



PARTES®  
AT YOUR SIDE

**DOTTORI COMMERCIALISTI &  
AVVOCATI**

**MASSIMO TESSER**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**LUIGI SERRAGLIO**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

**NICOLETTA GALLINA**  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

AREA COMMERCIALISTI

MARINA ZAGO  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE

MICHELA ZANETTI  
DOTT. AREA FISCALE

CARMEN TONELLO  
RAG. AREA FISCALE

GIUSEPPE ANSELMI  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE LEGALE (SEDE DI  
VALDOBBIADENE)

FRANCESCO FERRARESE  
DOTT. AREA SOCIETARIA

ELENA TESSER  
RAG. AREA CONTABILE

ALESSIA SCANDIUZZI  
RAG. AREA CONTABILE

LISA DE BORTOLI  
RAG. AREA CONTABILE

MICHELA FENU  
RAG. AREA CONTABILE

DIEGO SAVIO  
DOTT. COMMERCIALISTA  
REVISORE CONTABILE (SEDE DI THIENE)

AREA LEGALE

FRIDA DEL DIN  
AVVOCATO

MONICA CAMMALLERI  
AVVOCATO

ANDREA ZAMPROGNO  
AVVOCATO STABILITO  
ABOGADO  
PROCURATORE SPORTIVO FIFA

BARBARA PEGHIN  
AVVOCATO (SEDE DI BASSANO)

CARLO COVINI  
AVVOCATO (SEDE DI BASSANO)

SUSANNA COMARELLA  
AVVOCATO

LEONARDO BRIAN  
ABOGADO (SEDE DI BARCELONA)

AREA MARKETING

IRENE BERNO  
DOTT. AREA MARKETING E  
COMUNICAZIONE

AREA AMMINISTRATIVA

GIORGIA LEVORATO  
DOTT. AREA AMMINISTRATIVA E  
CONTABILE

AREA SERVIZIO CLIENTI

MARIKA BOLZONELLO  
RAG. CUSTOMER SERVICE

OF COUNSEL:

VITO PAPA  
DOTT. MARKETING STRATEGICO

[studio@partes.it](mailto:studio@partes.it)

Montebelluna, 17 gennaio 2017

**LE DETRAZIONI 2017 PER INTERVENTI DI  
RECUPERO EDILIZIO E RISPARMIO ENERGETICO**

Gentili Clienti,

Come noto con la Finanziaria 2017, il Legislatore ha:

- **prorogato** il riconoscimento della detrazione IRPEF spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio nella misura del **50%** su una spesa massima di **€ 96.000**;
- **prorogato** il riconoscimento della detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica, nella misura del **65%** e **introdotto nuove disposizioni "di favore" per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali**. Conseguentemente è prorogata anche la detrazione del 65% per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di **dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento, produzione di acqua calda e di climatizzazione** delle unità abitative;
- **rivisto** la detrazione spettante per gli interventi relativi all'adozione di **misure antisismiche** e alla messa in sicurezza statica degli edifici;
- **prorogato il c.d. "bonus mobili"** per l'arredo di immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, alle stesse condizioni previste in passato (spesa massima di € 10.000 e detrazione del 50% fruibile in 10 rate annuali), fatta eccezione per la data di esecuzione degli **interventi edilizi "propedeutici" al riconoscimento del bonus** che, secondo il nuovo disposto normativo, devono essere **iniziati a decorrere dall'1.1.2016**.

**Non risulta invece prorogata la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili destinati all'arredo dell'abitazione principale acquistata dalle giovani coppie.** Tale detrazione può quindi essere fruita soltanto per le spese sostenute nel 2016 al ricorrere delle condizioni richieste.

Di seguito si propone il riepilogo delle spese agevolabili e delle detrazioni spettanti nel 2017 alla luce di dette modifiche.

