

## *Vademecum bonus ristrutturazione*

La legge di bilancio 2019 (L. 145 del 30 dicembre 2018), ha rinviato al 31/12/2019 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione IRPEF (50%) e del limite massimo di spesa di € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare. Attraverso questa circolare si cerca di chiarire alcuni aspetti fondamentali di tale agevolazione.

### *Soggetti che possono usufruirne*

L'agevolazione spetta non soltanto ai proprietari degli immobili ma anche ai **titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili** oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari o comodatari;
- soci di cooperative divise ed indivise;
- imprenditori individuali, per immobili non rientranti tra immobili strumentali o merce;
- soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Inoltre, hanno diritto alla detrazione purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;

Nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura ed il bonifico sono intestati ad uno solo di essi, ma le spese di ristrutturazione sono state sostenute da entrambi, la detrazione spetta anche al soggetto che non è stato indicato nei predetti documenti, **a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta.**

**L'acquirente di un immobile ristrutturato** (o demolito e ricostruito rispettando la stessa volumetria originaria) può beneficiare dell'agevolazione nel caso in cui venga stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso) attraverso il quale risulti che:

- l'acquirente è stato immesso nel possesso dell'immobile;
- l'acquirente esegue gli interventi a proprio carico.

Il contratto preliminare (compromesso) deve essere registrato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

### *Interventi di ristrutturazione con demolizione dell'edificio preesistente*

Il caso della demolizione e successiva ricostruzione, rientra tra gli interventi di ristrutturazione solo quando l'immobile viene ricostruito **con la stessa volumetria di quello precedente.**

L'Agenzia delle Entrate ha infatti chiarito che in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, "nuova costruzione".

Se la ristrutturazione dovesse avvenire senza demolizione dell'edificio preesistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte già esistente. In questo caso però si consiglia di diversificare in fattura il prezzo relativo alla ristrutturazione da quello relativo alla nuova costruzione.

### ***Altre spese ammesse all'agevolazione***

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, è possibile portare in detrazione anche:

- le spese per la progettazione e le altre spese professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo ed i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;

Non si possono invece detrarre le spese di trasloco e di custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

### ***Adempimenti per ottenere l'agevolazione***

- ***Comunicazione all'azienda sanitaria locale:***

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

- ***Comunicazione all'ENEA***

Per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi, la legge di bilancio 2018 ha introdotto l'obbligo di trasmettere all'ENEA le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Per gli interventi 2019 la comunicazione va trasmessa sull'apposito portale disponibile sul sito dell'ENEA.

Nella Tabella finale viene fornito un elenco dei lavori soggetti all'obbligo di comunicazione all'ENEA.

### ***Modalità di pagamento dei lavori***

Per fruire dell'agevolazione è necessario che i pagamenti vengano effettuati mediante bonifico bancario o postale, da cui risultino:

- causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986);
- codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- codice fiscale o partita IVA del beneficiario del pagamento.

**Documenti da conservare**

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare:

- ricevuta del bonifico;

- fatture o ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che usufruiscono della detrazione, potrebbero essere infatti richiesti dagli uffici finanziari in caso di controllo delle dichiarazioni dei redditi.

**Tabella: interventi soggetti all'obbligo di comunicazione all'ENEA**

COMPONENTI E TECNOLOGIE	INTERVENTO
<b>STRUTTURE EDILIZIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• riduzione della trasmittanza delle <b>pareti verticali</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno</li> <li>• riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (<b>coperture</b>) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi</li> <li>• riduzione della trasmittanza termica dei <b>pavimenti</b> che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno</li> </ul>
<b>INFISSI</b>	riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi
<b>IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti</li> <li>• sostituzione di generatori di calore con caldaie a condensazione per il riscaldamento degli ambienti (con o senza produzione di acqua calda sanitaria) o per la sola produzione di acqua calda per una pluralità di utenze ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li>• sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li>• pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li>• sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto</li> <li>• microcogeneratori (Pe&lt;50kWe)</li> <li>• scaldacqua a pompa di calore</li> <li>• generatori di calore a biomassa</li> <li>• installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze</li> <li>• installazione di sistemi di termoregolazione e <i>building automation</i></li> <li>• installazione di impianti fotovoltaici</li> </ul>
<b>ELETTRODOMESTICI</b> (di classe energetica minima prevista A*, ad eccezione dei forni la cui classe minima è la A)	forni - frigoriferi - lavastoviglie - piani cottura elettrici - lavasciuga - lavatrici