

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Gli aggiornamenti
più RECENTI:

Proroga della maggiore
detrazione Irpef

Cessione del credito

Comunicazione all'Enea
dei lavori effettuati



Renovaciones de edificios: deducciones fiscales

(julio 2019)

Introducción

1. DEDUCCIONES PARA LA RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

1.1 Unidades individuales

1.1.1 En que consiste

1.1.2 Quien puede beneficiarse

1.1.3 Para que intervenciones

1.2 Comunidades

1.2.1 En que consiste

1.2.2 Quien puede beneficiarse

1.2.3 Para que intervenciones

1.3 La reducción del IVA

1.3.1 Trabajos de mantenimiento ordinario y extraordinario

1.3.2 Trabajos de restauración, conservación y reestructuración

1.4 Normas a respetar para obtener las deducciones

1.4.1 Principios generales

1.4.2 Que hacer para conseguirlas

1.4.3 Cómo pagar los trabajos

1.4.4 Los documentos que deben conservarse

1.4.5 Cambio de propiedad o posesión

1.4.6 Cuándo pueden perderse

2. DEDUCCIONES PARA LA COMPRA Y CONSTRUCCIÓN DE (BOX) ESTACIONAMIENTOS

2.1 Deducción para la compra

2.2 Deducción para la construcción

2.3 Documentos necesarios

3. DEDUCCIONES PARA LA COMPRA O CESIÓN DE PROPIEDADES YA RENOVADAS

3.1 En que consiste

3.2 Quien puede beneficiarse

3.3 Cuando se puede solicitar

3.4 Como pagar y que documentos conservar

4. HIPOTECA PARA RENOVAR EL HOGAR: LA DEDUCCIÓN DEL INTERÉS PASIVO

4.1 En que consiste

4.2 Quien puede beneficiarse

4.3 Cuando se puede solicitar

5. TABLAS RESUMIDAS DE TRABAJOS DEDUCIBLES

5.1 Intervención en unidades individuales

5.2 Intervención en comunidades

6. MÁS INFORMACIÓN: REGLAMENTOS Y PRÁCTICAS

Introducción

Las intervenciones para la recuperación del patrimonio edificado se benefician de importantes deducciones fiscales, tanto como cuando se llevan a cabo en unidades de vivienda individuales como cuando se refieren a obras en partes comunes de edificios de condominios.

La más conocida de estas deducciones sin duda la que se rige por el artículo 16-bis del Decreto Presidencial 917/86 (Ley consolidada del impuesto sobre la renta), que consiste en una deducción de Irpef del **36%** de los gastos incurridos, hasta un monto total de la misma, no superior a **48.000 euros** por unidad inmobiliaria.

Para los gastos realizados en el período comprendido entre el 26 de junio de 2012 y el 30 de junio de 2013, el decreto ley n. 83/2012 elevó el porcentaje de deducción al **50%** y el monto máximo de gasto elegible para el beneficio a **96,000 euros**.

Estas cantidades mayores se extendieron varias veces por medidas posteriores. Finalmente, la ley de presupuesto de 2019 (ley n. 145 del 30 de diciembre de 2018) ha pospuesto hasta el 31 de diciembre de 2019 la posibilidad de aprovechar la mayor deducción de Irpef (50%) y el límite máximo de gasto de 96,000 euros por cada unidad inmobiliaria.

A menos que intervenga una nueva prórroga, a partir del 1 de enero de 2020 la deducción volverá a la medida ordinaria del 36% y con el límite de 48,000 euros.

A partir de 2018, sin embargo, se introdujo la obligación de transmitir información sobre el trabajo realizado a ENEA, de manera similar a lo que ya se ha previsto para la recalificación energética de los edificios.

Esta nueva comunicación es necesaria para monitorear y evaluar los ahorros de energía logrados con la realización de las intervenciones de restauración del edificio.

Los beneficios fiscales para obras en activos inmobiliarios no terminan con la deducción del Irpef.

De hecho, se han introducido otras deducciones importantes a lo largo de los años. Entre estas, por ejemplo, la posibilidad de pagar el IVA reducido y la de deducir los intereses pagados sobre las hipotecas estipuladas para renovar la vivienda principal. Y nuevamente, las deducciones por la compra de propiedades residenciales pertenecientes a edificios completamente renovados y por la construcción o compra de estacionamientos.

La guía tiene la intención de proporcionar información útil para solicitar correctamente todos estos beneficios fiscales, ilustrando métodos y requisitos

1. DEDUCCIONES PARA LA RECUPERACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Es posible deducir parte del impuesto del IRFFE (sobre la renta de las personas físicas) una parte de los costos incurridos para renovar casas y partes comunes de edificios residenciales ubicados en el territorio del Estado.

1.1 Unidades individuales

1.1.1. En que consiste

Para los trabajos realizados en unidades de vivienda individuales, es posible aprovechar las siguientes deducciones:

- 50% de los costos incurridos (transferencias realizadas) del 26 de junio de 2012 al 31 de diciembre de 2019, con un límite de gasto máximo de **96,000** euros por cada unidad inmobiliaria
- 36%, con el límite de gasto máximo **de 48,000** euros por unidad inmobiliaria, de las sumas que se pagarán a partir del 1 de enero de 2020.

La deducción puede solicitarse para los gastos incurridos durante el año, de acuerdo con el criterio de efectivo, y debe dividirse entre todos los contribuyentes que poseen o poseen, en función de un título adecuado, la propiedad en la que se llevan a cabo las intervenciones.

1.1.2. Quien puede beneficiarse

Todos los contribuyentes sujetos al impuesto sobre la renta personal (IRPEF), que residan o no en el territorio del Estado, pueden aprovechar la deducción.

La deducción beneficia no solo a los propietarios de las propiedades, sino también a los titulares de los derechos reales / personales de disfrute de las propiedades sujetas a las intervenciones y que asumen los costos:

- propietario o nudo propietario
- titulares de un derecho real de disfrute (usufructo, uso, vivienda o superficie)
- inquilinos o prestatarios
- miembros de cooperativas divididas e indivisas
- empresarios individuales, para propiedades no incluidas en bienes de capital o bienes
- sujetos indicados en el artículo 5 del Tuir, que producen ingresos en forma asociada (empresas simples, en nombre colectivo, en sociedad limitada y sujetos relacionados con ellas, empresas familiares), en las mismas condiciones que para empresarios individuales.

También tienen derecho a deducir, siempre que asuman los costos y sean titulares de transferencias bancarias y facturas:

- el miembro de la familia que cohabita con del dueño o titular de la propiedad sujeta a la intervención (el cónyuge, parientes dentro del tercer grado y similares dentro del segundo grado)
- el cónyuge separado del cesionario de la propiedad registrada para el otro cónyuge

- el miembro de la unión civil (la ley n. 76/2016, para garantizar la protección de los derechos derivados de las uniones civiles entre personas del mismo sexo, equivale al vínculo legal derivado del matrimonio producido por las uniones civiles)
- El conviviente *more uxorio*, que no es propietario de la propiedad sujeta a las intervenciones o tiene un contrato de préstamo, por los gastos incurridos a partir del 1 de enero de 2016.

En estos casos, sin perjuicio de las otras condiciones, la deducción concierne incluso si las autorizaciones municipales se dirigen al propietario de la propiedad.

En el caso de dos copropietarios de una propiedad, si la factura y la transferencia esta a nombre de solo a uno de ellos, pero ambos incurrieron en los costos de reestructuración, la deducción también se debe a la persona que no ha sido indicada en los documentos antes mencionados, siempre que el porcentaje de gastos incurridos por este último se indique en la factura.

Si se ha celebrado un contrato de venta preliminar (compromiso), el comprador de la propiedad tiene derecho a la concesión si:

- ha sido puesto en posesión de la propiedad
- realiza las intervenciones a su cargo
- el compromiso se registró dentro de la fecha de presentación de la declaración de impuestos en la que se reclama la deducción.

Quienes realiza con sus propias manos los trabajos en la propiedad también pueden solicitar la deducción, limitada a los costos de compra de los materiales utilizados.

1.1.3. Para que intervenciones

Las obras en las **unidades inmobiliarias individuales** para las que se concede una deducción fiscal son las siguientes.

A. Intervenciones enumeradas en las letras b), c) y d) del artículo 3 del Decreto Presidencial 380/2001 (Texto consolidado de las leyes y reglamentos sobre construcción):

- **mantenimiento extraordinario**
- **restauración y restauración conservadora**
- **renovación de edificios**

Las intervenciones deben realizarse en propiedades residenciales de cualquier categoría catastral, incluidas las rurales y sus accesorias.

Las operaciones de mantenimiento ordinario (debido solo para obras de condominio) no se admiten en el beneficio fiscal de las deducciones, a menos que sean parte de una intervención de reestructuración más grande.

MANTENIMIENTO EXTRAORDINARIO

Se consideran obras de mantenimiento extraordinario las obras y modificaciones necesarias para renovar y reemplazar partes estructurales de edificios y para crear e integrar los servicios higiénico/sanitarios y tecnológicos, siempre que no cambien el volumen de los edificios y no implican cambios en el uso previsto.

Las intervenciones de mantenimiento extraordinario también incluyen aquellas que consisten en la división o unificación de unidades inmobiliarias con la ejecución de obras, incluso si implican la variación de las superficies de las unidades inmobiliarias individuales, así como la carga urbana, siempre que el volumen total de los edificios no se modifique y mantenga el uso original previsto.

Ejemplos de mantenimiento extraordinario:

- **instalación de ascensores y escaleras de seguridad**
- **construcción y mejora de los baños**
- **reemplazo de ventanas y puertas externas o persianas con persianas y con modificación de material o tipo de marco**
- **remodelación de escaleras y rampas**
- **intervenciones destinadas a ahorrar energía**
- **cerramiento del área privada**
- **construcción de escaleras internas.**

RESTAURACIÓN Y RENOVACIÓN CONSERVADORA

Este tipo incluye intervenciones dirigidas a preservar la propiedad y asegurar su funcionalidad mediante un conjunto de obras que, respetando sus elementos tipológicos, formales y estructurales, permiten su uso en destinos compatibles con ella.

Ejemplos de intervenciones de restauración y restauración conservadora:

- **intervenciones destinadas a eliminar y prevenir situaciones de degradación**
- **ajuste de las alturas de los pisos de acuerdo con los volúmenes existentes**
- **apertura de ventanas para las necesidades de ventilación de los locales.**

RENOVACIÓN DE EDIFICIOS

Las intervenciones de renovación de edificios incluyen aquellas destinadas a transformar un edificio mediante un conjunto de obras que pueden conducir a un edificio total o parcialmente diferente al anterior.

Ejemplos de renovación de edificios:

- **demolición y reconstrucción con el mismo volumen de la propiedad existente**
- **modificación de la fachada**
- **construcción de un ático o un balcón**
- **Transformación del ático en mansarda o del balcón en terraza.**
- **apertura de nuevas puertas y ventanas**
- **construcción de baños para ampliar las superficies y volúmenes existentes.**

Con respecto a las obras de renovación del edificio admitidas en beneficio de la deducción de impuestos, la Agencia Tributaria aclaró, entre otras cosas, que:

- para la demolición y reconstrucción con expansión, la deducción no se admite ya que la intervención se considera, en su conjunto, una "nueva construcción"
- Si la renovación se lleva a cabo sin demoler el edificio existente y con la extensión del mismo, la deducción se admite solo por los gastos relacionados con la parte existente ya que la expansión configura, sin embargo, una "nueva construcción".

Estos mismos criterios también se aplican a las intervenciones de expansión previstas en la implementación del llamado Plan de la Cámara (Ris. Agenzia delle Entrate n. 4 / E de 2011).

B. Intervenciones necesarias para la reconstrucción o restauración de la propiedad dañada después de catástrofes, incluso si estos trabajos no entran en las categorías indicadas en la letra A anterior, y con la condición de que se haya declarado un estado de emergencia.

C. Los trabajos finalizados:

- La **eliminación de barreras arquitectónicas** relacionadas con ascensores y montacargas (por ejemplo, la construcción de un ascensor fuera de la casa)
- La creación de cualquier herramienta que, a través de la comunicación, la robótica y cualquier otro medio de tecnología más avanzada, sea adecuada para **promover la movilidad interna y externa de las personas con discapacidades graves**, de conformidad con el artículo 3, párrafo 3, de la ley n. 104/1992.

La deducción es solo por gastos incurridos para llevar a cabo intervenciones en propiedades, mientras que no se debe por gastos incurridos en relación con la simple compra de herramientas, incluso si están destinadas a promover la comunicación y la movilidad interna y externa.

Por lo tanto, a modo de ejemplo, los teléfonos manos libres, las pantallas táctiles, las computadoras y los teclados expandidos no están incluidos en la instalación. Sin embargo, estos activos se clasifican en la categoría de subsidios técnicos y de TI para los cuales, bajo ciertas condiciones, se prevé la deducción de Irpef del 19%.

D. Intervenciones relacionadas con la adopción de medidas destinadas a prevenir el riesgo de realizar actos ilegales por parte de terceros.

"Actos ilícitos" significa aquellos que son penalmente ilícitos (por ejemplo, robo, asalto, secuestro y cualquier otro delito cuya realización implica la violación de derechos legalmente protegidos).

En estos casos, la deducción es aplicable solo a los costos incurridos para llevar a cabo el trabajo en las propiedades. Por ejemplo, el contrato celebrado con una institución supervisora no está incluido en la instalación.

A modo de ejemplo, estos incluyen:

- Reforzamiento, sustitución o onstalación de portones o cercas de edificios
- Colocación de rejas en ventanas o reemplazarlas
- puertas blindadas o reforzadas
- colocar o reemplazar cerraduras, candados, pernos, mirillas
- instalación de detectores de apertura e intrusión en ventanas y puertas
- colocación de persianas
- persianas metálicas con cerraduras
- vidrio irrompible
- cajas fuertes de pared
- cámaras o cámaras conectadas con centros de seguridad privados
- detectores de prevención antirrobo y unidades de control relativas.

E. Las intervenciones que tengan como objeto el cableado de los edificios y la contención de la contaminación acústica.

F. Las intervenciones realizadas para **lograr un ahorro energético**, con especial atención a la instalación de sistemas basados en el uso de fuentes de energía renovables. Entre las obras facilitadas, por ejemplo, la instalación de un sistema fotovoltaico para la producción de electricidad, ya que se basa en el uso de la fuente solar y, por lo tanto, en el uso de fuentes de energía renovables (resolución de ingresos n. 22 / E de 2 de abril de 2013).

Sin embargo, para aprovechar la deducción, es necesario que el sistema esté instalado para satisfacer las necesidades de energía del hogar (es decir, para uso doméstico, iluminación, suministro de energía de electrodomésticos, etc.) y, por lo tanto, que se coloque directamente en el servicio el hogar.

Estas intervenciones también pueden llevarse a cabo en ausencia de trabajos de construcción propiamente dichos, adquiriendo documentación adecuada que certifique el logro del ahorro energético en aplicación de la legislación vigente.

A partir del 30 de junio de 2019 (fecha de entrada en vigor de la ley de conversión del decreto ley n. 34/2019), los contribuyentes que se beneficien de la deducción por estas intervenciones pueden optar por asignar el crédito correspondiente a favor de los proveedores de los bienes y servicios necesarios para el su realización. El proveedor a su vez tiene derecho a asignar el crédito fiscal a sus proveedores de bienes y servicios, con la exclusión de la posibilidad de transferencias adicionales por parte de este último. La transferencia a entidades de crédito e intermediarios financieros se excluye en cualquier caso.

G. Intervenciones para la adopción de **medidas antisísmicas**, con especial atención a la ejecución de obras de seguridad estática. Dichas obras deben llevarse a cabo en las partes estructurales de los edificios o complejos de edificios estructuralmente conectados e incluir

edificios completos. Si se refieren a los centros históricos, deben llevarse a cabo sobre la base de proyectos unitarios y no en unidades inmobiliarias individuales.

Se deducen, además, los gastos necesarios para la preparación de la documentación obligatoria adecuada para probar la seguridad estática del patrimonio del edificio, así como para la realización de las intervenciones necesarias para la divulgación de la documentación mencionada.

