

RISTRUTTURARE CASA



INCENTIVI A CONFRONTO

- **RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE – SISMABONUS**
- **REGIME IVA PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**
- **BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI**
- **RISPARMIO ENERGETICO o ECOBONUS– cessione del credito**
- **CONTO TERMICO 2.0**



RISTRUTTURAZIONI EDILIZE

COSA E'

È una detrazione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) di una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Valida fino al 31/12/2017.

QUANTO

50% delle spese sostenute con un limite massimo di **96.000 euro** per ciascuna unità immobiliare. La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

CHI

Tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle **persone fisiche** (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali, al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento.

PER QUALI LAVORI

Per le parti comuni (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia).

Per le **singole unità immobiliari residenziali manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.**

Inoltre per gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune.

COSA OCCORRE FARE

E' necessario che i **pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale**, da cui risultino: causale del versamento, con riferimento alla norma, codice fiscale del beneficiario o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.



RISTRUTTURAZIONI EDILIZE

DA SAPERE

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.

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.

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%.

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"/>

Esempio di causale da indicare nel bonifico



SISMABONUS O CASASICURA

COSA E'

È un'agevolazione che consente di ottenere la detrazione fiscale dall'imposta lorda di una percentuale delle spese sostenute per lavori edilizi antisismici su abitazioni e immobili per attività produttive.

Valida fno al 31/12/2021.

QUANTO

La detrazione fiscale di base è pari al 50% della spesa, ma la percentuale aumenta se dopo i lavori si riduce il rischio sismico e può arrivare:

- al 70% (75% per edifici condominiale) se l'intervento determina il passaggio ad una classe di rischio inferiore
- all'80% (85% per edifici condominiali) se l'intervento determina il passaggio a due classi di rischio inferiori.

Le detrazioni si applicano su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e vanno ripartite in 5 quote annuali di pari importo.

CHI

I contribuenti assoggettati all'Irpef o all'Ires, titolari di diritti reali su immobili a uso residenziale o produttivo situati **in zona sismica 1, 2 e 3.**

PER QUALI LAVORI

- l'esecuzione di opere per la **messa in sicurezza antisismica**
- la **classificazione e la verifica sismica** degli immobili.

COSA OCCORRE FARE

Il proprietario deve incaricare un professionista della valutazione della **classe di rischio** e della predisposizione del progetto d'intervento.

Il professionista individuerà la classe di rischio della costruzione prima dei lavori, (**sono state individuate 8 classi dalla A alla G**) progetterà l'intervento di riduzione del rischio sismico e determinerà la nuova classe di rischio della costruzione a seguito del completamento dei lavori, certificandola attraverso un'asseverazione .



SISMABONUS O CASASICURA

DA SAPERE

ACQUISTO CASE ANTISISMICHE

In zona sismica 1, chi acquista da un'impresa di costruzione o ristrutturazione un immobile demolito e ricostruito con criteri antisismici potrà usufruire di una detrazione fiscale fino all'85% del prezzo di vendita entro l'importo massimo di 96.000 (detrazione massima pari a €81.600).

CESSIONE DEL CREDITO

Nel caso di interventi sulle parti comuni di edifici condominiali e di acquisto di case antisismiche si può scegliere, al posto della detrazione fiscale, di cedere il credito ai fornitori che hanno effettuato i lavori oppure ad altri soggetti privati.



MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IMMOBILI RESIDENZIALI

Sulla prestazione di servizi (escluso spese professionali) iva ridotta al 10%.

Per la cessioni di beni restano assoggettate all'aliquota Iva ridotta al **10% solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.**

L'aliquota Iva ridotta al 10% si applica fino a concorrenza del valore della prestazione al netto del valore dei beni stessi, cioè sul totale della prestazione meno il valore dei beni.

RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE

E' sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, **l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.**

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



BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

COSA E'

Nell'ambito dei lavori di ristrutturazione è possibile usufruire di una **detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici** di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un **immobile oggetto di ristrutturazione**.
Valida fno al 31/12/2017.

QUANTO

50% su un importo **massimo di 10.000 euro**, ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

CHI

Tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma **anche ai titolari di diritti reali**, al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento.

PER QUALI LAVORI

Mobili nuovi ed elettrodomestici nuovi, escluso l'acquisto di porte, pavimentazioni (per esempio, il parquet), tende e tendaggi, altri complementi di arredo.

COSA OCCORRE FARE

Per avere la detrazione sugli acquisti di mobili e di grandi elettrodomestici occorre effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito.

Non è consentito, invece, effettuare il pagamento mediante assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento.

Il contribuente deve conservare: la documentazione attestante il pagamento (ricevuta del bonifico, **ricevuta di avvenuta transazione**, per i pagamenti con carta di credito o di debito, documentazione di addebito sul conto corrente) le **fatture di acquisto dei beni, riportanti la natura, la qualità e la quantità dei beni e dei servizi acquisiti.**



DA SAPERE

BONIFCO

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n. 7/2016, se il pagamento è disposto con bonifico bancario o postale, non è necessario utilizzare quello (soggetto a ritenuta) appositamente predisposto da banche e Poste S.p.a. per le spese di ristrutturazione edilizia.

