

Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili



Alberto Maria RIVOIRA | Andrea RUFFINETTO

Dottori Commercialisti

Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

La normativa fiscale prevede per gli interventi sugli immobili delle **detrazioni d'imposta** che SEMBRANO consentire di ridurre il costo degli interventi stessi.

110%

90%

65%

50%



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Però prima di addentrarci sulle

DETRAZIONI D'IMPOSTA

credo sia opportuno fare una

PREMESSA

a cui spesso si dà poco peso



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Le operazioni sugli immobili (DPR 380/2001), che configurano

- manutenzione straordinaria (art. 3 lettera b)
- restauro e risanamento conservativo (art. 3 lettera c)
- ristrutturazione edilizia (art. 3 lettera d)

sono tutte operazioni che, per la loro onerosità, sono di tipo

STRAORDINARIO

e che, di conseguenza, per essere valide richiedono l'autorizzazione

PREVENTIVA

scritta dell'Ordinario diocesano



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Cosa sono le **DETRAZIONI D'IMPOSTA**?

E' un importo che lo Stato concede di togliere nell'arco di un periodo di tempo più o meno lungo (da 5 a 10 anni) dall'IRES dovuta dall'Ente ecclesiastico (non dal suo carico complessivo di imposte) così da pagare una IRES inferiore a quello che sarebbe stato dovuto.

In conclusione

SE NON HO IRES DA PAGARE LA DETRAZIONE E' UNA «BUFALA»



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

TUTTAVIA ...



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

... il «Decreto Rilancio» (D.L. 34/2020) ha previsto che per gli anni 2020 e 2021 le detrazioni IRES (e IRPEF per le persone fisiche) per TUTTI gli interventi sugli immobili possono essere trasformate «in soldi» attraverso due meccanismi possibili:

LO SCONTO IN FATTURA

LA CESSIONE DELLA DETRAZIONE AD UN TERZO



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Lo **SCONTO IN FATTURA** corrisponde ad una riduzione concordata del corrispettivo pagato al fornitore il quale diviene il nuovo titolare dell'importo della «detrazione» (che può utilizzare o quale credito d'imposta per ridurre le sue imposte oppure che può cedere ad un terzo, anche ad una banca)



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

La **CESSIONE DELLA DETRAZIONE** consente di cedere ad un terzo (banca, altro ente commerciale o non commerciale, ...) l'importo della «detrazione» a fronte della erogazione di denaro



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Sapendo quindi che la detrazione si può trasformare, per le operazioni effettuate e pagate negli anni 2020 e 2021, o in una riduzione della fattura da pagare all'impresa o in denaro che la banca (o un terzo) mi può erogare, a questo punto la questione si fa interessante.



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Altra premessa: sia lo sconto in fattura che la cessione della detrazione hanno un

COSTO

Perché l'impresa o l'acquirente non potranno immediatamente utilizzare l'importo ceduto, ma potranno utilizzarlo nel tempo facendo così pagare al cedente il costo finanziario dell'operazione



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

AD ESEMPIO

oggi alcune Banche comprano una detrazione
di 100 euro per 75-80 euro.

QUINDI NON E' TUTTO ORO CIO' CHE E' LUCE



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

DETRAZIONI D'IMPOSTA ESISTENTI

- 110% Superbonus (art. 119 D.L. Rilancio)
- 90% Bonus facciate (art. 1 c. 219-223 L. 160/2019)
- dal 70% al 80% Sisma bonus (D.L. 63/2013)
- 65%-50% Riqualficazione energetica
- 50% Recupero del patrimonio edilizio



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

DETRAZIONI D'IMPOSTA **IRES** (Enti non commerciali)

- ~~110% Superbonus (art. 119 D.L. Rilancio)~~
- 90% Bonus facciate (art. 1 c. 219-223 L. 160/2019)
- dal 70% al 80% Sisma bonus (D.L. 63/2013)
- 65%-50% Riqualficazione energetica
- ~~50% Recupero del patrimonio edilizio~~



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Il Superbonus 110% è una detrazione che spetta essenzialmente alle persone fisiche, sia direttamente che indirettamente attraverso la loro partecipazione a condomini.

Spetta anche alle ONLUS o ai rami ONLUS di Enti ecclesiastici per le opere sui soli immobili che RIENTRANO nel patrimonio del ramo ONLUS

Spetta anche alle ASD limitatamente ai lavori destinati agli immobili di proprietà adibiti a spogliatoi



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

Il Bonus 50% sul recupero del patrimonio edilizio è una detrazione inserita nel Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) fra le detrazioni IRPEF e quindi compete alle sole persone fisiche, direttamente o attraverso la loro partecipazione a condomini



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

BONUS FACCIATE

Il Bonus facciate 90% è una detrazione che spetta anche ai soggetti IRES quando si eseguono interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, parti di essi, o unità immobiliari esistenti di **qualsiasi categoria catastale**, compresi quelli strumentali.

Per avere diritto al bonus è necessario che gli immobili siano ubicati nelle **zone territoriali omogenee A o B** come definite all'art. 2 del DM Lavori Pubblici 1444/1968



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

BONUS FACCIATE

Sono ammessi al beneficio gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna.

In particolare, la detrazione spetta per gli interventi:

- di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache della facciata
- su balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che
- interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio.



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

BONUS FACCIATE

L'agevolazione riguarda, in pratica, tutti i lavori effettuati - fino al 31/12/2020 e senza limiti di spesa - sull'involucro esterno **visibile** dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno).