PRECAUCIÓN

En cuanto a los gastos incurridos por la adopción de medidas antisísmicas, se prevén mayores deducciones, que pueden llegar hasta el 85% y utilizarse hasta el 31 de diciembre de 2021 (en estas concesiones, conocidas como "terremoto adicional", la Agencia delle ingresos ha publicado una guía especial).

H Intervenciones de eliminación de amianto y ejecución de obras destinadas a evitar accidentes domésticos.

Con referencia a la seguridad del hogar, la simple compra, incluso con fines de reemplazo, de equipos o electrodomésticos equipados con mecanismos de seguridad, no da derecho a la deducción, ya que este caso no integra una intervención en los edificios (por ejemplo, no hay deducción por el compra de una cocina de apagado automático que reemplaza a una cocina de gas tradicional).

La deducción también compete por la reparación simple de sistemas inseguros construidos en edificios (por ejemplo, el reemplazo de la tubería de gas o la reparación de un enchufe que funciona mal).

Los trabajos facilitados incluyen:

- la instalación de dispositivos de detección de gases inertes
- el montaje de vidrio anti-accidente
- La instalación de la barandilla.

OTROS GASTOS ADMITIDOS A LA DEDUCCIÓN

Además de los costos necesarios para la ejecución de las obras, también es posible deducir:

- gastos de proyectación y otros servicios profesionales relacionados
- gastos por servicios profesionales, requeridos según el tipo de intervención
- gastos para la regulación de edificios de acuerdo con el Decreto Ministerial 37/2008 - ex ley 46/90 (sistemas eléctricos) y normas Unicig para sistemas de gas metano (ley 1083/71)
- gastos por la compra de materiales
- la remuneración pagada por el informe de cumplimiento de las obras con las leyes vigentes
- Impuesto al valor agregado, impuesto de timbre y honorarios pagados por concesiones, autorizaciones y avisos de inicio de obras
- tasas de urbanización
- cualquier otro costo estrictamente relacionado con la ejecución de las obras y las obligaciones establecidas por el reglamento que implementa las intervenciones para la deducción (decreto no. 41 del 18 de febrero de 1998).

Por otro lado, los costos de traslado y custodia de los muebles no pueden deducirse por el período necesario para llevar a cabo las obras de reforma.

1.2 COMUNIDADES

1.2.1 EN QUE CONSISTE

Las siguientes deducciones también se aplican a la renovación de las partes comunes de los edificios de condominios:

- **50%** de los costos incurridos (transferencias realizadas por el administrador) del 26 de junio de 2012 al 31 de diciembre de 2019, con un límite de gasto máximo de **96,000 euros** por cada unidad inmobiliaria
- **36%**, con el límite de gasto máximo de **48,000 euros** por unidad inmobiliaria, de las sumas que se pagarán a partir del 1 de enero de 2020.

Las partes comunes son aquellas que se refieren a unidades inmobiliarias más funcionalmente autónomas, independientemente de la existencia de múltiples propietarios.

Las partes comunes en cuestión son las indicadas en el artículo 1117, números 1, 2 y 3 del código civil:

- El suelo sobre el que se encuentra el edificio, los cimientos, las paredes principales, los techos y los techos planos, las escaleras, las puertas de entrada, los vestíbulos, las arcadas, los patios, todas las partes del edificio necesarias para su uso común
- habitaciones para conserje y alojamiento de conserjería, lavandería, calefacción central, tendederos u otras instalaciones compartidas similares
- las obras, instalaciones, artefactos de cualquier tipo que sirven para uso y disfrute común, como ascensores, pozos, cisternas, alcantarillas, etc

1.2.2 QUIEN PUEDE BENEFICIARSE

Para las intervenciones llevadas a cabo en las partes comunes de los edificios residenciales, las deducciones se deben a cada comunero individual basado en la cuota de la propiedad o los diferentes criterios aplicables de conformidad con los artículos 1123 y siguientes del código civil.

El beneficio se efectúa con referencia al año de la transferencia por parte de la administración del condominio.

En este caso, la deducción depende del comunero dentro del límite de la parte atribuible a él, siempre que este último se haya pagado al condominio dentro de los términos de presentación de la declaración de impuestos.

El administrador emite una certificación que indica, entre otras cosas, la cantidad de gastos incurridos en el año de referencia y la parte de la cuota parte atribuible al comunero.

En el caso de que la certificación del administrador del condominio indique los datos relacionados con un solo propietario, mientras que los gastos de ese alojamiento en particular también han sido sufragados por otros, estos últimos, si cumplen con los requisitos para tener

la deducción, pueden usarlos con la condición que certifiquen en el documento emitido por el administrador (que prueba el pago de la tarifa) los costos reales y el porcentaje de distribución.

Esto también se aplica cuando los gastos corren a cargo del miembro de la familia que convive, del miembro de la unión civil o del socio que cohabita *more uxorio* del propietario, quien puede deducir los gastos incurridos por las obras del condominio. El documento emitido por el administrador indicará los datos personales y la certificación de los costos reales incurridos.

CONDOMINIOS MINIMOS

Por condominio mínimo nos referimos a un edificio que consta de un número que no excede de ocho ve. Los condominios que, al no tener la obligación, no han designado un administrador y no tienen un código tributario, también pueden beneficiarse de la deducción por la renovación de las partes comunes.

Con circular no. 3 / E del 2 de marzo de 2016, la Agencia Tributaria especificó que:

- el pago siempre debe hacerse por medio de transferencia bancaria / postal apropiada (en la cual el impuesto de retención es operado por bancos o correos)
- en ausencia del código fiscal del condominio, los contribuyentes informarán de los costos incurridos en los formularios de declaración indicando el código fiscal del comunero que realizó la transferencia.

Durante la inspección, será necesario demostrar que las intervenciones se llevaron a cabo en las partes comunes del edificio. Si para la presentación de la declaración, el contribuyente recurre a un Caf o un intermediario autorizado, además de la documentación generalmente requerida, deberá presentar una autocertificación que acredite el trabajo realizado e indique los datos catastrales de las propiedades del condominio.

1.2.3 PARA QUE INTERVENCIONES

Las intervenciones en las partes comunes de edificios residenciales, para las cuales cada comunero puede solicitar la deducción, son las indicadas en las letras a), b), c) y d) del artículo 3 del Decreto Presidencial 380/2001 (Texto consolidado de las disposiciones legislativas y reglamentarias sobre construcción).

En particular, estas son las intervenciones de:

- mantenimiento ordinario
- mantenimiento extraordinario
- restauración y restauración conservadora
- Reforma de edificio.

Por lo tanto, además de las mismas intervenciones realizadas en propiedades privadas, también se facilita el mantenimiento ordinario realizado en áreas comunes.

MANTENIMIENTO ORDINARIO

Son ejemplos de mantenimiento ordinario: la reparación, renovación y reemplazo de los acabados de los edificios, los necesarios para integrar o mantener los sistemas tecnológicos existentes en eficiencia, el reemplazo de pavimentos, techos, marcos y ventanas, la pintura

de paredes, techos, la renovación de yesos internos, la impermeabilización de techos y terrazas, la pintura de puertas de garaje.

OTROS TRABAJOS DEDUCIBLES

Como se mencionó anteriormente, las obras deducibles, incluyen las mismas intervenciones para las cuales la deducción puede usarse cuando se realiza en unidades de vivienda individuales.

Son los indicados en el art. 16-bis del Tuir y descrito anteriormente. Estas son las intervenciones:

- necesarios para la reconstrucción o restauración de la propiedad dañada como resultado de eventos calamitosos
- llevado a cabo para eliminar las barreras arquitectónicas o con el objetivo de promover la movilidad de las personas con discapacidades graves (artículo 3, párrafo 3, de la ley 104/1992)
- útil para evitar el riesgo de realizar actos ilegales de terceros
- dirigido al cableado de edificios y la contención de la contaminación acústica
- llevado a cabo para el logro del ahorro de energía
- para la adopción de medidas antisísmicas
- de eliminación del amianto y ejecución de obras destinadas a evitar accidentes domésticos.

En cuanto a los costos incurridos por las intervenciones antisísmicas, están previstas deducciones más altas, que pueden alcanzar hasta el 85% y utilizarse hasta el 31 de diciembre de 2021 (sobre estas concesiones, conocidas como "sisma bonus", se publicará una guía específica).

1.3 LA REDUCCIÓN DEL IVA

Para las intervenciones de recuperación de patrimonio residencial es posible beneficiarse de la cuota de IVA reducido. Dependiendo del tipo de intervención, la reducción se aplica a las prestaciones de los servicios prestados por la empresa que realiza las obras y, en algunos casos, sobre la transferencia de bienes.

1.3.1 Trabajos de mantenimiento ordinario y extraordinario.

Sobre la **prestación de servicios** relacionados con el mantenimiento ordinario y extraordinario, realizado en unidades inmobiliarias residenciales, el IVA se reduce al **10%**.

Sobre los bienes, sin embargo, la cuota deducible se aplica solo si es cedida en el contrato. Sin embargo, cuando el contratista suministra bienes de "valor significativo", el IVA reducido se aplica a los productos antes mencionados solo hasta el valor del servicio considerado neto del valor de los bienes mismos.

En la práctica, la tasa del 10% se aplica solo a la diferencia entre el valor general del rendimiento y el de los bienes mismos.

Ejemplo

a) coste total de la intervención: 10.000 euros

b) coste del trabajo (mano de obra): 4.000 euros

c) costo de bienes significativos (por ejemplo, grifos y artículos sanitarios): € 6,000

Se aplica el 10% de IVA sobre la diferencia entre el monto total de la intervención y el costo de activos significativos ($a - c = 10,000 - 6,000 = 4,000$).

Sobre el valor residual de los bienes (2.000 euros) se aplica el IVA en la medida ordinaria del 22%

Los "activos significativos" fueron identificados por el decreto del 29 de diciembre de 1999. Estos son:

- ascensores y ascensores
- marcos de ventana externos e internos
- calderas
- videoporteros
- equipos de aire acondicionado y reciclaje
- accesorios de baño y grifería
- sistemas de seguridad.

La ley de presupuesto de 2018 proporciona una interpretación de la regla que establece la tasa 10% de IVA subsidiado para bienes importantes, explicando cómo identificar su valor correctamente cuando los componentes también se suministran con la intervención y partes separadas de los mismos bienes (pensemos, por ejemplo, en las persianas y materiales de consumo utilizado al ensamblar un marco de ventana).

En particular, se especifica que la determinación del valor debe hacerse sobre la base de la **autonomía funcional** de las partes separadas con respecto al objeto principal.

En esencia, como la Agencia Tributaria ya había explicado en la circular no. 12 / E de 2016, en presencia de esta autonomía, los componentes o las partes separadas no deben ser incluidas en el valor del activo sino en el del rendimiento (y por lo tanto sujeto a una tasa de IVA reducido del 10%).

Por el contrario, deben fluir hacia el valor de los bienes significativos y no al del rendimiento si forman parte integral del activo, contribuyendo a su normal funcionalidad.

La misma ley de presupuesto también estipuló que la factura emitida por la persona que realiza la intervención debe especificar, además del objeto del servicio, también el valor de los "bienes significativos" suministrados con la misma intervención.

CUANDO NO PUEDE APLICARSE LA REDUCCIÓN

No se puede aplicar el 10% de IVA reducido:

- a materiales o bienes suministrados por una persona que no sea la que realiza el trabajo
- a materiales o bienes comprados directamente por el cliente
- servicios profesionales, incluso si se llevan a cabo en el contexto de intervenciones destinado a la renovación del edificio
- la prestación de servicios prestados en ejecución de subcontratación al contratista que ejecuta los trabajos. En este caso, la empresa subcontratante debe facturar con el tipo de IVA. 22% ordinario a la empresa principal que posteriormente facturará la prestación al cliente con 10% de IVA, si se cumplen las condiciones para hacerlo.

1.3.2 Trabajos de restauración, mantenimiento y reestructuración.

Siempre se prevé la aplicación para todas las intervenciones de restauración de edificios de la tasa del 10% de IVA.

Estos son, en particular:

A. de los servicios dependientes de contratos o contratos de trabajo relacionados con implementación de las intervenciones de

- restauración
- mantenimiento
- reestructuración
-

B. de la compra de bienes, con exclusión de materias primas y productos semiacabados, suministrados para realización de las mismas obras de restauración, conservadoras y restaurativas de edificios, identificada en el Artículo 3, letras c) y d) de la Ley Consolidada de las leyes y reglamentos sobre construcción, aprobados con Decreto Presidencial n. 380/2001.

La tasa del 10% de IVA también se aplica al suministro de los llamados productos terminados, que se aplica a digamos aquellos bienes que, aunque incorporados en la construcción, conservan su propia individualidad (por ejemplo, puertas, marcos de ventana, sanitarios, calderas, etc.).

La reducción se realiza igualmente cuando la compra es realizada directamente por el cliente como cuando por la realiza la compañía o el contratista que los ejecuta

1.4 NORMAS A RESPETAR PARA OBTENER LAS DEDUCCIONES

1.4.1 Principios generales

Hasta el 31 de diciembre de 2019, el límite máximo de gasto para calcular la deducción del **50%** es de **96,000** euros por cada unidad inmobiliaria.

Este límite es anual y se refiere a la propiedad individual y sus accesorios considerado conjuntamente, incluso si están registrados por separado.

Las intervenciones llevadas a cabo sobre la pertenencia, de hecho, no tienen un límite de gasto independiente, pero entran dentro del límite establecido para la unidad de vivienda cuya pertenencia es para su servicio.

Cuando los trabajos de renovación se llevan a cabo en propiedades residenciales utilizadas promiscuamente para el ejercicio de una actividad comercial, artística o profesional, la deducción es de la medida reducida en un 50%.

Si las intervenciones realizadas en cada año consisten en la continuación de las obras iniciadas en años anteriores, para determinar el límite máximo de gastos deducibles se debe tener en cuenta los sostenidos en los mismos años: tendrá derecho a la reducción solo si el gasto por el cual ya se realizó la deducción relativa no excedió el límite general previsto.

Cada contribuyente tiene el derecho de deducir la parte adeudada anualmente dentro de los límites del impuesto sobre la renta de las personas físicas adeudado para el año en cuestión. No se permite el reembolso de sumas excedentes del impuesto.

Ejemplo

Si la tarifa anual deducible es de 1.200 euros y el impuesto sobre la renta (retenido por el agente de retención o a pagar con la declaración de impuestos) en el año en cuestión asciende a 1,000 euros, la parte residual de la tarifa anual deducible (200 euros) no puede ser recuperado de ninguna manera.

Del monto excedente, de hecho, no puede solicitarse un reembolso ni contabilizarse en disminución del impuesto adeudado para el año siguiente.

DESGLOSE DE LA DEDUCCIÓN

La deducción debe dividirse en **10 cuotas anuales iguales**, en el año en que se incurre en los gastos y en los posteriores.

El contribuyente que, si bien tiene derecho, no se ha beneficiado de la concesión en uno o varios años (por ejemplo, por incompetencia o porque están exentos de la presentación de la declaración de impuestos), en períodos fiscales posteriores aún puede beneficiarse de la deducción, indicando en la declaración el número de la cuota correspondiente.

ACUMULACIÓN CON LA DEDUCCIÓN IRPEF PARA AHORRO DE ENERGÍA

La deducción por obras de renovación de edificios no se puede combinar con la deducción fiscal prevista para las mismas intervenciones por las disposiciones de recalificación energética de los edificios (deducción actualmente igual al 65%).

Por lo tanto, en el caso de que las intervenciones realizadas entren tanto dentro de las instalaciones para la recalificación energética como en las de renovaciones de edificios, el contribuyente puede disfrutar, por los mismos gastos, solo uno u otro beneficio.

1.4.2 Qué hacer para conseguirlos

En los últimos años, los trámites necesarios para solicitar la deducción han sido simplificado y reducido.

Es suficiente indicar los datos de identificación catastral en la declaración de impuestos de la propiedad y, si las obras son realizadas por el propietario, los detalles de registro de la escritura que constituye su título y los demás datos necesarios para el control de la deducción.

COMUNICACIÓN A LA AUTORIDAD SANITARIA

Debe ser enviada a la autoridad sanitaria local responsable de cada territorio una comunicación (con carta certificada con acuse de recibo u otros métodos establecidos por la Región) con la siguiente información:

- Información general sobre el cliente y la ubicación de las obras.
- naturaleza de la intervención a realizar
- datos de identificación de la empresa que ejecuta los trabajos con la explícita asunción de responsabilidad, por su parte, en relación con el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la legislación vigente sobre seguridad en el trabajo y contribución
- fecha de inicio de la intervención de recuperación.

