

*6 mesi dopo il decreto del fare: bilancio,
semplificazione ed attuazione*

**RIFLESSI FISCALI DELLA
NUOVA NOZIONE DI
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Assimpredil Ance
Via San Maurizio, 21 - Milano

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ricompresi, **dal 21 agosto 2013**, anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione con la **stessa volumetria** di quella preesistente.

Non è più richiesto, ai fini della qualifica dell'intervento come ristrutturazione edilizia, **il mantenimento della sagoma originaria dell'edificio.**

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE

**art.3 comma 1 lett. d)
DPR 6 giugno 2001 n.380**

FINO AL 20 AGOSTO 2013

Tra gli interventi di **ristrutturazione** erano ricompresi quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e stessa sagoma di quello preesistente

DAL 21 AGOSTO 2013

Tra gli interventi di **ristrutturazione** sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria senza che sia necessario ricostruire l'immobile mantenendo la stessa sagoma

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: RIFLESSI FISCALI

Modifica dell'art. 3, comma 1, lettera d),
DPR n.380 del 6 giugno 2001
TESTO UNICO DELL'EDILIZIA



Riflessi fiscali:

- Aliquota IVA
- Detrazioni fiscali

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: ALIQUOTA IVA

ALIQUOTA IVA applicabile alle prestazioni con contratto di appalto relative alla demolizione e ricostruzione **PRIMA CASA** con stessa volumetria ma sagoma diversa

FINO AL 20 AGOSTO 2013	DAL 21 AGOSTO 2013
<p>ALIQUOTA DEL 4% <u>in quanto nuova costruzione</u> (voce n.39, parte II, Tabella A allegata al DPR n.633/1972)</p>	<p>ALIQUOTA DEL 10% <u>in quanto ristrutturazione</u> (voce n.127 <i>quaterdecies</i>, parte III, Tabella A allegata al DPR n.633/1972)</p>

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: ALIQUOTA IVA

ALIQUOTA IVA applicabile alle prestazioni con contratto di appalto relative alla demolizione e ricostruzione di **fabbricati non abitativi** (in mancanza dei requisiti Legge Tupini) **con stessa volumetria ma sagoma diversa**

FINO AL 20 AGOSTO 2013	DAL 21 AGOSTO 2013
<p>ALIQUOTA IVA 22% <u>in quanto nuova</u> <u>costruzione</u></p>	<p>ALIQUOTA IVA 10% <u>in quanto</u> <u>ristrutturazione</u> (voce n.127 <i>quaterdecies</i>, parte III, Tabella A allegata al DPR n.633/1972)</p>

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: ALIQUOTA IVA

CESSIONE DI FABBRICATI NON ABITATIVI O PORZIONI DI ESSE (in mancanza dei requisiti Legge Tupini) sui quali **sono stati effettuati interventi di recupero** di cui all'articolo 31 lettere c), d) ed e) L. 457/1978 effettuate dalle imprese che hanno eseguito gli interventi stessi

FINO AL 20 AGOSTO 2013

ALIQUOTA IVA 22%

DAL 21 AGOSTO 2013

ALIQUOTA IVA 10%

(voce n.127 - quinquiesdecies, parte III, Tabella A allegata al DPR n.633/1972)

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

La predetta modifica normativa si riflette sul regime applicabile ai fini delle **DETRAZIONI FISCALI**:

- detrazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie (cd. “50%”);
- detrazioni fiscali per interventi relativi al risparmio energetico (cd. “65%”)

Entrambe le detrazioni si applicano agli interventi eseguiti su “**edifici esistenti**” mentre sono escluse per i lavori di “nuova costruzione”.

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

**Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione
art. 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi)**

	Fino al 31.12.2014	Dal 01.01.2015 al 31.12.2015	Dal 1.1.2016
Detrazione Irpef	50%	40%	36%
Limite di spesa per unità immobiliare	96.000€	96.000€	48.000€
Detrazione massima	48.000€	38.400€	17.280€

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione

Detrazione dall'**Irpef** (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) delle spese sostenute per ristrutturare le **abitazioni** e le **parti comuni degli edifici residenziali**

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione

La detrazione deve essere ripartita in **dieci quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa (criterio di cassa) e in quelli successivi. Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione.

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

PER QUALI INTERVENTI SPETTA LA DETRAZIONE

- **Manutenzione ordinaria:** solo su parti comuni di edifici residenziali (la detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale);
- **Manutenzione straordinaria;**
- **Ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo;**
- **Altri interventi:** ad esempio lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi ecc.

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

CHI PUO' USUFRUIRNE

- **Proprietari o nudi proprietari;**
- **Titolari di un diritto reale di godimento** (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- **Locatari o comodatari;**
- **Familiare convivente** del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture);
- **Imprenditori individuali, società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice** per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

PRINCIPALI ADEMPIMENTI PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE

- **Abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare; comunicazione alla ASL se necessaria;
- **Bonifico bancario o postale**, da cui risultino:
 - causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986)
 - codice fiscale del soggetto che paga
 - codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento
- Conservare tutta la **documentazione** (ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali..)

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione

NOVITA'

Bonus mobili (fino al 31 dicembre 2014)

E' possibile usufruire di una detrazione Irpef del 50% (l'importo massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 10.000€) per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione.

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

CASI PARTICOLARI

Acquisto di immobili compresi in fabbricati interamente ristrutturati

È prevista una detrazione Irpef anche per gli acquisti di fabbricati, ad uso abitativo, ristrutturati. In particolare, la detrazione si applica nel caso di **interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati**, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, **entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori**, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

L'acquirente o l'assegnatario dell'immobile dovrà comunque calcolare la detrazione (del 50, 40 o 36%), indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione.

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni fiscali per interventi relativi al risparmio energetico

L'agevolazione fiscale consiste in detrazioni dall'**IRPEF** (Imposta sul reddito delle persone fisiche) o dall'**IRES** (Imposta sul reddito delle società) ed è concessa quando si eseguono **interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.**

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni fiscali per interventi relativi al risparmio energetico

In particolare, le detrazioni sono riconosciute se le spese sono state sostenute per:

- la riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- il miglioramento termico dell'edificio (coibentazioni, pavimenti - finestre, comprensive di infissi);
- l'installazione di pannelli solari;
- la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni fiscali per interventi relativi al risparmio energetico

singole unità immobiliari	Fino al 31.12.2014	Dal 01.01.2015 al 31.12.2015	Dal 01.01.2016
per i condomini	Fino al 30.06.2015	Dal 01.07. 2015 al 30.06.2016	Dal 01.07. 2016
Percentuale di detrazione	65%	50%	36%

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

Detrazioni sulle ristrutturazioni edilizie

(50% per pagamenti effettuati fino 31 dicembre 2014)

e sul risparmio energetico

(65% fino al 31 dicembre 2014)

FINO AL 20 AGOSTO 2013

La demolizione e la ricostruzione del fabbricato era agevolata **solo se veniva rispettata la stessa volumetria e la stessa sagoma preesistenti**

(altrimenti si considerava NUOVA COSTRUZIONE e quindi non agevolata)

DAL 21 AGOSTO 2013

La demolizione e la ricostruzione **con stessa volumetria, ma diversa sagoma, è agevolata**

NUOVA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE: DETRAZIONI FISCALI

INTERROGAZIONE n. 5- 01866 del 2014 Ministero dell'economia e finanze

in caso di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, l'eliminazione, dalla predetta categoria di intervento edilizio, del riferimento alla sagoma consente, sul piano urbanistico, lo **spostamento «di lieve entità»** del fabbricato in fase di ricostruzione rispetto all'area di sedime originaria