[www.partes.it](http://www.partes.it)

**MONTEBELLUNA (TV)** Via Bassanese, 61/2 | 31044 | tel. +39 0423.614094 | fax. +39 0423.349911  
**VALDOBBIADENE (TV)** Via Roma, 6 | 31049 | tel. e fax. +39 0423.1916647  
**BASSANO DEL GR. (VI)** Largo Parolini, 61 | 36061 | tel. e fax. +39 0424.066532  
**THIENE (VI)** Via Monte Grappa 6/L 36016 | tel. e fax. +39 0445.1716541  
**TREVISO** Via Canova 27 | 31100 | tel. +39 0422.0430893 | fax. +39 0422.029909

**SPAGNA – Barcellona** Car. Granada del Penedès, 10 - 08006 | tel. +34.935.143997 | fax. +34.931.270766  
**BOSNIA ERZEGOVINA** 77020 101 Mukbr Bb - Cazin - BIH | +387.37.511.020 | c/o Cons. On.  
**ALBANIA - Tirana** RR: "Mito Tutulani", Pallati Albmillemium | tel. +355 (0) 4 2202009 | fax. +355.(0) 4 2202010

## INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

Con il citata Finanziaria, che modifica l'art. 16, DL n. 63/2013, la detrazione IRPEF per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio** di cui all'art. 16-bis, TUIR:

- nella misura del **50%** (anziché del 36%);
- su un importo **massimo di € 96.000** (anziché € 48.000);

è riconosciuta per le **spese sostenute fino al 31.12.2017**.

In particolare si rammenta che tale detrazione è fruibile per gli interventi di seguito elencati:

a) **Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia** effettuati su **parti comuni di edificio residenziale**.

b) **Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia**, effettuati su **singole unità immobiliari residenziali** di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e loro pertinenze.

c) **Interventi di ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi**, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle predette lett. a) e b), sempreché sia stato **dichiarato lo stato di emergenza**.

d) **Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a proprietà comune.

e) **Eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap.

f) Adozione di misure finalizzate a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi.

g) Opere per la cablatura degli edifici e il contenimento dell'inquinamento acustico.

h) Opere per il conseguimento di **risparmi energetici** con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Tali opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici.

i) Adozione di **misure antisismiche** con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per gli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

l) **Bonifica dall'amianto** ed esecuzione di **opere volte ad evitare gli infortuni domestici**.

Si rammenta inoltre che:

- se i lavori realizzati nell'anno costituiscono **mera prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti**, nel computo della spesa massima ammessa di € 96.000 è necessario tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti (comma 4);
- in caso di **immobile residenziale utilizzato promiscuamente**, ossia adibito anche all'esercizio dell'attività d'impresa / lavoro autonomo, la detrazione spetta nella misura del **50%** (comma 5);
- in caso di **cessione** dell'unità immobiliare oggetto dei lavori, le quote di detrazione non ancora utilizzate **si trasferiscono** in capo all'acquirente, **salvo diverso accordo** tra le parti (comma 8);
- in caso di **decesso** del soggetto cui spetta la detrazione, la stessa è riconosciuta **soltanto all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile** (comma 8).

#### **Modalità di pagamento dopo il nuovo orientamento dell'Agenzia**

A seguito dell'ultimo intervento (circolare 43/E) l'Agenzia ha **ammesso il pagamento**:

- anche con un **bonifico "ordinario"**, a seguito del quale la **banca / posta non opera la ritenuta** dell'8%, a condizione che il soggetto che ha eseguito i lavori ed incassato le relative somme attesti, con una dichiarazione sostitutiva, che dette somme sono state contabilizzate, concorrendo quindi correttamente alla determinazione del proprio reddito;
- **limitatamente all'acquisto del box / posto auto pertinenziale, anche con modalità diverse dal bonifico** bancario / postale, se:
  - il ricevimento delle somme da parte dell'impresa che ha costruito e ceduto il box / posto auto risulti **attestato dal rogito notarile**;
  - il **cedente**, oltre alla consueta certificazione attestante il costo di realizzazione del box / posto auto, rilasci all'acquirente una **dichiarazione sostitutiva** di atto notorio attestante che *"i corrispettivi accreditati a suo favore sono stati inclusi nella contabilità dell'impresa ai fini della loro concorrenza alla corretta determinazione del reddito del percipiente"*.