La comunicación preliminar a la ASL no debe hacerse en todos los casos donde los decretos legislativos en relación con las condiciones de seguridad en los sitios de construcción no prevén esta obligación.

En la provincia de Bolzano, la notificación previa debe enviarse exclusivamente a la Inspección de Trabajo.

COMUNICACIÓN A ENEA

Para monitorear y evaluar los ahorros de energía logrados con la realización de intervenciones, la ley de presupuesto de 2018 introdujo la obligación de transmitir a Enea información sobre el trabajo realizado, de manera similar a lo que ya está previsto para la recalificación energética de edificios. La transmisión de información no concierne a todas las intervenciones admitidas para la deducción, sino solo a aquellas que involucran ahorro de energía y uso de fuentes renovables.

Para intervenciones con la fecha de finalización de las obras en 2018, enviar la documentación a ENEA tenía que hacerse antes del 1 de abril de 2019 a través del sitio web <http://ristrutturazioni2018.enea.it>.

Para las intervenciones completadas en 2019, la comunicación debe enviarse dentro de los 90 días desde la fecha de finalización de las obras, a través del sitio web <https://bonuscasa2019.enea.it/>.

Si la fecha del final de las obras es entre el 1 de enero de 2019 y el 11 de marzo de 2019, el plazo de 90 días se ejecuta desde el 11 de marzo, el día que se pone on line la web.

Por "fecha de fin de obras", se considera la declaración de fin de trabajos por parte del director de obras, si corresponde, la fecha de la prueba, incluso parcial, la fecha de la declaración de conformidad, cuando se requiera. Para electrodomésticos es posible considerar la fecha de la transferencia u otro documento de compra admitido.

Con la resolución no. 46 / E del 18 de abril de 2019, la Agencia Tributaria, al compartir la opinión expresada por el Ministerio de Desarrollo Económico, dejó en claro que en ausencia de una disposición regulatoria específica, la falla o transmisión tardía de la comunicación al Enea no implica, sin embargo, la pérdida del derecho a deducir.

Las intervenciones están sujetas a la obligación de comunicarse al Enea.

COMPONENTES Y TECNOLOGÍAS DE INTERVENCIÓN

ESTRUCTURAS DE CONSTRUCCIÓN

- reducción de la transmitancia de las paredes verticales que delimitan habitaciones climatizadas desde el exterior, desde cuartos fríos y desde el suelo
- Reducción de las transmisiones de las estructuras horizontales e Inclinas (techos) que delimitan las habitaciones con calefacción desde el exterior y desde cuartos fríos
- reducción de la transmitancia térmica de los pavimentos delimitadores de habitaciones climatizadas desde el exterior, desde cuartos fríos y desde el suelo

VENTANAS

- reducción de la transmitancia de los cerramientos, incluidos los accesorios que delimitan las habitaciones climatizadas desde el exterior y las habitaciones frías

INSTALACIONES TECNOLÓGICAS

- instalación de colectores solares (termosolares) para la producción de agua caliente sanitaria y / o calefacción de espacios
- reemplazo de generadores de calor con calderas de condensación para calefacción de espacios (con o sin producción de agua caliente sanitaria) o solo para la producción de agua caliente para una pluralidad de usuarios y una posible adaptación de la instalación
- reemplazo de generadores por generadores de calor de aire a condensación y posible ajuste del sistema
- bombas de calor para aire acondicionado de habitaciones y cualquier adaptación de la instalación
- sistemas híbridos (caldera de condensación y bomba de calor) y posible adaptación de la instalación
- microgeneradores ($P_e < 50\text{kWe}$)
- calentador de agua con bomba de calor
- generadores de calor de biomasa
- instalación de sistemas de medición de calor en los sistemas centralizados para una pluralidad de usuarios
- instalación de sistemas de control de temperatura y *building automation*.
- telecalefacción
- instalación de sistemas fotovoltaicos y sistemas de almacenamiento.
(limitado a los sistemas de almacenamiento, los datos deben transmitirse para intervenciones con fecha de finalización de obras a partir del 1 de enero de 2019)

COMPONENTES Y TECNOLOGÍAS DE INTERVENCIÓN

ELECTRODOMÉSTICOS (clase energética mínimo previsto A + a excepción de hornos cuya clase mínima es A. Placas y lavadora secadora sin clasificar)

hornos - refrigeradores - lavavajillas - placas eléctricas - lavadoras y secadoras - lavadoras – secadoras

Una guía rápida para la transmisión de datos, creada por ENEA, está disponible en formato electrónico en el sitio web: <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

1.4.3 Cómo pagar los trabajos

Para beneficiarse de la deducción, los pagos deben hacerse por transferencia bancaria, bancario o postal (también "on line "), de los cuales resulten:

- motivo del pago, con referencia a la ley (artículo 16-bis del Decreto Presidencial 917/1986)
- Código fiscal Fiscale del beneficiario de la deducción
- Código fiscal o número de IVA del destinatario del pago.

.....
Transferencia bancaria relacionada con obras de construcción que dan derecho a la deducción esperada por el artículo 16-bis del Decreto Presidencial 917/1986

Pago de factura no. ____ de _____ a favor de _____

Número de IVA _____

Beneficiario de la deducción _____ código fiscal _____
.....

Los gastos que no pueden pagarse mediante transferencia bancaria (por ejemplo, cargos de urbanización, derechos de concesión, autorizaciones e informes de inicio de obras, retenciones de impuestos sobre honorarios de profesionales, derechos de timbre) pueden ser abonados de otras maneras

Cuando hay múltiples sujetos que asumen los gastos y todos tienen la intención de aprovechar la deducción, la transferencia debe incluir el número de código fiscal de las personas interesado en el beneficio.

Para las intervenciones realizadas en las partes comunes del condominio, además del código tributario del condominio es necesario indicar el del administrador o de otro comunero que Hace el pago

Si el autor de la transferencia es una persona distinta de la indicada en la disposición de pago como beneficiario de la deducción, en presencia de todas las demás condiciones previsto por la ley, la deducción debe ser utilizada por este último (circular de la Agencia Tributaria n. 17 / E de 24 de abril de 2015).

Retención de impuestos sobre transferencias bancarias

En el momento del pago de la transferencia, los bancos y Poste Italiane Spa deben operar un impuesto de retención del 8% como anticipo del impuesto sobre la renta adeudado por la empresa que realiza el trabajo

Con circular no. 40 del 28 de julio de 2010, la Agencia Tributaria proporcionó las instrucciones operativas con respecto a la aplicación de este requisito.

Con referencia a los gastos incurridos a favor de los Ayuntamientos, si el contribuyente paga con transferencia bancaria, aunque no es obligatorio hacerlo, debe indicar en el motivo del pago al Municipio, como beneficiario y el motivo del pago (por ejemplo, tasas de urbanización, Tosap, etc.).

De esta manera, el banco o Poste Spa no codifican el pago como un monto sujeto a retención.

A los efectos de la deducción, las transferencias realizadas a través de cuentas abiertas en las oficinas también son válidas o sea, "Instituciones de pago", es decir, empresas, que no sean bancos, autorizadas por el Banco de Italia para proporcionar servicios de pago.

En estos casos, sin embargo, para aprovechar la deducción, es necesario que la institución, en calidad de agente de retención, cumpla con todas las obligaciones relacionadas con el pago de retención de impuestos, la certificación de la misma (a través del modelo CU) y la transmisión de la declaración (formulario 770).

GASTOS PAGADOS A TRAVÉS DE FINANCIAMIENTO

Si los trabajos fueron pagados por una compañía financiera que otorgó una financiación al contribuyente, este último también puede solicitar la deducción, en presencia de otras condiciones, siempre que:

- la compañía que otorga el préstamo pague a la compañía que realizó el trabajo con transferencia bancaria o postal que muestre todos los datos requeridos por la ley (razón del pago con indicación de los fines de norma deducible , código fiscal de la persona en cuyo nombre se realiza el pago, número de identificación fiscal de la persona a favor de quien se realiza la transferencia)
- el contribuyente esté en posesión del recibo de la transferencia realizada por la empresa financiera para el proveedor de servicios.

A los efectos de la deducción, el año en que se incurrirá el gasto será el año de ejecución de la transferencia por parte de la compañía financiera.

1.4.4 Los documentos que deben conservarse

Los contribuyentes que se benefician de la concesión deben conservar y exhibir, a solicitud de las oficinas, los documentos indicados en la disposición del Director de la Agencia Tributaria el 2 de noviembre de 2011.

En particular, además del recibo de la transferencia, deben guardar las facturas o el recibos de impuestos relacionados con los gastos incurridos para llevar a cabo las obras reestructuración.

Estos documentos, que deben hacerse a las personas que usan la deducción, puede ser requeridos , de hecho, por las oficinas financieras que controlan sus declaraciones de impuestos

Para las intervenciones realizadas en las partes comunes del condominio, el contribuyente, en lugar de toda la documentación necesaria puede usar una certificación emitida por el administrador del condominio, en el cual el mismo certifica que ha cumplido con todas las obligaciones previstas e indican la suma que el contribuyente puede tener en cuenta para los fines de la deducción.

Además, el contribuyente debe estar en posesión de:

solicitud de registro , si la propiedad aún no está registrada

- recibos de pago de impuestos municipales (IMU), si son necesarios
- Resolución de la junta de la Comunidad que aprueba la ejecución de obras y la cuota de desglose de gastos, para intervenciones en las partes del condominio
- declaración de consentimiento para la ejecución de las obras del propietario de la propiedad, para intervenciones llevadas a cabo por el propietario de la propiedad, si es diferente de la de los miembros de la familia
- Calificaciones administrativas requeridas por la legislación vigente sobre construcción en relación el tipo de trabajo a realizar (concesiones, autorizaciones, etc.) o, si la legislación no prevé ningún título calificado, declaración sustitutiva de la escritura notarial para indicar la fecha de inicio de los trabajos y certificar que las intervenciones realizadas se encuentran entre los que pueden ser deducibles

1.4.5 Cambio de propiedad o posesión

VENTA DE LA PROPIEDAD

Si se vende el inmueble en el que se realizó la renovación antes de que haya transcurrido todo el período para beneficiarse de la concesión, el derecho a la deducción de las porciones no utilizadas, se transfiere, a menos que las partes acuerden lo contrario, al comprador de la unidad inmobiliaria (si es una persona física).

Básicamente, en caso de venta y, más generalmente, de transferencia por escritura entre personas vivas, el vendedor tiene la opción de elegir si desea continuar aprovechando las deducciones todavía no utilizadas o transferir el derecho al comprador (persona física) de la propiedad.

Sin embargo, en ausencia de indicaciones específicas en la escritura de venta, el beneficio se transfiere automáticamente al comprador de la propiedad.

Para determinar quién puede beneficiarse de la cuota de deducción por un año, es necesario identificar a la persona propietaria de la propiedad el 31 de diciembre de ese año.

La transferencia de una parte de la propiedad no determina una transferencia análoga del derecho a deducir, que ocurre solo en presencia de la transferencia de la propiedad completa. Sin embargo, si como resultado de la transferencia de la cuota, el comprador se convierte en propietario exclusivo de la propiedad, la deducción residual se transmite al comprador.

PROPIEDAD EN USUFRUCTO

En caso de que se establezca el derecho de usufructo, oneroso como a título gratuito, las cuotas de deducción no utilizadas no se transfieren al usufructuario, sino que permanecen al nudo propietario

PROPIEDAD EN HERENCIA

En caso de fallecimiento del beneficiario, la deducción no utilizada en su totalidad o en parte es transferido, por los períodos impositivos restantes, exclusivamente al heredero o herederos que conservan la "posesión material y directa de la propiedad".

La condición de posesión de la propiedad debe existir no solo durante el año de aceptación de la herencia, sino también para cada año del que desea beneficiarse de la tasa residual de la deducción.

Si, por ejemplo, el heredero que poseía directamente la propiedad heredada posteriormente otorga la propiedad en préstamo o en arrendamiento, no podrá beneficiarse de las cuotas de deducción correspondientes a los años en que ya no tiene la posesión material y directa del bien.

Puede beneficiarse de las cuotas residuales correspondientes a los años posteriores a la terminación del préstamo o contrato de alquiler.

En caso de venta o donación por parte del heredero que tenga posesión material y directa del activo, las cuotas residuales de la deducción no utilizadas por ellos no son transferibles al comprador o donante, incluso cuando la venta o donación se lleven a cabo en el mismo año de aceptación de la herencia.

FIN DE ARRENDAMIENTO O PRÉSTAMO

La terminación del estado del arrendamiento o préstamo no invalida el derecho a la deducción del inquilino o del beneficiario que realizó las intervenciones, que continuará beneficiándose de la deducción hasta el final del período de disfrute.

1.4.6 Cuándo pueden perderse

No se reconocen las deducciones y se recupera la cantidad finalmente utilizada desde las oficinas cuando:

- no se ha realizado una notificación previa al ASL competente, si es obligatorio
- el pago no se realizó por transferencia bancaria o postal o ha sido realizada una transferencia que no incluye la información requerida (motivo del pago, código fiscal del beneficiario de la deducción, número de IVA o código fiscal de la persona a cuyo favor se realiza la transferencia).

Con respecto a este cumplimiento, con circular no. 43 / E de 18 de noviembre de 2016, la Agencia Tributaria ha especificado que el contribuyente no pierde el derecho el beneficio si, por error, utilizó una transferencia bancaria distinta en "Dedicado" o si se ha rellenado incorrectamente, es decir, de manera de no permitir a los bancos, oficinas de correos italianas u otras instituciones de pago llevar a cabo la retención fiscal del 8%. Para aprovechar la deducción, sin embargo, en estos casos es necesario obtener una declaración sustitutoria de escritura notarial en la que el beneficiario de la acreditación certifica que ha recibido los importes y que los ha incluido en su contabilidad empresarial

- No se muestran las facturas o recibos que demuestran los gastos
- No se muestra el recibo de transferencia bancaria o se entrega a otra persona que no sea el que requiere la deducción
- Las obras de construcción realizadas no cumplen con las normas urbanísticas y edificatorias
- Se han violado las normas de seguridad en el lugar de trabajo y las relativas a la seguridad y obligaciones contributivas. Por estas violaciones, el contribuyente no pierde la deducción si tiene una declaración del contratista (hecha de conformidad con del Decreto Presidencial 445/2000) que certifica el cumplimiento de las normas antes mencionadas

2 DEDUCCIONES PARA LA COMPRA Y CONSTRUCCIÓN DE (BOX) ESTACIONAMIENTOS

La deducción de Irpef para la recuperación del patrimonio inmobiliario funciona (en la misma medida y con reglas similares a las descritas en el capítulo anterior) también para la compra o creación de espacios de estacionamiento relacionados con la vivienda

En particular, se reconoce la deducción

- para la compra de garajes y espacios de estacionamiento existentes (solo para gastos atribuible a su ejecución)
- para la construcción de garajes o espacios de estacionamiento, también de propiedad común (siempre que haya un vínculo de relevancia con una unidad de vivienda).

2.1 DEDUCCIÓN PARA LA COMPRA

La deducción por la compra del garage se limita a los gastos incurridos para su su realización y siempre que los mismos estén demostradas por un certificado emitido por el contratista.

La concesión de la concesión está sujeta a las siguientes condiciones:

debe existir la propiedad o un pacto de venta para el estacionamiento futuro, completado o en construcción

- debe haber un vínculo accesorio con una unidad de vivienda propiedad del contribuyente; Si el aparcamiento está en construcción, debe existir una obligación para crear un vínculo de relevancia con una vivienda

- la empresa fabricante debe documentar los costos atribuibles solo a la construcción del estacionamientos, que deben mantenerse separados de los costos accesorios (estos últimos no son deducibles).

COMPRA CONTEMPORÁNEA DE CASA Y GARAGE/TRASTERO (BOX PERTINENZIALI)

Para compras contemporáneas de viviendas y garajes con una sola escritura notarial, la deducción se limita a los costos de construcción del garage , cuya cantidad debe estar específicamente documentada.

