



CASACONSUM
LOMBARDIA

Associazione di Consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152 del 29.12.2010

CASACONSUM LOMBARDIA Sede Regionale

Milano - 20149 - Via R. di Lauria, 9 - Tel. 02/ 33105242 - 316641 www.casaconsumlombardia.it - info@casaconsumlombardia.it

IL CONSUMATORE DEL MATTONE

SOMMARIO

**ABITARE NEL RISPARMIO
IL RISPARMIO NELL'ACQUI-
STO E NEL GODIMENTO
DELLA CASA DI ABITAZIO-
NE**

1. Le agevolazioni fiscali sull'ac-
quisto della prima casa

2. Il contratto di "Rent to buy "

3. Il contratto di leasing immobilia-
re

**IL RISPARMIO NELLA
GESTIONE DELLA CASA**

1. Il risparmio energetico

2. Le fonti rinnovabili

3. Il risparmio idrico

4. Le agevolazioni fiscali sul recu-
pero edilizio



Progetto

"ABITARE NEL RISPARMIO"

nell'ambito del programma della Regione Lombardia
finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico
(ripartizione 2015)



ABITARE NEL RISPARMIO

Risparmio nell'acquisto e nel godimento della casa di abitazione



1. LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULL'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

L'acquisto di un immobile non è strettamente necessario. E' possibile, infatti, affittarlo con il vantaggio di poter decidere di cambiare alloggio in tempi brevi (a causa delle mutate condizioni lavorative, economiche o di differenti esigenze familiari etc.). La locazione ha l'indubbio vantaggio di non richiedere un importante investimento iniziale e di essere relativamente flessibile. Tra le tipologie di locazione vi è, il cosiddetto contratto a canone concordato (articolo 2, comma 3, della Legge 431/98), che prevede una durata di tre anni + due, un canone di locazione non elevato ed un pacchetto di agevolazioni fiscali per il proprietario e per l'inquilino. E' proprio in tale contesto che – tenuto anche conto della crisi economica iniziata nel 2008 - il governo ha introdotto nuove forme per favorire l'acquisto di beni immobili, alternativi al contratto di mutuo. Ci si riferisce ai contratti di “rent to buy” e di “leasing immobiliare”. Rispetto a quattro anni fa, gli annunci relativi ai contratti di rent to buy, su di un noto portale di compravendite immobiliari, sono aumentati del 7,5% (nel 2014); del 173% (nel 2015); del 3,3% (nel 2016), con trend in crescita nei primi mesi del 2017 che porta a ritenere che entro fine anno l'aumento sarà superiore al 100% (fonte:

il sole 24 ore). Per il leasing immobiliare, oggetto di un recente remake (cfr. Decreto Legislativo 72/2016), si attendono ancora stime affidabili.

2. IL CONTRATTO DI “RENT TO BUY”

Il contratto di rent to buy (letteralmente “locazione per l'acquisto”) è disciplinato dall'articolo 23 del Decreto Legge 133/2014 (convertito nella Legge 164/2014). L'articolo 23 del Decreto Legge 133/2014 dispone che: «*i contratti, diversi dalla locazione finanziaria (cioè dal Leasing immobiliare N.D.R.), che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645 bis del Codice Civile*».

Nel contratto di rent to buy, dunque, con un modesto investimento iniziale si entra immediatamente in possesso di un immobile che si deciderà poi se acquistare o meno. Il contratto di rent to buy si ritiene deve essere stipulato per atto pubblico e trascritto in Conservatoria.

Nel contratto di rent to buy devono essere distinte le somme da imputarsi al corrispettivo dell'acquisto, dalle somme da imputarsi al corrispettivo del godimento.

Ciò è importante non solo a fini fiscali, ma anche in caso di contenzioso per l'eventuale restituzione delle somme versate a titolo di corrispettivo nell'acquisto, ove non si concluda l'acquisto del bene nei termini prestabiliti.

La durata del contratto di rent to buy può essere liberamente determinata dalle parti ma non deve superare i 10

anni posto che gli effetti della trascrizione cessano ove si superi tale durata.

Nel contratto di rent to buy al locatore/promittente venditore compete la manutenzione straordinaria; al conduttore/promissario acquirente la manutenzione ordinaria.

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni previste contrattualmente possono essere previste forme di garanzia come fidejussioni piuttosto che un deposito cauzionale.

In caso di inadempimento all'obbligo di pagamento del corrispettivo, «<... non inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo...>> il contratto può essere risolto con facoltà del locatore/promittente venditore di agire con il procedimento di convalida di sfratto per conseguire la liberazione dei locali, salvo il recupero coattivo del credito. In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma terzo, lettera C della Legge Fallimentare, per il quale: «*le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purchè alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio*».

a cura dell'Avv. Matteo Rezzonico
Presidente
CASACONSUM LOMBARDIA



3. IL CONTRATTO DI LEASING IMMOBILIARE

Il leasing immobiliare è un contratto, (tendenzialmente trilaterale), con cui ad un soggetto (cosiddetto utilizzatore) viene concesso dal proprietario/ finanziatore (cosiddetto concedente) un bene immobile, dietro pagamento di rate mensili per tutta la durata del contratto.

L'utilizzatore al termine del contratto (in base a quanto pattuito), può scegliere se riscattare il bene, pagando una rata finale, cosiddetta maxi rata, oppure riconsegnarlo.

Il contratto di leasing è un contratto atipico, non rientrando tra le figure contrattuali previste dal Codice Civile e non ha una forma prevista a pena di nullità salvo ritenere che l'esercizio dell'opzione/riscatto richieda la forma scritta, trattandosi di beni immobili, a norma dell'articolo 1350 del Codice Civile.