Con riferimento all'**acquisto del box / posto auto** pertinenziale, nella citata Circolare n. 43/E l'Agenzia ha inoltre previsto che, in caso di **pagamenti anteriori al rogito (acconti)**, la **pertinenzialità con l'abitazione non deve necessariamente risultare da un preliminare registrato** a condizione che detto vincolo risulti costituito e riportato nel contratto stipulato prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente si avvale della detrazione.

## INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Come sopra accennato la Finanziaria 2017, modificando l'art. 14, DL n. 63/2013 ha:

- **prorogato fino al 31.12.2017** la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulla **“generalità degli edifici”** nella misura del **65%**;
- **prorogato fino al 31.12.2021**, apportando alcune **modifiche**, la detrazione spettante per gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle **parti comuni condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari** di cui si compone il condominio.

### Interventi Agevolabili

a) Interventi di **riqualificazione energetica di edifici esistenti** che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori individuati dalle Tabelle allegate al Provvedimento 19.2.2007 e, dal 2008, al Decreto 11.3.2008. Tali interventi sono definiti sulla base della **riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria** per la climatizzazione invernale dell'intero fabbricato.

b) Interventi su edifici / parti di edifici / unità immobiliari **esistenti**, riguardanti **strutture opache verticali** (pareti), **strutture opache orizzontali** (coperture e pavimenti), **finestre comprensive di infissi** delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno o vani non riscaldati, nel rispetto di determinati requisiti di trasmittanza termica.

c) **Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda** per usi domestici o industriali, per il fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, scuole e università. Sono esclusi i pannelli per la produzione di energia (fotovoltaici).

d) **Sostituzione** di impianti di **climatizzazione invernale** con:

- impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o con impianti geotermici a bassa entalpia, dal 2008.

**Sostituzione** di **scaldacqua** tradizionali con scaldacqua a pompa di calore per la produzione di acqua calda sanitaria, rispettando i valori fissati dalle apposite Tabelle.

e) Acquisto e posa in opera di **schermature solari** ex Allegato M, D.Lgs. n. 311/2006.

f) Acquisto e posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale** con impianti dotati di **generatori** di calore alimentati da biomasse combustibili.

## Interventi sulle parti comuni

La norma di legge in esame, oltre a disporre la proroga **fino al 2021** della detrazione **nella misura del 65%** per gli interventi che interessano le parti comuni condominiali ovvero tutte le unità immobiliari del condominio, **sulla spesa massima prevista a seconda della tipologia di intervento** effettuato come sopra riportato, introduce il **nuovo comma 2-quater** ai sensi del quale, se gli interventi di riqualificazione energetica sulle parti comuni condominiali:

- **interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25%** della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso, la detrazione spetta nella misura del **70%**;
- sono volti a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e consentono di conseguire **almeno la qualità media di cui al DM 26.6.2015**, la detrazione spetta nella misura del **75%**.

In tali casi, il citato comma 2-quater fissa la **spesa massima ammessa in € 40.000 moltiplicato per il numero delle unità** che compongono il condominio. Così, ad esempio, per un condominio costituito da 12 appartamenti la spesa massima agevolabile risulta pari a € 480.000.

La sussistenza dei requisiti per poter fruire della detrazione nella maggior misura del 70% - 75% deve essere **asseverata da un professionista abilitato mediante l'attestazione della prestazione energetica degli edifici** di cui al citato DM 26.6.2015.

## BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

La **detrazione IRPEF del 50% su una spesa massima di € 10.000** prevista a favore dei soggetti che sostengono **spese per l'acquisto di mobili e/o grandi elettrodomestici** rientranti nella categoria A+ (A per i forni) finalizzati all'**arredo dell'immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio**, per il quale si fruisce della relativa detrazione, è **prorogata fino al 31.12.2017**.

La novità rilevante riguarda il fatto che per poter fruire di tale detrazione i **lavori di recupero edilizio** devono essere **iniziati a decorrere dall'1.1.2016**.

Come in passato, la detrazione è fruibile in 10 quote annali e l'ammontare della spesa detraibile (massimo € 10.000) è computata indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

Lo studio rimane a disposizione ulteriori chiarimenti

Studio Partes