La deducción también puede reconocerse por pagos realizados incluso antes de la escritura notarial o, en ausencia, de una compra preliminar registrada, en la que se indica el vínculo de pertenencia. Sin embargo, este vínculo debe establecerse e informarse en el contrato antes de la presentación de la declaración de impuestos en la que el contribuyente requiere la deducción.

ASIGNACIÓN DE ALOJAMIENTOS Y GARAJES AFECTOS

Para las asignaciones de viviendas y garages por parte de cooperativas de vivienda, la deducción afecta también a los pagos a cuenta pagados por transferencia bancaria desde el momento de aceptación de la solicitud de asignación por parte de la Junta Directiva.

El hecho de que la escritura se celebre en un período fiscal posterior no es relevante, ni el hecho de que las actas de la resolución de asignación que formalizaron el vínculo aún no se haya registrado.

En cuanto a la subsistencia del vínculo de posesión , no importa si las propiedades aún no se han construido, siempre que el destino funcional del garage , en servicio de la vivienda a construir, resulte del contrato de cesión preliminar.

2.2 DEDUCCIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN

Para beneficiarse de la deducción por la construcción de nuevos locales y garajes, también de propiedad común, es necesario que pertenezcan a una unidad de bienes inmuebles para uso residencial.

La deducción se limita a los costos de construcción del garage incluso cuando la construcción se realizó económicamente. Estos gastos deben estar documentado por el pago realizado por transferencia bancaria, incluso si la unidad habitativa aún no se ha completado.

2.3 LOS DOCUMENTOS Y LOS REQUISITOS NECESARIOS

Para aprovechar la deducción por la compra del garaje, el propietario debe estar en posesión de la siguiente documentación:

- escritura de compra o venta preliminar registrada, que indica la posesión.
- declaración del constructor , en la que se indican los costos de construcción.
- transferencia bancaria o postal por pagos realizados.

Para la construcción de los garajes , el propietario debe estar en posesión de los siguientes documentos:

- permiso de construcción que muestra el vínculo de posesión con la vivienda
- transferencia bancaria o postal por pagos realizados

EL PAGO DE LAS CANTIDADES POR LA COMPRA DEL GARAGE

La transferencia debe ser realizada por el beneficiario de la deducción (propietario o titular del derecho real de la unidad inmobiliaria a la que se estableció el vínculo de pertenencia)

Sin embargo, aún manteniendo el vínculo de posesión que resulta del acto de compra, la deducción también beneficia al miembro de la familia que efectivamente haya realizado la compra, siempre que el porcentaje del gasto quede registrado en la factura.

Lo mismo se aplica también a la persona que convive *more uxorio*.

Si se han realizado pagos por adelantado, la deducción va en relación con los pagos realizados por transferencia bancaria durante el curso del año, y hasta el costo de construcción declarado por la empresa, siempre que:

- el compromiso de venta ha sido debidamente registrado dentro de la fecha de presentación de la declaración en la que se hace valer la deducción
- del compromiso resulte la existencia del vínculo de posesión entre el hogar y el garage.

La condición de la efectiva existencia del vínculo de posesión pedida por la norma puede ser considerada, de todas formas, realizada en la hipótesis particular en la cual, la transferencia se haya efectuado el mismo día en el que se estipula el acto, pero en un horario anterior al de la estipulación misma.

GASTOS PAGADOS SIN TRANSFERENCIA

Con circular no. 43 / E del 18 de noviembre de 2016, intervino la Agencia Tributaria para proporcionar instrucciones sobre la deducción de la compra del garage en caso de que el pago no fuera ordenado por transferencia bancaria.

En esta situación, también se puede aprovechar la deducción siempre que:

- las sumas recibidas por la empresa que vendió el garage estén indicadas en la escritura notarial
- el contribuyente obtenga del vendedor, además de la certificación del costo de realización del garage, una declaración sustitutiva de escritura notarial que indique que los honorarios acreditados a su favor han sido incluidos en las cuentas de la compañía.

3 DEDUCCIONES PARA LA COMPRA O CESIÓN DE PROPIEDADES YA RENOVADAS

También se proporciona una desgravación fiscal al comprar propiedades residenciales que pertenecen a edificios completamente renovados.

Pueden acogerse al beneficio cuando las intervenciones de renovación afectaron a edificios enteros y fueron realizadas por empresas de construcción o de renovación de bienes raíces y cooperativas de construcción que, dentro de los **18 meses** a partir de la fecha de finalización de las obras, venden o ceden la propiedad.

3.1 EN QUE CONSISTE

Consiste en una deducción del impuesto sobre la renta calculado sobre un costo fijo de renovación de la propiedad.

Para los gastos de compra mantenidos en el período comprendido entre el 26 de junio de 2012 y el 31 de diciembre de 2019, la deducción es del **50%** sobre un importe máximo de gasto de **96,000 euros**.

A partir de 2020, a menos que se realicen más extensiones, la deducción irá a la medida ordinaria del **36%** sobre un monto máximo de **48,000 euros**.

La deducción siempre debe dividirse en **10 cuotas anuales iguales**.

CÓMO CALCULAR LA DEDUCCIÓN

Independientemente del valor de las intervenciones realizadas, el comprador o el cesionario de la propiedad debe, en cualquier caso, calcular la deducción (del 50 o 36%) sobre una suma global: 25% del precio de venta o asignación de la vivienda, resultante del acto de compra o cesión. El precio también incluye el IVA cargado al comprador.

Ejemplo

Un contribuyente compra una casa en 2019 a un precio de 200,000 euros.

El costo fijo de renovación (25% de 200,000 euros) es de 50,000 euros.

La deducción (50% de 50,000 euros) es igual a 25,000 euros.

3.2 QUIEN PUEDE BENEFICIARSE

Además del propietario, el nudo propietario tiene derecho a beneficiarse de la deducción y el titular de un derecho real de disfrute de la propiedad (uso, usufructo, hogar).

En el caso de la compra de la nuda propiedad y la constitución contextual del derecho a usufructo, la deducción debe distribuirse en proporción al valor de los dos derechos reales.

El límite máximo de gasto admisible (96,000 euros hasta el 31 de diciembre de 2019, 48,000 euro a partir de 2020) debe referirse a la unidad de vivienda única y no al número de personas que participan en la compra.

En consecuencia, esta cantidad debe dividirse entre todas las partes con derecho a deducción.

3.3 CUANDO SE PUEDE SOLICITAR

Las condiciones necesarias para aprovechar la instalación son las siguientes:

- la unidad inmobiliaria debe ser vendida por la empresa constructora o de renovación inmobiliaria o por la cooperativa que realizó las intervenciones
- la compra o asignación de la unidad de vivienda debe realizarse dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de finalización de las obras

- la propiedad comprada o asignada debe ser parte de un edificio en el que se han realizado intervenciones de restauración e intervenciones conservadoras o de reestructuración que abarquen todo el edificio. Por lo tanto, la deducción se aplica siempre que las obras afecten a todo el edificio (y no solo a parte de ella, incluso si es relevante). No corresponde si se han realizado obras de simple mantenimiento ordinario o extraordinario
- el término "propiedad" debe entenderse como una unidad de propiedad única e la deducción no está vinculada a la venta o asignación de las otras unidades inmobiliarias que conforman todo el edificio, para que cada comprador pueda beneficiarse de la deducción con su compra o asignación.
-

**Restauración, restauración conservadora y renovación de edificios.
ART. 3, párrafo 1, del Decreto Presidencial 380/2001 - letras c) yd)**

INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN Y RENOVACIÓN CONSERVADORA

son aquellos hechos para la conservación del edificio y para garantizar su funcionalidad (por ejemplo, consolidación, restauración y renovación de los elementos constitutivos del edificio, inserción de elementos accesorios e instalaciones necesarias)

INTERVENCIÓN DE RENOVACIÓN DE EDIFICIOS

son aquellos destinados a transformar un edificio a través de un conjunto sistemático de obras que puede convertir un organismo edificatorio en su totalidad o en parte, diferente del anterior

ACUMULACIÓN CON OTROS DESCUENTOS

Para compras realizadas en 2016 y 2017, si también tiene la intención de aprovecharse de la deducción del 50% del IVA pagado a la empresa constructora (concesión prevista para la compra de unidades residenciales de clase energética A o B) del importe de los gastos mantenidos para la compra va restado el importe del 50% del iva deducido

En esencia, las dos concesiones son acumulativas, pero se aplica el principio general segundo por el que no es posible reclamar dos deducciones por el mismo gasto.

Sin embargo, la deducción no se puede combinar con la deducción del 20% del precio de compra de propiedades para arrendamiento (concesión prevista por el art. 21 de DI 133/2014 para los gastos incurridos entre el 1 de enero de 2014 y el 31 de diciembre de 2017).

Por lo tanto, sobre el costo de compra de la propiedad, puede aprovechar alternativamente o la deducción del 20% o la deducción por la compra de la propiedad ya renovada.

3.4 CÓMO PAGAR Y QUÉ DOCUMENTOS CONSERVAR

Para obtener la deducción, no es necesario realizar pagos por transferencia bancaria.

Sin embargo, el contribuyente debe estar en posesión del acta de la compra, cesión o del contrato de venta preliminar registrado , que indica el cumplimiento de los términos indicados anteriormente.

Si estos documentos no informan la fecha de finalización de los trabajos o no indican que se trata de un inmueble que forma parte de un edificio completamente renovado, el contribuyente tendrá que pedir una declaración a la empresa constructora o cooperativa de construcción que certifique las condiciones requeridas para obtener el beneficio.

PRECAUCIÓN

El comprador de la propiedad también puede beneficiarse de la deducción por las cantidades pagadas a cuenta pago , siempre que a la fecha de presentación de la declaración de impuestos , la compra o escritura preliminar haya sido registrada.

4. HIPOTECA PARA RENOVAR EL HOGAR: LA DEDUCCIÓN DE LOS INTERESES PASIVOS

4.1 EN QUE CONSISTE

La concesión consiste en una deducción del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los intereses pasivos , y el relativo a cargos adicionales, pagados sobre préstamos hipotecarios estipulados desde 1998 para la renovación o construcción de la casa principal.

En particular, es posible deducir el **19%** de los intereses pagados, indicando el monto en la declaración anual de impuestos. La cantidad máxima para calcular la deducción es igual a **2.582,25** euros.

Por construcción y renovación entendemos todas las intervenciones realizadas en cumplimiento de la disposición municipal que autoriza una nueva construcción, incluyendo las obras de renovación del edificio indicadas en el Artículo 3, párrafo 1 - letra d), del Decreto Presidencial 380/2001.

La deducción también se obtiene por intervenciones realizadas en una propiedad comprada en estado bruto y para la construcción y renovación de un edificio rural de utilizar como residencia principal del agricultor directo.

Como **residencia principal** se entiende aquella en la que el contribuyente y / o sus familiares habitualmente habitan.

Para ello, se tiene en cuenta los resultados de los registros civiles o la autocertificación con la que el contribuyente también puede certificar que habitualmente vive en un lugar diferente a ese indicado en los registros civiles.

4.2 QUIEN PUEDE BENEFICIARSE

La deducción corresponde al contribuyente que estipula el contrato de préstamo y que tendrá la posesión de la unidad inmobiliaria, a título de propiedad u otro derecho real, y en la cual ,

él o los miembros de su familia tienen la intención de vivir habitualmente.

A diferencia de lo que sucede con los intereses relacionados con la hipoteca estipulada para la compra de la vivienda principal, para la hipoteca para la construcción de la vivienda principal, la cuota de interés del cónyuge dependiente fiscalmente no puede aprovecharse para la deducción del otro cónyuge.

Para renovaciones de edificios, la deducción se reconoce en presencia de una disposición de autorización municipal de la cual resulte que la autorización se refiere a obras indicadas en el artículo 3, párrafo 1 - letra d), del Decreto Presidencial 380/2001.

En ausencia de esta información, la deducción corresponde si el contribuyente está en posesión de una declaración similar firmada por el jefe de la oficina competente Municipal.

Independientemente del requisito de residencia habitual, la deducción también corresponde a los intereses pasivos asumidos por sujetos pertenecientes al personal en servicio permanente de las Fuerzas Armadas y las Fuerzas Policiales de orden militar, así como a las dependientes de la Policía y Orden Civil Civil, en referencia a préstamos hipotecarios para construcción de un edificio que constituye una única vivienda en propiedad

Para obtener la deducción, el contribuyente debe estar en posesión:

- recibos de pago por gastos de intereses
- una copia del contrato de préstamo, que demuestre que se ha estipulado para realizar trabajos de construcción o renovación
- una copia de la documentación que acredite el pago efectivo de los gastos de ejecución de las propias intervenciones.

4.3 CUANDO SE PUEDE SOLICITAR

Puede solicitar una deducción si se cumplen las siguientes condiciones:

- la hipoteca debe estipularse en los 6 meses anteriores a la fecha de inicio de las obras de construcción o en los siguientes 18 meses
- la propiedad debe ser utilizada como residencia principal dentro de los 6 meses del término de los trabajos de construcción
- el contrato de préstamo debe ser firmado por la persona que poseerá la unidad inmobiliaria como propiedad u otro derecho real.

La deducción se limita al monto del gasto por intereses relacionado con el monto de la hipoteca realmente utilizada en cada año para la construcción de la propiedad.

Es posible aprovechar simultáneamente la deducción de intereses para hipotecas contratadas para la renovación del edificio de la vivienda habitual y el 50% de reducción por gastos incurridos por la renovación de las propiedades.

La deducción también se puede acumular con la prevista para gastos de intereses relacionados con préstamos hipotecarios contratados para la compra de la vivienda principal (pero solo por el período de duración de los trabajos de construcción de la unidad inmobiliaria, así como para el período de 6 meses después del final de las obras).

El derecho de deducción deja de aplicarse a partir del período impositivo posterior a ese donde la propiedad ya no se utiliza como residencia principal. No se tiene en cuenta cambios debido a traslados por razones laborales.

También implica la pérdida del derecho a deducir, el no destino a vivienda habitual de la unidad inmobiliaria dentro de los 6 meses posteriores a la finalización de las obras de construcción de la misma. En este caso, la fecha límite para la rectificación de la declaración de ingresos de la Agencia Tributaria comienza a partir de la fecha de conclusión de los trabajos de construcción.

La deducción no corresponde si las obras de construcción de la unidad inmobiliaria a utilizarse como la vivienda habitual, no se completan dentro del plazo establecido por la disposición administrativa que permitió la construcción de la propiedad en sí (salvo la posibilidad de prórroga). En este caso, es a partir de esta fecha de la que el término comienza a correr para la corrección de la declaración de impuestos

La deducción no se pierde por retraso imputable exclusivamente a la administración municipal en la emisión de las autorizaciones administrativas requeridas según la legislación vigente sobre construcción, los trabajos de construcción no han comenzado en 6 meses, antes o dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de firma del contrato de préstamo o no haber sido completado dentro de los términos indicados en la disposición administrativa que autorizó la construcción.

Sin perjuicio de la deducibilidad, de las condiciones descritas anteriormente, el beneficio en cuestión, sin embargo, debe estar relacionado con el costo real incurrido por el contribuyente para construcción / renovación de la propiedad.

La deducción, de hecho, se limita a los intereses relacionados con el monto de la hipoteca realmente utilizada y, por lo tanto, los importes deben estar relacionados con gastos incurridos y documentados.

La concesión, por lo tanto, no corresponde a los intereses que se refieren a la parte de hipoteca excedente a la cantidad de los gastos documentados.

5. TABLAS RESUMIDAS DE TRABAJOS DEDUCIBLES

Aquí hay una lista de ejemplos de intervenciones admisibles para beneficiarse de la deducción de Irpef.

En cualquier caso, se debe verificar el cumplimiento de los códigos de construcción locales.

