

OVERVIEW BONUS RISTRUTTURAZIONE



La detrazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia, vigente dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021, consente di recuperare il 50% delle spese sostenute, per un limite massimo di 96.000€, come riportato nella legge di Bilancio 2020 e confermato nella legge di Bilancio 2021.



I soggetti beneficiari

Il bonus ristrutturazione può essere richiesto da: proprietari dell'immobile; 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 (Dpr 917/1986), 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.



I requisiti e gli interventi ammissibili

Rientrano nelle spese ammissibili quelle sostenute per lavori di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, o sulle parti in comune delle stesse e sulle loro pertinenze, come disciplinato dall'articolo 3, comma 1 lettere a), b) e c), del Testo Unico dell'edilizia (Dpr 380/2001); sono, inoltre, ammissibili altre specifiche spese ad essi collegate.



Le modalità di fruizione del credito d'imposta

Il decreto rilancio, nello specifico l'articolo 121 del dl n. 34 del 2020, ha apportato un'importante novità, istituendo due nuove modalità di recupero del *bonus ristrutturazione*, lo *sconto in fattura* e la *cessione del credito*.



Le modalità di pagamento

Per usufruire della detrazione citata è necessario che i pagamenti, ove possibile (sono escluse per esempio le spese sostenute per gli oneri di urbanizzazione, le autorizzazioni, ecc.), siano effettuati con bonifico o conto corrente postale.



Gli adempimenti richiesti

Per usufruire dell'agevolazione in questione, i contribuenti prima di iniziare i lavori devono dotarsi dei titoli abilitativi eventualmente necessari.

Inoltre, sono tenuti a rispettare determinati adempimenti, come quello di conservare idonea documentazione, iscrivere la specifica in dichiarazione dei redditi e inviare una comunicazione preventiva all'Asl e una conclusiva all'Enea.

APPROFONDIMENTI



I requisiti e gli interventi ammissibili

Di seguito si riportano, in maniera articolata, le lettere del comma citato:

- manutenzione ordinaria - *lett. a*): opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, rifacimento di intonaci interni, impermeabilizzazione di tetti e terrazze, verniciatura delle porte dei garage;
- manutenzione straordinaria - *lett. b*): opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienici e tecnologici, frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere a condizione che non modifichino la volumetria e la destinazione d'uso (es. installazione di ascensori, rifacimento di scale, recinzioni, interventi di risparmio energetico, sostituzione di infissi);
- restauro e risanamento conservativo - *lett. c*): Interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità con opere che rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili (adeguamento delle altezze dei solai, apertura di finestre);
- ristrutturazione edilizia - *lett. d*): Interventi per trasformare un fabbricato con opere che possono portare a un corpo edilizio del tutto o in parte diverso dal precedente (es. demolizione e ricostruzione, modifica della facciata, realizzazione di mansarde e balconi, apertura di porte e finestre, nuovi servizi igienici che ampliano la volumetria).

Inoltre, sono detraibili anche alcune specifiche spese sostenute per i lavori, di seguito riportate:

- la progettazione degli interventi;
- le prestazioni professionali richieste dalla realizzazione dei lavori;
- la messa in regola degli edifici ai sensi del DM 37/2008 sugli impianti elettrici e della Legge 1083/1971 sugli impianti a metano;
- l'acquisto dei materiali;
- perizie, sopralluoghi, relazioni di conformità;
- Iva, imposte di bollo, rilascio di autorizzazioni;
- oneri di urbanizzazione.



Le modalità di fruizione del credito d'imposta

In passato, il bonus fiscale poteva essere recuperato esclusivamente attraverso la dichiarazione dei redditi, detraendo il costo sostenuto in 10 quote annuali di pari importo.

Il decreto rilancio, come detto precedentemente, ha apportato un'importante novità, istituendo due nuove modalità di recupero del *bonus ristrutturazione*: lo *sconto in fattura* e la *cessione del credito*.

Il primo metodo, lo *sconto in fattura*, permette al soggetto che sta effettuando l'intervento di concordare direttamente con la ditta che eseguirà i lavori uno sconto in fattura di un importo non superiore al corrispettivo pattuito.

In seguito, il fornitore potrà recuperare il contributo anticipato sotto forma di credito d'imposta per importo pari alla detrazione spettante, oppure potrà cedere ulteriormente il credito a terzi ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari.

Il secondo metodo, la *cessione del credito*, consente al soggetto che ha intenzione di effettuare uno degli interventi predetti di cedere il credito corrispondente alla detrazione spettante ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni, in cambio di una parte dello stesso prontamente liquidabile (al netto della commissione che sarà trattenuta dall'istituto concedente).

La cessione del credito può avvenire o a lavori ultimati o a stato di avanzamento lavori (SAL). In quest'ultimo caso l'istituto di credito anticiperà la somma richiesta e la recupererà con la successiva cessione del credito.

Chi ha riscosso il credito d'imposta può cederlo ulteriormente oppure usarlo a compensazione mediante il modello F24, ripartendolo nello stesso numero di anni secondo cui sarebbe stata utilizzata la detrazione.

La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere fruita negli anni successivi e non può essere richiesta a rimborso.

Utilizzare una di queste due nuove modalità di riscossione del bonus fiscale permetterà al soggetto che eseguirà questo investimento di ottenere immediatamente parte del rimborso spettante senza attendere i 10 anni previsti per la detrazione.



Le modalità di pagamento

Dal pagamento devono risultare i seguenti elementi:

- la causale del versamento, con riferimento alla norma (articolo 16-bis del Dpr 917/1986);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione (o dei beneficiari nel caso in cui le spese vengono effettuate da due o più persone con i requisiti per usufruire della detrazione) ;
- il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

È opportuno, in tale ambito, sottolineare che se i lavori vengono effettuati da un condomino è necessario riportare oltre il codice fiscale dello stesso, tranne in caso in cui il condominio è composto da un numero non superiore di otto partecipanti, quello dell'amministratore o, eventualmente, del condomino che effettua il pagamento.



Gli adempimenti richiesti

Chi intende usufruire dell'agevolazione deve dotarsi di titoli idonei, effettuare specifiche comunicazioni e conservare, al fine di successivi controlli, opportuna documentazione.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere inviata all'ASL una comunicazione contenente:

- le generalità del committente dei lavori e l'ubicazione dell'immobile;
- la natura dell'intervento da realizzare;
- i dati identificativi dell'impresa esecutrice e la sua assunzione di responsabilità sul rispetto degli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- la data di inizio dei lavori.

In caso di lavori condominiali su parti comuni, è necessaria una delibera assembleare per l'approvazione dei lavori e la ripartizione delle spese.

Inoltre, entro 90 giorni dalla conclusione dei lavori bisogna trasmettere le informazioni sugli interventi effettuati all'ENEA.

Infine, i documenti da conservare, per eventuali e successivi controlli, sono:

- i titoli abilitativi necessari per lo svolgimento dei lavori o, se non sono richiesti permessi, un'autocertificazione con la data di inizio lavori;
- la domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- le ricevute di pagamento dell'imposta municipale unica (Imu), se dovuta;
- le delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso del possessore, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
- la comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'ASL;
- le fatture e le ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute;
- le ricevute dei bonifici di pagamento;

In caso di lavori condominiale i singoli condomini possono, in sostituzione di quanto detto, conservare esclusivamente l'autocertificazione rilasciata dall'amministratore di condominio, in cui è garantita la conformità dei lavori eseguiti e indicato l'importo della detrazione spettante.