Il bonus **non spetta**, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se **non visibili** dalla strada.



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

BONUS FACCIATE

La detrazione, alternativamente:

- può essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo
- può essere oggetto di trattativa con il fornitore per lo sconto in fattura
- può essere oggetto di cessione del credito ad un terzo



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

ECOBONUS

L'Ecobonus 50%-65% è una detrazione che spetta anche ai soggetti IRES quando si eseguono interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti.

Gli interventi previsti dalla norma sono numerosi e variegati e, a seconda della loro tipologia e se sono su parti condominiali, possono avere aliquote di detrazione anche diverse (e più alte) di quelle indicate e massimali di spesa distinti.



DETRAZIONE MASSIMA PER I PRINCIPALI INTERVENTI	
Tipo di intervento	detrazione massima
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro
su involucro di edifici esistenti (per esempio, pareti, finestre, tetti e pavimenti)	60.000 euro
installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda	60.000 euro
sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione ad aria o ad acqua dal 2008 , sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza o impianti geotermici a bassa entalpia dal 2012 , sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria	30.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di schermature solari	60.000 euro
dal 2015 , acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili	30.000 euro
dal 2016 , acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo a distanza degli impianti di riscaldamento, di produzione di acqua calda, di climatizzazione delle unità abitative	non è previsto un limite massimo di detrazione
per gli anni 2018 e 2019 , acquisto e posa in opera di micro-cogeneratori	100.000 euro
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione del 70 o 75%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 40.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio
interventi su parti comuni di edifici condominiali per i quali spetta la detrazione dell'80 o 85%	non è previsto un limite massimo di detrazione ma un ammontare complessivo delle spese, che non deve essere superiore a 136.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio

Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

ECOBONUS

La detrazione, alternativamente:

- può essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo
- può essere oggetto di trattativa con il fornitore per lo sconto in fattura (liberamente solo anno 2020 e 2021)
- può essere oggetto di cessione del credito ad un terzo (liberamente solo anno 2020 e 2021)



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

SISMA BONUS

Il Sisma bonus è una detrazione che spetta anche ai soggetti IRES quando si eseguono interventi antisismici su edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) e nella zona 3, facendo riferimento all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003

Gli interventi previsti dalla norma sono numerosi e variegati e, a seconda della loro tipologia e se sono su parti condominiali, possono avere aliquote di detrazione anche diverse (e più alte) di quelle indicate e massimali di spesa distinti.



LE DETRAZIONI IRPEF E IRES PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI
(spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021)

PERCENTUALI di detrazione	50%	70% , per le singole unità immobiliari, se si passa a una classe di rischio inferiore	80% , per le singole unità immobiliari, se si passa a due classi di rischio inferiore
		75% , per gli edifici condominiali, se si passa a una classe di rischio inferiore	85% , per gli edifici condominiali, se si passa a due classi di rischio inferiori
IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno		
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali		
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali		
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3		

Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

SISMA BONUS

La detrazione, alternativamente:

- può essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo
- può essere oggetto di trattativa con il fornitore per lo sconto in fattura (liberamente solo anno 2020 e 2021)
- può essere oggetto di cessione del credito ad un terzo (liberamente solo anno 2020 e 2021)



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

TUTTI I BONUS

E' necessario ricordare che tutti i Bonus richiedono specifiche documentazioni tecniche che accertino la loro spettanza e che questa documentazione, redatta da professionisti tecnici competenti ed autorizzati, è un costo in più che spesso non viene considerata.

Oltre a ciò sono previste modalità specifiche di pagamento dei fornitori, procedure attraverso la Piattaforma Cessione Crediti per la cessione della detrazione e lo sconto in fattura, ...



Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

TUTTI I BONUS

... e quindi è **INDISPENSABILE** disporre delle credenziali di accesso al portale dell'Agenzia delle Entrate **FISCONLINE** ed al correlato **CASSETTO FISCALE**.

Senza queste **NON** è possibile ottenere né lo sconto in fattura né la cessione della detrazione



CONCLUDENDO

E' necessario porre grande attenzione a chi ci propone interventi sul patrimonio edilizio, soprattutto se ci sottolinea

«... è tutto vostro interesse perché non spenderete niente»

Certamente l'interesse del soggetto che ve lo propone c'è ...

Per qualsiasi approfondimento su opere edili che immaginate possano essere utili all'Ente ecclesiastico di cui siete legali rappresentanti ...

Le Detrazioni fiscali per gli interventi sugli immobili

CONCLUDENDO

... vi conviene consultare, presso la Curia metropolitana di Torino
gli **Uffici Tecnici**, per gli aspetti operativi degli interventi
l'**Ufficio Fiscale** per comprendere l'inquadramento fiscale
dell'operazione
l'**Ufficio Amministrativo** per le procedure autorizzative



CONCLUDENDO

... ricordando che l'**ultimo responsabile**, in caso di diniego della detrazione (che sempre avviene in un momento successivo, anche di molto tempo) non è né chi ha acquistato il credito, né chi ha fatto lo sconto in fattura e nemmeno il professionista che ha errato la certificazione

MA L'ENTE CHE HA DICHIARATO DI AVER DIRITTO ALLA DETRAZIONE

e quindi sarà questo a vedersi richiesta l'imposta indebitamente detratta oltre alle sanzioni ed agli interessi