5.1 INTERVENCIONES EN UNIDADES INDIVIDUALES

Combinaciones de locales u otras unidades inmobiliarias	Mover algunas instalaciones de una unidad de bienes raíces a otra o incluso la unión de dos unidades inmobiliarias con obras externas
Ensanchamiento de la puerta	Con demoliciones modestas, construcción de cierres internos o aberturas que no cambian el esquema de distribución de las unidades de construcción y el edificio
Ensanchamiento de puerta y ventanas externas	Con derribos de modestas proporciones de albañilería
Alarma de ventana externo	Instalación, sustitución del sistema o reparación con innovaciones.
Ampliación n con formación de volumen técnico	Demolición y / o construcción (escaleras, pozo de ascensor, sala de calderas, etc.) con trabajos internos y externos
Apertura interna	Apertura de puerta para unir dos unidades inmobiliarias u otras habitaciones con obras interno o apertura en el rellano interno
ascensor	Nueva instalación o reemplazo del existente (externo o interno) con otro con características esenciales diferentes, o para adaptación L. 13/89
balcones	Rehacer con otro que tenga diferentes caracteres (materiales, acabados y colores) de los existentes y nueva construcción
barreras arquitectónico	eliminación
Cochera/garage	Nueva construcción (deducible, siempre que se haga relacionado a una unidad de bienes raíces)

Cableado del edificio	Trabajos dirigidos al cableado de edificios, siempre que interconecten todas las unidades inmobiliarias residenciales.
caldera	Reemplazo o reparación con innovaciones
Calentadores y aires acondicionados	Reemplazo por otros también de diferentes tipos y reparación o instalación de elementos individuales. (deducible en las unidades inmobiliarias individuales si se trata de obras destinadas a ahorrar energía) Instalación de maquinaria externa.
Puertas externas	Nueva construcción o reemplazo con otros que tengan características diferentes (materiales, dimensiones y colores) de los existentes.
Chimenea	Nueva construcción o renovación interna o externa modificando las características previas
Bodegas/Trasteros	Realización de subdivisiones internas con demolición y reconstrucción de tableros. Trabajos externos con modificaciones de las características de las paredes, puertas y ventanas.
Central hidráulica	Varias reparaciones con cambios de distribución internos o externos Nueva construcción (volumen técnico) como parte de una operación de mantenimiento extraordinario, una restauración o una reestructuración
Energía térmica	Diversas reparaciones internas y externas, preservando las características (materiales, forma y colores) igual que los anteriores (trabajos de albañilería) Con cambios de distribución interna. Con modificaciones externas (forma, materiales y colores, nuevo volumen de construcción técnico) como parte de una operación de mantenimiento extraordinario, de unrestauración o renovación

intercomunicadores, videoporteros e cámaras	Reemplazo o nueva instalación con los trabajos de construcción necesarios.
contención polución acústica	Obras destinadas a la contención realizadas incluso en ausencia de obras de construcción propiamente dichas. (deducible, siempre que se certifique el cumplimiento de las normas legales)

alero	Nueva formación o rehacer con características diferentes de las preexistentes
Alféizares de las ventanas y balcones	Nueva construcción o reemplazo de los existentes por otros que tengan diferentes características (materiales, acabados y colores)
fachada	Cambio de imagen, incluso parcial, cambiando materiales y / o colores (o incluso solo el color)
ventana	Nueva apertura o modificación de las existentes. Reemplazo con ventanas de diferentes formas, materiales y colores.
red hidráulica	Nueva construcción o renovación con dimensiones y / o caminos diferentes a los preexistente, con obras internas o externas (desde el límite de la propiedad hasta el alcantarillado público)
Garaje	Diversas reparaciones y reemplazos de partes con características diferentes a las preexistentes Nueva construcción (deducible, si se hace relativo a una unidad de bienes raíces)
Escalones	Reemplazar pasos internos y externos, cambiar la forma, dimensiones o materiales preexistentes
canaletas	Nueva instalación o reemplazo con cambios a la situación existente
Instalación de calefacción interno autónomo (siempre que cumpla con DM 37/2008 - ex ley 46/90)	Nueva instalación, sin obras. Nueva instalación con obras de construcción externas (chimenea y / u otras obras interno o externo) para calefacción o ventilación Reparaciones con modernizaciones y / o innovaciones.
Sistema electrico	Reemplazo del sistema o integración para cumplimiento
Sistema hidraulico	Reemplazo o reparación con innovaciones en comparación con el existente
Barandilla fija	Reemplazo con innovaciones en comparación con la situación preexistente Nueva instalación con o sin obras externas.

Marcos de ventana externos	Nueva instalación o reemplazo con otros que tengan una forma, materiales o colores. diferente (solo si se trata de toda la fachada)
conmutador diferencial	Reemplazo o reparación con innovaciones
Enlucidos externos fachada	Yesos y pintura exterior con modificaciones de materiales y / o colores.
Pavimento solar	Rehacer con materiales diferentes a los existentes.
Sala de calderas	Reparaciones de paredes con cambios en comparación con la situación preexistente. Nueva capacitación (volumen técnico) o ejecución de intervenciones externas que modifican materiales, acabados y colores
Lucernarios	Nuevo formación o reemplazo con otros que tengan caracteres (forma y colores) diferentes a los existentes
Áticos	Modificaciones internas y externas con obras de construcción, sin cambiar su uso previsto.
Aceras	Nueva construcción en terreno privado.
Regulación de edificios	intervenciones para que los edificios cumplan con los estándares (deducible, siempre que esté incluido en las categorías mencionadas en el artículo 1, la Ley 449/97 y se presenten las certificaciones legales)
Montacargas	Nueva instalación y sustitución de los existentes por otros que tengan características (materiales y colores) diferentes de las existentes.
Paredes circundantes	Realización y reemplazo con modificaciones con respecto a la situación preexistente.
Muros de contencion externos	Nueva construcción, demolición y reconstrucción en otra parte externa o en el mismo lugar, pero cambiando dimensiones, forma, materiales y colores.

Paredes interiores	Nueva construcción o demolición y reconstrucción en otra parte interna.
Barandillas y balcones	Rehacer o reemplazar por otros que tengan caracteres diferentes a los existentes
Pared exterior	Cambio o sustitución total o parcial parcial cambiando materiales y colores (o incluso solo los colores)
Pared interna	Nueva construcción, demolición y reconstrucción en otra parte interna.
Suelos al aire libre	Nuevo piso o reemplazo del existente al cambiar la superficie y los materiales
Tejabanas para vehículos	Reemplazo de la existente por otro que tenga características (materiales y colores) diferentes de las existentes.
Persianas	Nueva instalación o reemplazo por otra que tenga diferentes formas, materiales y colores.
Descansillos de escalera	Reparación de estructuras con dimensiones y materiales diferentes a los existentes.
Piscina	Rehacer cambiando características preexistentes
Puerta blindada externa	Nueva instalación o reemplazo por otra que tenga diferentes formas o colores.
Puerta blindada interna	Nueva instalación
Puerta/ventana	Nueva instalación o reemplazo por otra que tenga una forma y colores diferentes Transformación de ventana a puerta/ventana
Puertas exteriores	Nueva instalación o reemplazo con otros que tengan diferentes formas o colores y viceversa.
Vallas	Construcción de una nueva cerca o reemplazo de la existente por otra que tenga características diferentes.
Reconstrucción	Demolición y reconstrucción con el mismo volumen de la propiedad existente.
Ahorro de energía	Obras destinadas a ahorrar energía, realizadas incluso en ausencia de obras de construcción .(deducible, siempre que se certifique el cumplimiento de las normas legales)

Sanitarios	Reemplazo de instalaciones (el reemplazo de aparatos sanitarios es deducible solo si está integrado o relacionado con intervenciones importantes para las cuales se otorga la deducción) - Realización de saneamiento interno
Persiana metálica	Nueva instalación de cualquier tipo o reemplazo de la existente con innovaciones
Escalera exterior	Nueva instalación, rehacer o reemplazar de otras características(pendiente, posición, dimensiones del material y colores) distintos de los existentes
Escalera interior	Nueva instalación, remodelación y reemplazo por otra modificando pendiente o posición con respecto a la existente
Cerramientos externos	Nueva instalación o reemplazo con otros que tengan acabados y colores que no sean como los anteriores
Seguridad estática	Obras dirigidas a la seguridad estática y antisísmica.
Tejados	Reemplazo de cubiertas con materiales distintos a los existentes. Reemplazo de pisos entre pisos sin modificación de las cotas Ajuste de la altura de los pisos.
Cabretes	Innovaciones en comparación con la estructura existente o la nueva construcción.
Desván	Reparación cambiando la posición existente; reemplazo de aparatos sanitarios, innovaciones con características diferentes a las existentes. Modificaciones internas y externas con varias obras de construcción sin modificar el uso previsto Formación de una unidad residencial habitable en el ático por la ejecución de obras de construcción varias (deducible, siempre que ya esté incluido en el volumen)
Camino asfaltado privado	Para acceder a la propiedad
Tejas	Reemplazo con otros de material y / o forma que no sean los existentes

Terrazas	Reemplazo completo con características diferentes a las existentes. (dimensiones o tipo)
Tejado	Reemplazo de toda la cubierta Cambiar la pendiente de las aguas con o sin aumentar el volumen
Pintura exterior	Rehacer cambiando materiales y / o colores
Vigas (techo)	Sustituciones con modificaciones Reemplazo total para la formación de techo nuevo
Veranda	Innovaciones en comparación con la situación anterior. Nueva construcción con demolición del muro que da al balcón creando aumento de la superficie bruta del pavimento. Transformación de balcón en veranda
Colmena	Rehacer
Zócalo externo fachada	Reemplazo por otro que tenga características diversas

5.2 INTERVENCIONES EN LAS PARTES COMUNITARIAS

INTERVENCIÓN	MODO
Hidroenarenado	En fachada
Ensanchamiento de la puerta interna	Con modestas demoliciones
Alarma (sistema)	Reparación sin innovaciones Reparación con reposición de algunos elementos.
Portal	Renovación manteniendo las mismas características que las anteriores.
Antena	Antena comunitaria para reemplazar antenas privadas
Balcones	Reparaciones de piezas de albañilería (paneles frontales, techo), reemplazo de parapetos y barandas manteniendo las mismas características (materiales, formas y colores)

Box	Diversas reparaciones y reemplazo de piezas, incluidas piezas estructurales, manteniendo las mismas dimensiones que las existentes.
Caldera	Reparación sin innovaciones Reparación con reposición de algunos elementos.
Calentadores y aires acondicionados	Reemplazo con otros también de diferentes tipos y reparación o instalación de elementos individuales.
Puertas externas	Reparación o reemplazo de puertas o portones, manteniendo las características (forma y colores) iguales a las existentes.
Chimenea	Reparación o renovación, interna y externa, preservando características (materiales, forma y colores) iguales a las existentes.
Trasteros	Reparar características de conservación (materiales y colores) iguales a las existentes.
Central hidráulica	Diversas reparaciones internas y externas, conservando características (materiales, forma y colores) iguales a las existentes.
Central térmica	Diversas reparaciones internas y externas, conservando características (materiales, forma y colores) iguales a las existentes.
Alero	Rehacer o reemplazar mientras se conservan los caracteres esenciales preexistentes (materiales, dimensiones)
Antepechos y balcones	Reparar o reemplazar conservando los caracteres esenciales preexistentes
Fachada	Pequeña abertura para el respiradero de gas, reconstrucción, incluso completa, con materiales y colores idénticos a los existentes.
Ventana	Reemplazo sin modificación del tipo de marcos
Red hidráulica	Reparación o reemplazo del sistema de alcantarillado, hasta el límite de la propiedad del edificio.
Garaje	Diversas reparaciones y reemplazo de piezas estructurales, manteniendo las mismas dimensiones que las existentes.
Escalones	Reemplazo con pasos iguales a los existentes, internos y externos.
Canaletas	Reparación o reemplazo sin modificación de la situación preexistente

Sistema de calefacción (provisto conforme a DM 37/2008 - ex L. 46/90)	Reparación de plantas sin innovaciones, reparación con modernizaciones y / o innovaciones.
Sistema eléctrico	Reemplazo del sistema o integración para cumplimiento de la Norma
Sistema hidráulico	Reparación sin innovaciones ni reemplazos
Barandilla fija	Reemplazo de los existentes sin cambiar la forma y / o los colores.
Marcos externos	Reparación o reemplazo, manteniendo la forma, los materiales y los colores iguales a los existentes.
Marcos internos	Reemplazo por otros marcos manteniendo las características preexistentes
Interruptor diferencial	Reparación sin innovaciones o reparación con reemplazo de algunos elementos.
Enlucidos de fachadas exteriores	Yesos y pintura externa que conservan materiales y colores iguales a los preexistentes.
Enlucidos internos	Yesos y pintura interna sin limitaciones de material y colores.
Pavimento solar	Rehacer materiales de conservación iguales a los existentes
Sala de calderas	Varias reparaciones de paredes que preservan las subdivisiones internas existentes
Lucernarios	Reemplazo por otros que tengan los mismos caracteres (forma y colores) que los existentes.
Acera en terreno privado	Rehacer como preexistente
Montacargas (internos y externos)	Repare manteniendo las mismas características que las anteriores.
Paredes circundantes	Repare manteniendo las mismas características que las anteriores.

Muros de contención externos	Reparación o renovación con materiales y formas iguales a las existentes.
Paredes interiores	Reparación o reacondicionamiento manteniendo la misma posición, incluso con diferentes materiales.
Barandillas y balcones	Reparación o refuerzo de la estructura manteniendo las mismas características que las preexistentes.
Estacionamiento	Diversas reparaciones y reemplazo de piezas, incluidas piezas estructurales, manteniendo las mismas dimensiones que las existentes.
Pared exterior	Renovación, incluso completa, con materiales y colores idénticos a los existentes.
Pared interna	Reparación o reacondicionamiento manteniendo la misma posición, incluso con diferentes materiales.
Suelos al aire libre	Renovación con dimensiones y materiales iguales a los existentes.
Piso interno	Reparaciones sin innovaciones.
Cubierta de protección del coche	Rehacer preservando formas y colores preexistentes
Persianas metálicas	Reemplazo conservando las características preexistentes (forma y colores)
Descansillo de escalera	Reparar la estructura manteniendo las mismas dimensiones y materiales que los existentes (internos y externos)

Piscina	Reparación y refuerzo de estructuras, preservando las características (materiales, forma y colores)
Puerta blindada externo	Reemplazo conservando formas y colores preexistentes

Puerta/ventana	Reemplazo por otro que tenga las mismas características esenciales
Puertas exteriores	Reemplazo conservando formas y colores preexistentes
Puertas interiores	Reparación, conservación de materiales, colores, dimensiones.
Vallas	Reparación y reemplazo conservando características (forma, materiales y colores)
Sanitarios	Reparación de aparatos sanitarios y diversas obras de construcción (tuberías, azulejos, etc.)
Contraventanas	Reemplazo por otro, siempre que se mantengan las mismas dimensiones y colores que los existentes
Escalera exterior	Repare manteniendo la pendiente, posición, forma, colores y materiales idénticos a los preexistentes
Escalera interior	Reparación y reemplazo mientras se mantiene la pendiente de la forma y las posiciones preexistentes
Ventanas externas	Reemplazo por otros que tengan las mismas características
Ventanas internas	Reparaciones, preservando materiales característicos y colores preexistentes.
Ático	Sustitución de losas de cubierta por materiales iguales a los existentes.
Tejas	Reemplazo por otras iguales a las existentes.
Terrazas	Reparación de suelos, remodelación o reemplazo mientras se preserva el características preexistentes (dimensiones y parte superior)
Tejado	Reparación con reemplazo de parte de la estructura y materiales.cobertura, preservando las características preexistentes
Pintura exterior	Rehacer preservando materiales y colores preexistentes
Pintura interior	Restauración sin limitaciones de materiales y colores.
Particiones	Reemplazo de particiones internas, sin alterar la tipología de la vivienda
Vigas (techo)	Reemplazo por otros que tengan materiales, imensiones y posición iguales a los preexistentes

Veranda	Cambio de imagen parcial conservando las características esenciales
Zócalo externo de fachada	Reemplazo manteniendo las características esenciales

6. MÁS INFORMACIÓN: REGLAMENTOS Y REQUISITOS

Dpr n. 633/72 - Tabla A (tasas de impuesto al valor añadido)

Dpr n. 917/1986 - Texto consolidado del impuesto sobre la renta - art. 16-bis (deducción de gastos de recuperación de edificios y recalificación energética de edificios) - art. 15 (deducciones por cargos)

Ley n. 449/1997 - art. 1 (ley que establece la deducción de las intervenciones de construcción de recuperación del patrimonio)

Decreto Ministerial 41/1998 (reglamento para la aplicación de las disposiciones sobre deducciones por costos de renovación del edificio)