LIMITE DETRAIBILE

Il limite dei 10.000 euro riguarda la singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o la parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione. Quindi, il contribuente che esegue lavori di ristrutturazione su più unità immobiliari avrà diritto più volte al beneficio.



RISPARMIO ENERGETICO O ECOBONUS

COSA E'

E' un'agevolazione fiscale concessa quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. **Valida fno al 31/12/2017 (2021 per condomini).**

QUANTO

65% delle spese sostenute, ripartita tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, fino a :

- € 100.000 per riqualificazione energetica di edifici esistenti
- € 60.000 per involucro edifici
- € 60.000 per pannelli solari
- € 30.000 per sostituzione impianti
- € 60.000 per acquisto e posa in opera delle schermature solari
- € 30.000 per acquisto e p.i.o di impianti di climatizzazione invernale con generatori a biomasse

70 % - 75% per le parti comuni degli edifici condominiali calcolato su na spesa massima di € 40.000 moltiplicato il numero di unità che compongono l'edificio.

CHI

Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni, i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (**persone fisiche, società di persone, società di capitali**), le associazioni tra professionisti, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

PER QUALI LAVORI

- **Riqualificazione energetica degli edifici esistenti**
- **Interventi sull'involucro degli edifici**
- **Installazione di pannelli solari**
- **Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale**
- **Schermature solari**
- **Building automation**

COSA OCCORRE FARE

Trasmissione tramite il portale **ENEA**



DA SAPERE

CESSIONE DEL CREDITO PER GLI INTERVENTI SU EDIFICI CONDOMINIALI

I contribuenti incapienti potranno cedere il credito relativo all'ecobonus (ma non al sismabonus) sui lavori condominiali anche a banche e intermediari finanziari, oltre che a fornitori e imprese edili.

Per i contribuenti non incapienti resta ferma la regola che limita la cessione dell'ecobonus ai fornitori e agli altri soggetti privati diversi dalle banche (come previsto dalla Legge di Bilancio 2017).



COSA E'

E' un incentivo per interventi di efficienza energetica e **produzione di energia termica da fonti rinnovabili.**

QUANTO

fino **al 65% (PER PRIVATI)** per pompe di calore, caldaie e apparecchi a biomassa, sistemi ibridi a pompe di calore e impianti solari termici.

L'incentivo è calcolato secondo formule apposite.

CHI

- Pubbliche Amministrazioni,
- **Soggetti privati** (persone fisiche, condomini, soggetti titolari di reddito di impresa o di reddito agrario)

PER QUALI LAVORI

Soggetti privati.

Interventi di piccole dimensioni di produzione di energia termica da fonti rinnovabili e di sistemi ad alta efficienza:

Sostituzione di impianti esistenti con generatori alimentati a fonti rinnovabili:

- **pompe di calore, per climatizzazione anche combinata per Acqua Calda Sanitaria**
- **caldaie, stufe e termocamini a biomassa**
- **sistemi ibridi a pompe di calore**
- **Installazione di impianti solari termici anche abbinati a tecnologia solar cooling per la produzione di freddo**

COSA OCCORRE FARE

Occorre presentare la richiesta di concessione degli incentivi al **GSE, attraverso il Portaltermico**. La richiesta deve essere presentata entro 60 giorni dalla data di conclusione dell'intervento, che non può superare i 90 giorni dalla data di effettuazione dell'ultimo pagamento.



DA SAPERE

Ai fini dell'ammissione all'incentivo è necessario produrre copia delle fatture attestanti il costo sostenuto e la ricevuta del bonifico bancario o postale con cui tali spese sono state pagate.

Le fatture ed i relativi bonifici devono devono riportare il riferimento al D.M. 16.02.2016.

L'incentivo puo essere corrisposto in un'unica soluzione, nel caso in cui l'ammontare non superi i 5.000 euro.

ESEMPIO DI CALCOLO INCENTIVO

l'incentivo è calcolato secondo formule apposite, esempio per la caldaie a biomassa:

la tot (Incentivo annuo totale) = $P_n * hr * C_i * C_e$

Dove

P_n = è la potenza termica nominale dell'impianto

hr = è il coefficiente di utilizzo, definito in funzione della zona climatica (zona D =1400)

C_i = è il coefficiente di valorizzazione dell'energia termica prodotta espresso in €/kWh, (Caldaie a biomassa 0,045 €)

C_e = è il coefficiente premiante riferito alle emissioni di polveri (per Emissioni di Particolato primario (PP) comprese tra 15 e 20 = 1,2)

L'incentivo totale (Itot), è costituito dalla sommatoria delle rate annue

2 annualità per generatori con potenza termica utile nominale ≤ 35 kW;

5 annualità per generatori con potenza termica utile nominale per generatori > 35 kW



RISTRUTTURARE CASA

www.studiogrifone.com
www.casa2puntozero.com

Via Fellini 15
65010 Spoltore (Pe)



INCENTIVI A CONFRONTO