHE GIUSTIFICA IL POSSESSO
- ABILITAZIONE AMMINISTRATIVA (CAEL – SCIA – DIA – PDC)
- RICEVUTE ATTESTANTI IL PAGAMENTO DI ICI ED IMU RELATIVE AL QUINQUENNIO PRECEDENTE (SE DOVUTA)
- DELIBERA CONDOMINIALE E TABELLA DI RIPARTO IN CASO DI LAVORI SU PARTI COMUNI
- DICHIARAZIONE DI CONSENSO DEL PROPRIETARIO

OBBLIGHI

- COMUNICAZIONE PREVENTIVA ALL'ASL O NOTIFICA PRELIMINARE
- DOCUMENTAZIONE FISCALE (FATTURE DI SPESA)
- COPIA DEI BONIFICI EFFETTUATI
- La documentazione di cui sopra deve essere conservata ed esibita su richiesta degli organi di controllo. Dal 2011 è stata abolita la comunicazione preventiva che veniva inoltrata all'Uff. II.DD. Di Pescara Centro Servizi ed è stata anche eliminata la necessità di indicare l'ammontare della manodopera nelle fatture rilasciate dalle imprese

OBBLIGHI

- Le agevolazioni fiscali riguardano sostanzialmente gli edifici residenziali e le loro pertinenze pertanto sono agevolabili:
- STRAORDINARIA MANUTENZIONE DELLE SINGOLE UIU
- ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE DELLE PARTI COMUNI DI EDIFICI
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
- RESTAURO CONSERVATIVO
- REALIZZAZIONE E/O ACQUISTO AUTORIMESSE/POSTI AUTO
- ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- CABLATURA EDIFICI
- CONTENIMENTO INQUINAMENTO ACUSTICO
- RISPARMIO ENERGETICO

INTERVENTI AMMESSI

- BONIFICA AMIANTO
- SALVAGUARDIA INFORTUNI DOMESTICI
- LAVORI DI RICOSTRUZIONE E/O RIPRISTINO DANNI DERIVANTI DA CALAMITA' NATURALI

- Sono agevolabili anche le spese relative alla progettazione e direzione lavori degli interventi oltre qualsiasi altro tipo di spesa tecnica correlata
- Generalmente gli interventi di cui sopra scontano l'IVA agevolata del 10%, mentre l'IVA per le prestazioni professionali è sempre quella dell'aliquota ordinaria oggi fissata nel 22%
- La detrazione IRPEF si sconta in un arco temporale decennale a patto che il soggetto abbia la capienza fiscale necessaria

INTERVENTI AMMESSI