Decreto Ministerial 311/1999 (reglamento para las modalidades y condiciones previstas para deducción de gastos por intereses sobre hipotecas para la construcción de la casa principal)

Decreto Ministerial de 29 de diciembre de 1999 (identificación de activos significativos sujetos al IVA a una tasa en un 10%)

Dpr n. 380/2001 - Texto consolidado de las leyes y reglamentos sobre construcción

Decreto Ley n. 78/2010 - art. 25 (obligación de los bancos y Swiss Post de hacer una retención fiscal pago inicial en transferencias)

Disposición del Director de la Agencia Tributaria de 30 de junio de 2010 (retención en pagos con transferencias bancarias ordenadas por los contribuyentes para beneficiarse de los cargos deducibles deducibles)

Disposición del Director de la Agencia Tributaria del 2 de noviembre de 2011

(documentación que debe conservarse y exhibirse a solicitud de las oficinas de la Agencia Tributaria)

Decreto Ley n. 201/2011 (introducción del impuesto sobre la renta en la Ley Consolidada el arte. 16-bis - Deducción de gastos por intervenciones de recuperación de activos construcción y recalificación energética de edificios)

DI n. 63/2013 - art. 16 (extensión de deducciones fiscales para intervenciones de reestructuración edificio)

Decreto Ley n. 133/2014 - art. 17 (simplificaciones y otras medidas de construcción)

Ley n. 76/2016 (regulación de las parejas civiles del mismo sexo y disciplina de convivencia)

Ley n. 232/2016 - art. 1 párrafo 2 (extensión de deducciones importantes e introducción de nuevas disposiciones)

Ley n. 205/2017 - art. 1 párrafo 3 (extensión de mayores deducciones y otras disposiciones)

Ley n. 145/2018 - art. 1 párrafo 67 (extensión de deducciones mayores y otras provisiones)

Decreto Ley n. 34/2019 - art. 10 párrafo 3-ter (asignación de crédito para intervenciones relativo a la construcción de obras destinadas a lograr un ahorro energético)

CIRCULARES DEL MINISTERIO DE FINANZAS

- n. 57 de 24 de febrero de 1998 (primeras aclaraciones sobre las deducciones por las intervenciones de construcción de recuperación del patrimonio)
- n. 121 de 11 de mayo de 1998 (más aclaraciones sobre las deducciones)

CIRCULARES DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

- n. 95 del 12 de mayo de 2000 (respuestas a varias preguntas)
- n. 7 / E de 26 de enero de 2001 (respuestas a varias preguntas)
- n. 13 / E de 6 de febrero de 2001 (respuestas a varias preguntas)
- n. 55 / E de 14 de junio de 2001 (respuestas a varias preguntas)
- n. 24 / E del 10 de junio de 2004 (respuestas a varias preguntas)
- n. 12 / E del 1 de abril de 2005 (verificación de la documentación del Caf para el reconocimiento de la deducción)
- n. 17 / E de 3 de mayo de 2005 (aclaraciones sobre diversas cuestiones interpretativas)
- n. 17 / E de 18 de mayo de 2006 (aclaraciones sobre diversas cuestiones interpretativas)
- n. 11 / E de 16 de febrero de 2007 (respuestas a varias preguntas)
- n. 12 / E de 19 de febrero de 2008 (respuestas a varias preguntas)
- n. 21 / E de 23 de abril de 2010 (respuestas a varias preguntas)
- n. 40 / E de 28 de julio de 2010 (instrucciones sobre la aplicación del impuesto de retención sobre transferencias bancarias)
- n. 20 / E de 13 de mayo de 2011 (respuestas a varias preguntas)
- n. 19 / E del 1 de junio de 2012 (respuestas a varias preguntas)
- n. 13 / E de 9 de mayo de 2013 (aclaraciones sobre diversas cuestiones interpretativas)
- n. 29 / E de 18 de septiembre de 2013 (aclaraciones sobre las disposiciones para la extensión de la deducciones)
- n. 11 / E de 21 de mayo de 2014 (aclaraciones sobre diversas cuestiones interpretativas)
- n. 17 / E de 24 de abril de 2015 (aclaraciones sobre diversas cuestiones interpretativas)
- n. 3 / E de 2 de marzo de 2016 (aclaraciones sobre diversos temas de interpretación)
- n. 20 / E de 18 de mayo de 2016, par. 10.2 (acumulación de deducciones)
- n. 43 / E de 18 de noviembre de 2016 (compra de un garaje para automóviles sin transferencia bancaria)
- n. 7 / E de 4 de abril de 2017 (gastos que le dan derecho a deducciones de ingresos, deducciones impuestos, créditos fiscales)
- n. 8 / E de 7 de abril de 2017 (aclaraciones sobre diversos temas de interpretación)

RESOLUCIONES DE LA AGENCIA TRIBUTARIA

- n. 136 / E de 6 de mayo de 2002 (situación de convivencia y calidad del prestatario, se requiere subsistencia en el momento en que se activa el procedimiento para obtener el deducción)
- n. 184 / E de 12 de junio de 2002 (aclaraciones sobre la aplicación de la deducción, con referencia particular al miembro de la familia que convive, los límites de gasto y la acumulabilidad)
- n. 350 / E de 11 de noviembre de 2002 (deducciones por gastos por realizar las conexiones entre una sola casa y la red pública)
- n. 1 / E de 9 de enero de 2007 (compra del derecho de usufructo únicamente y compra de un propiedad en bruto sujeta a renovación)

n. 84 / E de 7 de mayo de 2007 (obras de recogida de aguas residuales y alojamiento de la red de agua)

n. 124 / E de 4 de junio de 2007 (aclaraciones sobre la deducción de gastos incurridos por obras de renovación de edificios)

n. 38 / E de 8 de febrero de 2008 (compra de cajas de accesorios)

n. 73 / E del 3 de marzo de 2008 (deducción de intereses pagados sobre la hipoteca contrato hipotecario para la construcción del inmueble)

n. 181 / E del 29 de abril de 2008 (límite máximo de gasto para calcular la deducción)

n. 457 / E del 1 de diciembre de 2008 (venta de propiedad renovada comprada por una persona físico de empresas de reestructuración)

n. 7 / E de 12 de febrero de 2010 (deducción de gastos incurridos por intervenciones en el partes comunes de edificios)

n. 3 / E de 4 de enero de 2011 (pago de tasas de urbanización y las relacionadas con el realización de las intervenciones facilitadas)

n. 4 / E de 4 de enero de 2011 (trabajos de ampliación realizados en aplicación del "Plan Casa ")

n. 7 / E de 13 de enero de 2011 (compra de cajas de accesorios)

n. 55 / E de 7 de junio de 2012 (datos de transferencia bancaria para la aplicación de la retención fiscal)

n. 22 / E de 2 de abril de 2013 (deducción por la compra e instalación de una planta fotovoltaica directa a la producción de electricidad)

n. 64 / E de 28 de julio de 2016 (deducción de gastos por intervenciones de recuperación de la construcción de activos apoyados por el compañero de convivencia más uxorio)

n. 9 / E del 20 de enero de 2017 (validez de los pagos por transferencia bancaria a cuentas abiertas en una institución de pago)

Agencia de Ingresos Resolución no. 46 / E del 18 de abril de 2019 (perdido o tarde transmisión de la comunicación a Enea)

INSTRUCCIONES PARA LLENAR LA DECLARACIÓN DE INGRESOS
Sitio web de la Agencia Tributaria "Formularios de declaración"

Los documentos normativos y de práctica indicados están disponibles a través del servicio proporcionado por [CERDEF](#) (Centro de Investigación y Documentación Económica y Financiera), disponible en el sitio web del departamento de finanzas

(Traducción Mara Pardo/Francesca Bertuglia)



**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA**

Capo Ufficio: *Sergio Mazzei*
Capo Sezione: *Cristiana Carta*

Testi: *Paolo Calderone*
Progetto grafico: *Stazione grafica - Claudia Iraso*

Segui l'Agenzia su:

Fisco
PIÙ IN TRANQUILLITÀ
Oggi



RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Gli aggiornamenti
più RECENTI:

Proroga della maggiore
detrazione Irpef

Cessione del credito

Comunicazione all'Enea
dei lavori effettuati



RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

(luglio 2019)

INTRODUZIONE	2
1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	3
1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE	3
1.1.1 In cosa consistono	3
1.1.2 Chi può usufruirne	3
1.1.3 Per quali interventi	4
1.2 PARTI CONDOMINIALI.....	9
1.2.1 In cosa consistono	9
1.2.2 Chi può usufruirne	10
1.2.3 Per quali interventi	11
1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA	12
1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	12
1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	14
1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI	14
1.4.1 Principi generali.....	14
1.4.2 Cosa fare per ottenerle	16
1.4.3 Come pagare i lavori.....	18
1.4.4 I documenti da conservare	20
1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso.....	20
1.4.6 Quando si possono perdere.....	21
2. AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO	23
2.1 LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO	23
2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE.....	24
2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI	24
3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI	26
3.1 IN COSA CONSISTE	26
3.2 A CHI SPETTA	26
3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA	27
3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE	28
4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI	29
4.1 IN COSA CONSISTE	29
4.2 A CHI SPETTA	29
4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA	30
5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI	32
5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE	32
5.2 INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI	35
6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI	39

INTRODUZIONE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

La più conosciuta tra queste agevolazioni è sicuramente quella disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), che consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.

Per le spese effettuate nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al **50%** la percentuale di detrazione e a **96.000 euro** l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori importi sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di bilancio 2019 (legge n. 145 del 30 dicembre 2018) ha rinviato al 31 dicembre 2019 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%) e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2020 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

Dal 2018, tuttavia, è stato introdotto l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, analogamente a quanto già previsto per la riqualificazione energetica degli edifici.

Questa nuova comunicazione è necessaria per monitorare e valutare il risparmio energetico conseguito con la realizzazione degli interventi di recupero edilizio.

I benefici fiscali per i lavori sul patrimonio immobiliare non si esauriscono con la detrazione Irpef.

Altre significative agevolazioni, infatti, sono state introdotte negli anni. Tra queste, per esempio, la possibilità di pagare l'Iva in misura ridotta e quella di portare in detrazione gli interessi passivi pagati sui mutui stipulati per ristrutturare l'abitazione principale. E ancora, le detrazioni per l'acquisto di immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati e quelle per la realizzazione o l'acquisto di posti auto.

La guida intende fornire le indicazioni utili per richiedere correttamente tutti questi benefici fiscali, illustrando modalità e adempimenti.

1. AGEVOLAZIONI PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

È possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte dei costi sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

1.1 SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

1.1.1 In cosa consistono

Per i lavori effettuati sulle singole unità abitative è possibile usufruire delle seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare
- **36%**, con il limite massimo di spesa di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2020.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

1.1.2 Chi può usufruirne

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

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 e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Hanno diritto alla detrazione, inoltre, purché sostengano le spese e siano intestatari di bonifici e fatture:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado)
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge
- il componente dell'unione civile (la legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili)
- il convivente *more uxorio*, non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

In questi casi, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile.

Nel caso di due comproprietari di un immobile, se la fattura e il bonifico sono intestati a 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.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile
- esegue gli interventi a proprio carico
- è stato registrato il compromesso entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

Può richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.

1.1.3 Per quali interventi

I lavori sulle **singole unità immobiliari** per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono i seguenti.

- A.** Interventi elencati alle lettere **b)**, **c)** e **d)** dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia):
- **manutenzione straordinaria**
 - **restauro e risanamento conservativo**
 - **ristrutturazione edilizia**

Gli interventi devono essere effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Non sono ammessi al beneficio fiscale delle detrazioni gli interventi di manutenzione ordinaria (spettanti solo per i lavori condominiali), a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:

- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione"
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (Ris. Agenzia delle entrate n. 4/E del 2011).

B. Interventi necessari alla **ricostruzione** o al **ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nella precedente lettera A, e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

C. I lavori finalizzati:

- all'**eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone con disabilità gravi**, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%.

D. Interventi relativi all'adozione di **misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti** da parte di terzi.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici
- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione
- porte blindate o rinforzate
- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini
- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti
- apposizione di saracinesche
- tapparelle metalliche con bloccaggi
- vetri antisfondamento
- casseforti a muro
- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati
- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

E. Gli interventi finalizzati alla **cablatura degli edifici** e al **contenimento dell'inquinamento acustico**.

F. Gli interventi effettuati per il **conseguimento di risparmi energetici**, con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Rientra tra i lavori agevolabili, per esempio, l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, in quanto basato sull'impiego della fonte solare e, quindi, sull'impiego di fonti rinnovabili di energia (risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 22/E del 2 aprile 2013).

Per usufruire della detrazione è comunque necessario che l'impianto sia installato per far fronte ai bisogni energetici dell'abitazione (cioè per usi domestici, di illuminazione, alimentazione di apparecchi elettrici, eccetera) e, quindi, che lo stesso sia posto direttamente al servizio dell'abitazione.

Questi interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il

conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Dal 30 giugno 2019 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge n. 34/2019), i contribuenti beneficiari della detrazione spettante per questi interventi possono scegliere di cedere il corrispondente credito in favore dei fornitori dei beni e servizi necessari alla loro realizzazione. Il fornitore ha a sua volta facoltà di cedere il credito d'imposta ai propri fornitori di beni e servizi, con esclusione della possibilità di ulteriori cessioni da parte di questi ultimi. È ogni caso esclusa la cessione a istituti di credito e a intermediari finanziari.

- G.** Gli interventi per l'adozione di **misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica. Tali opere devono essere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici. Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Sono agevolate, inoltre, le spese necessarie per la redazione della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

ATTENZIONE

Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", l'Agenzia delle entrate ha pubblicato un'apposita [guida](#)).

- H.** Gli interventi di **bonifica dall'amianto** e di esecuzione di **opere volte a evitare gli infortuni domestici**.

Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante).

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti
- il montaggio di vetri anti-infortunio
- l'installazione del corrimano.

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 prestazioni professionali connesse
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi del Dm 37/2008 - ex legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71)
- 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 e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le comunicazioni di inizio lavori
- gli oneri di urbanizzazione
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione dei lavori e agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

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.

1.2 PARTI CONDOMINIALI

1.2.1 In cosa consistono

Anche per la ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali spettano le seguenti detrazioni:

- **50%** delle spese sostenute (bonifici effettuati dall'amministratore) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019, con un limite massimo di spesa di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare
- **36%**, con il limite massimo di spesa di **48.000 euro** per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2020.

Per parti comuni si intendono quelle riferibili a più unità immobiliari funzionalmente autonome, a prescindere dall'esistenza di più proprietari.

Le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del codice civile:

- il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi o per altri simili servizi in comune
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, eccetera.

1.2.2 Chi può usufruirne

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condomino.

Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore del condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

CONDOMINI MINIMI

Per condominio minimo si intende un edificio composto da un numero non superiore a otto condòmini. I condòmini che, non avendone l'obbligo, non hanno nominato un amministratore e non possiedono un codice fiscale, possono ugualmente beneficiare della detrazione per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni.

Con la circolare n. 3/E del 2 marzo 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che:

- il pagamento deve essere sempre effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale (sul quale è operata la ritenuta d'acconto da parte di banche o Posta)
- in assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti riporteranno nei modelli di dichiarazione le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

In sede di controllo si dovrà dimostrare che gli interventi sono stati effettuati sulle parti comuni dell'edificio. Se per la presentazione della dichiarazione il contribuente si rivolge a un Caf o a un intermediario abilitato, sarà tenuto a esibire, oltre alla documentazione generalmente richiesta, un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio.

1.2.3 Per quali interventi

Gli interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali, per i quali ogni condomino può richiedere la detrazione, sono quelli indicati alle lettere **a)**, **b)**, **c)** e **d)** dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

In particolare, si tratta degli interventi di:

- **manutenzione ordinaria**
- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia.**

Pertanto, oltre agli stessi interventi realizzati sulle proprietà private, sono agevolabili anche quelli di manutenzione ordinaria effettuati sulle parti comuni.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

ALTRI LAVORI AGEVOLABILI

Tra i lavori ammessi all'agevolazione rientrano, come detto, gli stessi interventi per i quali si può usufruire della detrazione quando sono effettuati sulle singole unità abitative.

Sono quelli indicati nell'art. 16-bis del Tuir e descritti precedentemente. Si tratta degli interventi:

- necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi
- effettuati per eliminare le barriere architettoniche o finalizzati a favorire la mobilità a persone con disabilità gravi (articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992)
- utili a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi
- finalizzati alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico
- effettuati per il conseguimento di risparmi energetici
- per l'adozione di misure antisismiche
- di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici.

ATTENZIONE

Riguardo alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, sono previste detrazioni più elevate, che possono arrivare fino all'85% ed essere usufruite fino al 31 dicembre 2021 (su queste agevolazioni, note come "sisma bonus", sarà pubblicata un'apposita guida).

1.3 L'AGEVOLAZIONE IVA

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è possibile usufruire dell'aliquota Iva ridotta. A seconda del tipo di intervento, l'agevolazione si applica sulle prestazioni dei servizi resi dall'impresa che esegue i lavori e, in alcuni casi, sulla cessione dei beni.

1.3.1 Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle **prestazioni di servizi** relativi a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sulle unità immobiliari abitative, è prevista l'Iva ridotta al **10%**.

Sui **beni**, invece, l'aliquota agevolata si applica solo se ceduti nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, quando l'appaltatore fornisce beni "di valore significativo", l'Iva ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

In pratica, l'aliquota del 10% si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni stessi.

ESEMPIO

a) costo totale dell'intervento: **10.000 euro**

b) costo per la prestazione lavorativa (manodopera): **4.000 euro**

c) costo dei beni significativi (per esempio, rubinetteria e sanitari): **6.000 euro**

L'Iva al **10%** si applica sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e il costo dei beni significativi ($a - c = 10.000 - 6.000 = 4.000$).

Sul valore residuo dei beni (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%.

I "beni significativi" sono stati individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetteria da bagno
- impianti di sicurezza.

La legge di bilancio 2018 fornisce un'interpretazione della norma che prevede l'aliquota Iva agevolata al 10% per i beni significativi, spiegando come individuare correttamente il loro valore quando con l'intervento vengono forniti anche componenti e parti staccate degli stessi beni (si pensi, per esempio, alle tapparelle e ai materiali di consumo utilizzati in fase di montaggio di un infisso).

In particolare, viene precisato che la determinazione del valore va effettuata sulla base dell'**autonomia funzionale** delle parti staccate rispetto al manufatto principale.

In sostanza, come l'Agenzia delle entrate aveva già spiegato nella circolare n. 12/E del 2016, in presenza di questa autonomia i componenti o le parti staccate non devono essere ricompresi nel valore del bene ma in quello della prestazione (e quindi assoggettati ad aliquota Iva ridotta del 10%).

Al contrario, devono confluire nel valore dei beni significativi e non in quello della prestazione se costituiscono parte integrante del bene, concorrendo alla sua normale funzionalità.

La stessa legge di bilancio ha previsto, inoltre, che la fattura emessa da chi realizza l'intervento deve specificare, oltre all'oggetto della prestazione, anche il valore dei "beni significativi" forniti con lo stesso intervento.

QUANDO NON SPETTA L'AGEVOLAZIONE

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente

- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso, la ditta subappaltatrice deve fatturare con l'aliquota Iva ordinaria del 22% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

1.3.2 Lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

- A.** delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di
- restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione
- B.** dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr n. 380/2001.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti **beni finiti**, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (per esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

1.4 LE REGOLE DA RISPETTARE PER AVERE LE DETRAZIONI

1.4.1 Principi generali

Fino al 31 dicembre 2019 il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione del 50% è di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare.

Questo limite è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Gli interventi edilizi

effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Quando gli interventi di ristrutturazione sono realizzati su immobili residenziali adibiti promiscuamente all'esercizio di un'attività commerciale, dell'arte o della professione, la detrazione spetta nella misura ridotta del 50%.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

ESEMPIO

Se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo.

L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso né conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione deve essere ripartita in **10 quote annuali di pari importo**, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Il contribuente che, pur avendone diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (ad esempio, per incapacità o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per gli stessi interventi dalle disposizioni sulla riqualificazione energetica degli edifici (detrazione attualmente pari al 65%).

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni per la riqualificazione energetica che in quelle per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente può fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio.

1.4.2 Cosa fare per ottenerle

Negli ultimi anni gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sono stati semplificati e ridotti.

È sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

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.

La comunicazione preliminare all'Asl non va fatta in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono tale obbligo.

Nella Provincia di Bolzano la comunicazione preventiva deve essere inviata esclusivamente all'Ispettorato del Lavoro.

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. La trasmissione delle informazioni non riguarda tutti gli interventi ammessi alla detrazione, ma solo quelli che comportano risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili.

Per gli interventi con data di fine lavori nel 2018 l'invio della documentazione all'Enea andava effettuato **entro il 1° aprile 2019** attraverso il sito <http://ristrutturazioni2018.enea.it>.

Per gli interventi terminati nel 2019 la comunicazione va trasmessa, **entro 90 giorni** dalla data di fine lavori, attraverso il sito <https://bonuscasa2019.enea.it/>. Se la data di

fine lavori è compresa tra il 1° gennaio 2019 e l'11 marzo 2019, il termine di 90 giorni decorre dall'11 marzo, giorno di messa on line del sito.

Per "data di fine lavori" si può considerare la dichiarazione di fine lavori a cura del direttore dei lavori, se prevista, la data di collaudo anche parziale, la data della dichiarazione di conformità, quando prevista. Per gli elettrodomestici si può considerare la data del bonifico o di altro documento di acquisto ammesso.

Con la risoluzione n. 46/E del 18 aprile 2019, l'Agenzia delle entrate, nel condividere il parere espresso dal Ministero dello sviluppo economico, ha chiarito che, in assenza di una specifica previsione normativa, la mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea non implica, comunque, la perdita del diritto alle detrazioni.

Gli interventi soggetti all'obbligo della comunicazione all'Enea

COMPONENTI E TECNOLOGIE	INTERVENTO
STRUTTURE EDILIZIE	<ul style="list-style-type: none"> riduzione della trasmittanza delle pareti verticali che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno riduzione delle trasmittanze delle strutture opache orizzontali e inclinate (coperture) che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi riduzione della trasmittanza termica dei pavimenti che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno, dai vani freddi e dal terreno
INFISSI	riduzione della trasmittanza dei serramenti comprensivi di infissi che delimitano gli ambienti riscaldati dall'esterno e dai vani freddi
IMPIANTI TECNOLOGICI	<ul style="list-style-type: none"> installazione di collettori solari (solare termico) per la produzione di acqua calda sanitaria e/o il riscaldamento degli ambienti 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 sostituzione di generatori con generatori di calore ad aria a condensazione ed eventuale adeguamento dell'impianto pompe di calore per climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto sistemi ibridi (caldaia a condensazione e pompa di calore) ed eventuale adeguamento dell'impianto microcogeneratori ($P_e < 50 \text{kWe}$) scaldacqua a pompa di calore generatori di calore a biomassa installazione di sistemi di contabilizzazione del calore negli impianti centralizzati per una pluralità di utenze installazione di sistemi di termoregolazione e <i>building automation</i> teleriscaldamento installazione di impianti fotovoltaici e sistemi di accumulo (limitatamente ai sistemi di accumulo i dati vanno trasmessi per gli interventi con data di fine lavori a partire dal 1° gennaio 2019)

COMPONENTI E TECNOLOGIE	INTERVENTO
ELETTRODOMESTICI (di classe energetica minima prevista A+, ad eccezione dei forni la cui classe minima è la A. Piani cottura e lavasciuga non classificati)	forni - frigoriferi - lavastoviglie - piani cottura elettrici - lavasciuga - lavatrici - asciugatrici

Una guida rapida per la trasmissione dei dati, realizzata dall'Enea, è disponibile in formato elettronico sul sito internet: <http://www.acs.enea.it/ristrutturazioni-edilizie/>.

1.4.3 Come pagare i lavori

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale (anche "on line"), 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 numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

CAUSALE	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____
	<input type="checkbox"/>

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere assolte con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Se l'ordinante del bonifico è una persona diversa da quella indicata nella disposizione di pagamento quale beneficiario della detrazione, in presenza di tutte le altre condizioni previste dalla norma, la detrazione deve essere fruita da quest'ultimo (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 17/E del 24 aprile 2015).

Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e Poste Italiane Spa devono operare una ritenuta dell'**8%** a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Con la circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera).

In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta.

Sono validi, ai fini della detrazione, anche i bonifici effettuati tramite conti aperti presso gli "Istituti di pagamento", cioè le imprese, diverse dalle banche, autorizzate dalla Banca d'Italia a prestare servizi di pagamento.

In questi casi, però, per poter usufruire dell'agevolazione è necessario che l'istituto, in qualità di sostituto d'imposta, assolva tutti gli adempimenti riguardanti il versamento della ritenuta d'acconto, della certificazione della stessa (tramite modello CU) e della trasmissione della dichiarazione (modello 770).

SPESE PAGATE TRAMITE FINANZIAMENTO

Se i lavori sono stati pagati da una società finanziaria che ha concesso un finanziamento al contribuente, quest'ultimo potrà ugualmente richiedere l'agevolazione, in presenza degli altri presupposti, a condizione che:

- la società che concede il finanziamento paghi l'impresa che ha eseguito i lavori con bonifico bancario o postale da cui risultino tutti i dati previsti dalla legge (causale del versamento con indicazione degli estremi della norma agevolativa, codice fiscale del soggetto per conto del quale è eseguito il pagamento, numero di partita Iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- il contribuente sia in possesso della ricevuta del bonifico effettuato dalla società finanziaria al fornitore della prestazione.

Ai fini della detrazione, l'anno di sostenimento della spesa sarà quello di effettuazione del bonifico da parte della finanziaria.

1.4.4 I documenti da conservare

I contribuenti che usufruiscono dell'agevolazione devono conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre alla ricevuta del bonifico, sono tenuti a conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione necessaria, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Inoltre, il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento, se l'immobile non è ancora censito
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese, per gli interventi sulle parti condominiali
- dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori del possessore dell'immobile, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

1.4.5 Se cambia la proprietà o il possesso

VENDITA DELL'IMMOBILE

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

IMMOBILE IN USUFRUTTO

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruita non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

IMMOBILE IN EREDITÀ

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile".

La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione.

Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene.

Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruita da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

FINE LOCAZIONE O COMODATO

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

1.4.6 Quando si possono perdere

Le detrazioni non sono riconosciute e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del

versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato).

In merito a questo adempimento, con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016, l'Agenzia delle entrate ha precisato che il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se, per errore, ha utilizzato un bonifico diverso da quello "dedicato" o se lo ha compilato in modo errato, cioè in maniera tale da non consentire a banche, Poste italiane o altri istituti di pagamento di effettuare la ritenuta d'acconto dell'8%. Per usufruire dell'agevolazione, tuttavia, in queste ipotesi è necessario farsi rilasciare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui il beneficiario dell'accredito attesti di aver ricevuto le somme e di averle incluse nella propria contabilità d'impresa

- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde l'agevolazione se è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori (resa ai sensi del Dpr 445/2000) che attesta l'osservanza delle suddette norme.

2. AGEVOLAZIONI PER L'ACQUISTO E LA COSTRUZIONE DI BOX E POSTI AUTO

La detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio spetta (nella stessa misura e con regole simili a quelle descritte nel capitolo precedente) anche per l'acquisto o la realizzazione di posti auto pertinenziali.

In particolare, l'agevolazione è riconosciuta:

- per l'acquisto di box e posti auto pertinenziali già realizzati (solo per le spese imputabili alla loro realizzazione)
- per la costruzione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune (purché vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa).

2.1 LA DETRAZIONE PER L'ACQUISTO

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal costruttore.

La concessione dell'agevolazione è subordinata alle seguenti condizioni:

- deve esserci la proprietà o un patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione
- deve esistere un vincolo pertinenziale con una unità abitativa, di proprietà del contribuente; se il parcheggio è in corso di costruzione, occorre che vi sia l'obbligo di creare un vincolo di pertinenzialità con un'abitazione
- è necessario che l'impresa costruttrice documenti i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, che devono essere tenuti distinti dai costi accessori (questi ultimi non sono agevolabili).

ACQUISTO CONTEMPORANEO DI CASA E BOX

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, la detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

La detrazione può essere riconosciuta anche per i pagamenti effettuati prima ancora dell'atto notarile o, in assenza, di un preliminare d'acquisto registrato, in cui è indicato il vincolo pertinenziale. È necessario, però, che tale vincolo risulti costituito e riportato nel contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente richiede la detrazione.

ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI E DI BOX AUTO PERTINENZIALI

Per le assegnazioni di box e alloggio da parte di cooperative edilizie di abitazione, la detrazione spetta anche per gli acconti pagati con bonifico dal momento di accettazione della domanda di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione.

Non rileva la circostanza che il rogito sia stipulato in un periodo d'imposta successivo, né il fatto che il verbale della delibera di assegnazione che ha formalizzato il vincolo pertinenziale non sia stato ancora registrato.

Per quanto riguarda la sussistenza del vincolo pertinenziale, non importa se gli immobili non sono stati ancora realizzati, purché la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare, risulti dal contratto preliminare di assegnazione.

2.2 L'AGEVOLAZIONE PER LA COSTRUZIONE

Per usufruire della detrazione per la costruzione di nuovi posti e autorimesse, anche di proprietà comune, è necessario che gli stessi siano pertinenziali ad una unità immobiliare a uso abitativo.

La detrazione spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, anche quando la costruzione è stata realizzata in economia. Queste spese devono essere documentate dal pagamento avvenuto mediante bonifico, anche se l'unità abitativa non è stata ancora ultimata.

2.3 I DOCUMENTI E GLI ADEMPIMENTI NECESSARI

Per usufruire della detrazione **per l'acquisto del box auto**, il proprietario deve essere in possesso della seguente documentazione:

- atto di acquisto, o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti la pertinenzialità
- dichiarazione del costruttore, nella quale siano indicati i costi di costruzione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

Per la **costruzione del box** pertinenziale è necessario che il proprietario sia in possesso dei seguenti documenti:

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati.

IL PAGAMENTO DELLE SOMME PER L'ACQUISTO DEL BOX

Il bonifico deve essere effettuato dal beneficiario della detrazione (proprietario o titolare del diritto reale dell'unità immobiliare sulla quale è stato costituito il vincolo pertinenziale con il box).

Tuttavia, fermo restando il vincolo pertinenziale che deve risultare dall'atto di acquisto, la detrazione spetta anche al familiare convivente che abbia effettivamente sostenuto la spesa, a condizione che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa da quest'ultimo sostenuta. La stessa cosa vale anche per il convivente *more uxorio*.

Nel caso siano stati versati acconti, la detrazione spetta in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico nel corso dell'anno, e fino a concorrenza del costo di costruzione dichiarato dall'impresa, a condizione che:

- il compromesso di vendita sia stato regolarmente registrato entro la data di presentazione della dichiarazione in cui si fa valere la detrazione
- dal compromesso risulti la sussistenza del vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box.

La condizione dell'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesta dalla norma può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico sia effettuato nello stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa.

SPESE PAGATE SENZA BONIFICO

Con la circolare n. 43/E del 18 novembre 2016 l'Agenzia delle entrate è intervenuta per fornire istruzioni in merito alla detrazione dell'acquisto del box auto nei casi in cui il pagamento non sia stato disposto mediante bonifico.

In tale situazione si può ugualmente usufruire della detrazione a condizione che:

- nell'atto notarile siano indicate le somme ricevute dall'impresa che ha ceduto il box pertinenziale
- il contribuente ottenga dal venditore, oltre alla certificazione sul costo di realizzo del box, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio in cui attesti che i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa.

3. AGEVOLAZIONE PER L'ACQUISTO O L'ASSEGNAZIONE DI IMMOBILI GIÀ RISTRUTTURATI

Anche quando si acquistano immobili a uso abitativo facenti parte di edifici interamente ristrutturati è prevista un'agevolazione fiscale.

Il beneficio spetta quando gli interventi di ristrutturazione hanno riguardato interi fabbricati e sono stati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che, **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori, vendono o assegnano l'immobile.

3.1 IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef calcolata su un costo forfettario di ristrutturazione dell'immobile.

Per le spese di acquisto sostenute nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2019, la detrazione è pari al **50%** e spetta su un importo massimo di spesa di **96.000 euro**.

Dal 2020, salvo ulteriori proroghe, la detrazione passerà alla misura ordinaria del 36% su un importo massimo di 48.000 euro.

La detrazione deve essere sempre ripartita in **10 rate** annuali di pari importo.

COME CALCOLARE LA DETRAZIONE

Indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile deve comunque calcolare la detrazione (del 50 o 36%) su un importo forfettario: 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. Il prezzo comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente.

ESEMPIO

Un contribuente acquista un'abitazione nel 2019 al prezzo di **200.000 euro**.

Il costo forfettario di ristrutturazione (25% di 200.000 euro) è di **50.000 euro**.

La detrazione (50% di 50.000 euro) è pari a **25.000 euro**.

3.2 A CHI SPETTA

Hanno diritto a fruire della detrazione, oltre al proprietario, anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione).

Nel caso di acquisto di nuda proprietà e di contestuale costituzione del diritto di usufrutto, occorre ripartire la detrazione in proporzione al valore dei due diritti reali.

Il limite massimo di spesa ammissibile (96.000 euro fino al 31 dicembre 2019, 48.000 euro dal 2020) deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

3.3 QUANDO PUÒ ESSERE RICHIESTA

Le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione sono le seguenti:

- l'unità immobiliare deve essere ceduta dall'impresa di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o dalla cooperativa che ha eseguito gli interventi
- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire **entro 18 mesi** dalla data del termine dei lavori
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di **restauro** e di **risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia** riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante). Non spetta se sono stati eseguiti interventi di semplice manutenzione ordinaria o straordinaria
- il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione.

Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia art. 3, comma 1, del Dpr 380/2001 - lettere c) e d)

INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
<p>sono quelli fatti per la conservazione dell'edificio e per assicurarne la funzionalità (per esempio, consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, inserimento di elementi accessori e di impianti necessari)</p>	<p>sono quelli volti a trasformare un edificio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente</p>

CUMULABILITÀ CON ALTRE AGEVOLAZIONI

Per gli acquisti effettuati nel 2016 e nel 2017, qualora si intenda usufruire anche della detrazione del 50% dell'Iva pagata all'impresa costruttrice (agevolazione prevista per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B), dall'importo delle spese sostenute per l'acquisto dell'immobile va sottratto l'importo del 50% dell'Iva detratta.

In sostanza, le due agevolazioni sono cumulabili ma vale il principio generale secondo cui non è possibile far valere due agevolazioni sulla stessa spesa.

La detrazione non è cumulabile, invece, con la deduzione del 20% del prezzo di acquisto degli immobili destinati alla locazione (agevolazione prevista dall'art. 21 del DL 133/2014 per le spese sostenute tra il 1° gennaio 2014 e il 31 dicembre 2017).

Pertanto, sul costo di acquisto dell'immobile è possibile usufruire, alternativamente, o della deduzione del 20% o della detrazione per l'acquisto dell'immobile ristrutturato.

3.4 COME PAGARE E QUALI DOCUMENTI CONSERVARE

Per avere l'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Il contribuente deve però essere in possesso dell'atto di acquisto, di assegnazione o del preliminare di vendita registrato, da cui risulti il rispetto dei termini prima indicati.

Se questi atti non riportano la data di ultimazione dei lavori o non indicano che si tratta di immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato, il contribuente dovrà chiedere all'impresa di costruzione o alla cooperativa edilizia una dichiarazione che attesti le condizioni richieste per avere l'agevolazione.

ATTENZIONE

L'acquirente dell'immobile può beneficiare della detrazione anche per gli importi versati in acconto, a condizione che alla data di presentazione della dichiarazione dei redditi siano stati registrati il preliminare di acquisto o il rogito.

4. MUTUI PER RISTRUTTURARE CASA: LA DETRAZIONE DEGLI INTERESSI PASSIVI

4.1 IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef degli interessi passivi, e i relativi oneri accessori, pagati sui mutui ipotecari stipulati a partire dal 1998 per la ristrutturazione o la costruzione dell'abitazione principale.

In particolare, è possibile portare in detrazione il **19%** degli interessi pagati, indicandone l'importo nella dichiarazione annuale dei redditi. L'importo massimo sul quale calcolare la detrazione è pari a **2.582,25** euro.

Per **costruzione** e **ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.

La detrazione spetta anche per gli interventi effettuati su un immobile acquistato allo stato grezzo e per la costruzione e la ristrutturazione edilizia di un fabbricato rurale da adibire ad abitazione principale del coltivatore diretto.

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine, rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale il contribuente può anche attestare che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

4.2 A CHI SPETTA

La detrazione spetta al contribuente che stipula il contratto di mutuo e che avrà il possesso dell'unità immobiliare, a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e nella quale egli o i suoi familiari intendono dimorare abitualmente.

A differenza di quanto avviene per gli interessi relativi al mutuo stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale, per il mutuo acceso per la costruzione dell'abitazione principale la quota di interessi del coniuge fiscalmente a carico non può essere portata in detrazione dall'altro coniuge.

Per le ristrutturazioni edilizie la detrazione è riconosciuta in presenza di un provvedimento di abilitazione comunale dal quale risulti che l'autorizzazione riguarda i lavori indicati nell'articolo 3, comma 1 - lettera d), del Dpr 380/2001.

In mancanza di questa informazione, la detrazione spetta se il contribuente è in possesso di analoga dichiarazione sottoscritta dal responsabile del competente ufficio comunale.

A prescindere dal requisito della dimora abituale, la detrazione spetta anche per gli interessi passivi corrisposti da soggetti appartenenti al personale in servizio permanente delle Forze armate e Forze di polizia ad ordinamento militare, nonché a quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, in riferimento ai mutui ipotecari per la costruzione di un immobile costituente unica abitazione di proprietà.

Per avere l'agevolazione il contribuente deve essere in possesso:

- delle quietanze di pagamento degli interessi passivi
- della copia del contratto di mutuo, dal quale risulti che lo stesso è stato stipulato per realizzare gli interventi di costruzione o di ristrutturazione
- della copia della documentazione comprovante l'effettivo sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi stessi.

4.3 LE CONDIZIONI PER RICHIEDERLA

È possibile richiedere la detrazione se ricorrono le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei 18 mesi successivi
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 mesi dal termine dei lavori di costruzione
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

È possibile usufruire contemporaneamente della detrazione degli interessi per mutui ipotecari contratti per la ristrutturazione edilizia dell'abitazione principale e della detrazione del 50% per le spese sostenute per la ristrutturazione degli immobili.

La detrazione è inoltre cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale (ma soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di 6 mesi successivi al termine dei lavori stessi).

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

Comporta la perdita del diritto alla detrazione, inoltre, la mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro 6 mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa. In questo caso, il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle entrate decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga). In tal caso, è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi.

Il diritto alla detrazione non viene meno se, per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o non sono stati ultimati nei termini indicati nel provvedimento amministrativo che ha autorizzato la costruzione.

Ferma restando la detraibilità, alle condizioni sopra descritte, il beneficio in questione deve comunque essere rapportato al costo effettivo sostenuto dal contribuente per la costruzione/ristrutturazione dell'immobile.

La detrazione, infatti, spetta limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato e, pertanto, gli importi devono essere rapportati alle spese sostenute e documentate.

L'agevolazione, quindi, non spetta sugli interessi che si riferiscono alla parte di mutuo eccedente l'ammontare delle spese documentate.

5. TABELLE RIASSUNTIVE DEI LAVORI AGEVOLABILI

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

5.1 INTERVENTI SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

INTERVENTI	MODALITÀ'
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto	Nuova costruzione <i>(detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)</i>
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi <i>(detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico)</i> Installazione di macchinari esterni
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati Opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione

INTERVENTI	MODALITÀ'
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) Con modifiche distributive interne Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette <i>(detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)</i>
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Nuova costruzione <i>(detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)</i>
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme al DM 37/2008 - ex legge 46/90)	Nuovo impianto, senza opere edilizie Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente Nuova installazione con o senza opere esterne
Infissi esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
Interruttore differenziale	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti

INTERVENTI	MODALITÀ'
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici (<i>detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1, L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge</i>)
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Ricostruzione	Demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette (<i>detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge</i>)
Sanitari	Sostituzione di impianti (<i>la sostituzione degli apparecchi sanitari è detraibile solo se integrata o correlata a interventi maggiori per i quali spetta l'agevolazione</i>) - Realizzazione di servizio igienico interno

INTERVENTI	MODALITÀ'
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote Adeguamento dell'altezza dei solai
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie <i>(detraibile, purché già compreso nel volume)</i>
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento Trasformazione di balcone in veranda
Vespaio	Rifacimento
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

5.2 INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI

INTERVENTI	MODALITÀ'
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi

INTERVENTI	MODALITÀ'
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Caldaia	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
Facciata	Piccola apertura per sfiato gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento (purché conforme al DM 37/2008 - ex L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto elettrico	Sostituzione dell'impianto o integrazione per messa a norma

INTERVENTI	MODALITÀ'
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
Interruttore differenziale	Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
Marciapiede su suolo privato	Rifacimento come preesistente
Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)

INTERVENTI	MODALITÀ'
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porte interne	Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)
Saracinesca	Sostituzione con altra, purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali

6. PER SAPERNE DI PIÙ: NORMATIVA E PRASSI

[Dpr n. 633/72 - Tabella A](#) (aliquote dell'imposta sul valore aggiunto)

[Dpr n. 917/1986](#) - Testo unico delle imposte sui redditi - **art. 16-bis** (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici) - **art. 15** (detrazioni per oneri)

[Legge n. 449/1997](#) - art. 1 (legge istitutiva della detrazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

[Dm n. 41/1998](#) (regolamento per l'attuazione delle disposizioni sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)

[Dm n. 311/1999](#) (regolamento per le modalità e le condizioni previste per la detrazione degli interessi passivi sui mutui per la costruzione dell'abitazione principale)

[Dm 29 dicembre 1999](#) (individuazione dei beni significativi soggetti a Iva con aliquota del 10%)

[Dpr n. 380/2001](#) - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

[Decreto legge n. 78/2010](#) - art. 25 (obbligo di banche e Posta di effettuare una ritenuta d'acconto sui bonifici)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 30 giugno 2010](#) (ritenute sui pagamenti con bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili detraibili)

[Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate del 2 novembre 2011](#) (documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle entrate)

[Decreto legge n. 201/2011](#) (introduzione nel Testo unico delle imposte sui redditi dell'art. 16-bis - Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

[Dl n. 63/2013](#) - art. 16 (proroga delle detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia)

[Decreto legge n. 133/2014](#) - art. 17 (semplificazioni ed altre misure in materia edilizia)

[Legge n. 76/2016](#) (regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze)

[Legge n. 232/2016 - art. 1 comma 2](#) (proroga delle maggiori detrazioni e introduzione di nuove disposizioni)

[Legge n. 205/2017 - art. 1 comma 3](#) (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

[Legge n. 145/2018 - art. 1 comma 67](#) (proroga maggiori detrazioni e altre disposizioni)

[Decreto legge n. 34/2019 - art. 10 comma 3-ter](#) (cessione del credito per gli interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici)

CIRCOLARI DEL MINISTERO DELLE FINANZE

[n. 57 del 24 febbraio 1998](#) (primi chiarimenti sulle detrazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio)

[n. 121 dell'11 maggio 1998](#) (ulteriori chiarimenti sulle detrazioni)

CIRCOLARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- [n. 95 del 12 maggio 2000](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 7/E del 26 gennaio 2001](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 13/E del 6 febbraio 2001](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 55/E del 14 giugno 2001](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 24/E del 10 giugno 2004](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 12/E del 1° aprile 2005](#) (controllo documentazione del Caf per il riconoscimento della detrazione)
- [n. 17/E del 3 maggio 2005](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 17/E del 18 maggio 2006](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 11/E del 16 febbraio 2007](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 12/E del 19 febbraio 2008](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 21/E del 23 aprile 2010](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 40/E del 28 luglio 2010](#) (istruzioni sull'applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici)
- [n. 20/E del 13 maggio 2011](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 19/E del 1° giugno 2012](#) (risposte a quesiti vari)
- [n. 13/E del 9 maggio 2013](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 29/E del 18 settembre 2013](#) (chiarimenti sulle disposizioni di proroga delle detrazioni)
- [n. 11/E del 21 maggio 2014](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 17/E del 24 aprile 2015](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 3/E del 2 marzo 2016](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)
- [n. 20/E del 18 maggio 2016](#), par. 10.2 (cumulo detrazioni)
- [n. 43/E del 18 novembre 2016](#) (acquisto di box auto pertinenziale senza bonifico bancario)
- [n. 7/E del 4 aprile 2017](#) (spese che danno diritto a deduzioni dal reddito, detrazioni d'imposta, crediti d'imposta)
- [n. 8/E del 7 aprile 2017](#) (chiarimenti su varie questioni interpretative)

RISOLUZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- [n. 136/E del 6 maggio 2002](#) (situazione di convivenza e qualità di comodatario, necessaria la sussistenza al momento in cui si attiva la procedura per avere la detrazione)
- [n. 184/E del 12 giugno 2002](#) (chiarimenti sull'applicazione della detrazione, con particolare riferimento al familiare convivente, ai limiti di spesa e alla cumulabilità)
- [n. 350/E dell'11 novembre 2002](#) (detrazioni delle spese per realizzare i collegamenti tra una singola abitazione e la rete pubblica)

- [n. 1/E del 9 gennaio 2007](#) (acquisto del solo diritto di usufrutto e acquisto di un immobile allo stato grezzo oggetto di lavori di ristrutturazione)
- [n. 84/E del 7 maggio 2007](#) (lavori di collettamento della rete fognaria e sistemazione della rete idrica)
- [n. 124/E del 4 giugno 2007](#) (chiarimenti sulla detrazione delle spese sostenute per lavori di ristrutturazione edilizia)
- [n. 38/E dell'8 febbraio 2008](#) (acquisto di box pertinenziali)
- [n. 73/E del 3 marzo 2008](#) (detrazione degli interessi passivi pagati sul mutuo ipotecario contratto per la costruzione dell'immobile)
- [n. 181/E del 29 aprile 2008](#) (limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione)
- [n. 457/E del 1° dicembre 2008](#) (vendita immobile ristrutturato acquistato da persona fisica da società di ristrutturazioni)
- [n. 7/E del 12 febbraio 2010](#) (detrazione delle spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni degli edifici)
- [n. 3/E del 4 gennaio 2011](#) (pagamento oneri di urbanizzazione e di quelli collegati alla realizzazione degli interventi agevolati)
- [n. 4/E del 4 gennaio 2011](#) (lavori di ampliamento eseguiti in attuazione del "Piano Casa")
- [n. 7/E del 13 gennaio 2011](#) (acquisto di box pertinenziali)
- [n. 55/E del 7 giugno 2012](#) (dati del bonifico per l'applicazione della ritenuta d'acconto)
- [n. 22/E del 2 aprile 2013](#) (detrazione per acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica)
- [n. 64/E del 28 luglio 2016](#) (detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio sostenute dal convivente *more uxorio*)
- [n. 9/E del 20 gennaio 2017](#) (validità dei pagamenti mediante bonifici su conti accesi presso un istituto di pagamento)
- [Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 46/E del 18 aprile 2019](#) (mancata o tardiva trasmissione della comunicazione all'Enea)

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

sito dell'Agenzia delle entrate "[Modelli di dichiarazione](#)"

I documenti di normativa e di prassi indicati sono reperibili attraverso il servizio curato dal [CERDEF](#) (Centro di Ricerche e Documentazione Economica e Finanziaria), presente sul sito del Dipartimento delle Finanze



**PUBBLICAZIONE A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
SEZIONE PUBBLICAZIONI ON LINE DELL'UFFICIO COMUNICAZIONE E STAMPA**

Capo Ufficio: ***Sergio Mazzei***

Capo Sezione: ***Cristiana Carta***

Testi: ***Paolo Calderone***

Progetto grafico: ***Stazione grafica - Claudia Iraso***

Segui l'Agenzia su:

Fisco
REVISTA TELEMATICA
Oggi