Secondo taluni autori, il contratto di leasing immobiliare non sarebbe neanche trascrivibile in Conservatoria, non rientrando nell'elenco tipico previsto dall'articolo 2643 del Codice Civile.

La Legge 28/12/2015, n. 208, ha dato una nuova disciplina al contratto di leasing immobiliare, stabilendo che la responsabilità e i rischi connessi al contratto di leasing, anche diperimento del bene concesso in uso, sono a carico dell'utilizzatore.

In caso di risoluzione del contratto di locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita

o da altra collocazione del bene avvenuta a valore di mercato, dedotta la somma dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

L'eventuale differenza negativa è corrisposta dall'utilizzatore al concedente.

Nelle attività di vendita e ricollocazione del bene di cui al periodo precedente, la Banca o l'intermediario finanziario deve attenersi a criteri di trasparenza e pubblicità nei confronti dell'utilizzatore.

In caso di fallimento si applica l'articolo 67, lettera A della Legge Fallimentare per il quale «non sono soggetti a revocatoria fallimentare i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio di attività di impresa nei termini d'uso».

In caso di cessazione del rapporto di lavoro subordinato, ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di risoluzione per limite d'età con diritto a pensione di vecchiaia o di anzianità, di licenziamento per giusta causa o giustificato motivo soggettivo, di dimissione del lavoratore non per giusta causa, di cessazione dei rapporti di lavoro di cui all'articolo 429, n. 3, del Codice di Procedura Civile ad eccezione delle ipotesi di risoluzione consensuale, di recesso datoriale per giusta causa, di recesso del lavoratore non per giusta causa, l'utilizzatore può chiedere mediante presentazione di un'apposita richiesta al concedente, la sospensione del pagamento dei corrispettivi periodici per non più di una volta e per un periodo massimo complessivo non superiore a 12 mesi nel corso dell'esecuzione del contratto medesimo. In tale caso la durata del contratto è prorogata di un periodo uguale alla durata della sospensione. La durata del contratto di leasing immobiliare è liberamente determinabile dalle parti. In caso di inadempimento

al contratto di leasing immobiliare si applicano le disposizioni in materia di sfratto previste dal Codice di Procedura Civile. E' previsto un pacchetto di agevolazioni fiscali.

CONVEGNO "ABITARE NEL RISPARMIO" Milano 20 Ottobre 2017

Ore 13,30

Registrazione dei partecipanti

Ore 14,00

Saluti istituzionali

Ore 14,30

Il risparmio nelle gestioni condominiali

Avv. Matteo Rezzonico

(Pres. Casaconsum Lombardia)

Ore 15,00

Il risparmio nelle locazioni abitative: i contratti convenzionati

Avv. Giuseppe Bonura

(Consulente Legale Proprietà Edilizia Roma)

Ore 15,30

Il risparmio energetico e la contabilizzazione del calore in condominio

Ing. Antonio De Marco

(Consulente del Tribunale di Milano)

Ore 16,00 Sospensione lavori

Ore 16,30 Ripresa lavori

Le agevolazioni fiscali sulla prima casa

Avv. Mauro Bolla

(Commissione Legale Fna-Confappi)

Ore 17,00

Rent to buy e leasing immobiliare

Avv. Prof. Silvio Rezzonico

(Docente di diritto immobiliare Università E-Campus)

Ore 17,30

Le agevolazioni fiscali sul recupero edilizio, sull'acquisto di elettrodomestici, sulla prevenzione dei sismi e sul risparmio energetico

Dott. Roberto Quaranta

(Commercialista)

Ore 18,00 Conclusioni e chiusura lavori

Moderatore
Onorevole Massimo Anderson

IL RISPARMIO NELLA GESTIONE DELLA CASA

1. IL RISPARMIO ENERGETICO

L' "abitare" in Italia, coincide, nella maggioranza dei casi, con "vivere/convivere in condominio".

E, dunque, la nostra disamina non avrebbe un senso se si trascurasse del tutto il condominio.

L'articolo 1120, comma 2, del Codice Civile, dispone che con la maggioranza di cui all'articolo 1136, comma 2, del Codice Civile (cinquecento millesimi e la maggioranza degli intervenuti) l'assemblea può deliberare gli interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico (installazione di pannelli fotovoltaici, interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica degli edifici etc).

Quando gli interventi sono individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le deliberazioni sono valide se approvate con la sola maggioranza degli intervenuti.

Le opere devono rispettare i limiti previsti dai regolamenti condominiali e dal combinato disposto degli articoli 1102 e 1120, ultimo comma, del Codice Civile.

Quest'ultima disposizione prevede che «sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino». Si tenga presente che l'articolo 1122 bis, secondo comma, del Codice Civile stabilisce che: «È

consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea

superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali».

L'obbligo delle termovalvole

Dal 30 giugno 2017, nei condomini e negli edifici polifunzionali (cioè anche negli edifici di proprietà di un'unica persona, ma con più destinazioni, per esempio commerciali, abitative, professionali), è obbligatoria l'installazione di sistemi di contabilizzazione del calore, cioè sottocontatori o termovalvole e ripartitori (articolo 9, comma 5, del Decreto Legislativo 102 del 2014). Le spese di consumo dell'impianto di riscaldamento devono essere ripartite in base agli effettivi prelievi di calore (distinguendo tra prelievi di energia termica volontari e prelievi involontari)

L'articolo 9, comma 5, lettera d) del Decreto Legislativo 102 del 2014 – finalizzato anche esso a ridurre i consumi, nell'ambito condominiale

e degli edifici polifunzionali – dispone che «Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime individuali: ... quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo e suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate».

Acquistato un immobile, i costi non sono finiti e si deve valutare l'incidenza di altre spese: costi dell'energia, tasse, spese di manutenzione che influiscono sul budget dei consumatori.



La prestazione energetica di un edificio è «la quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energetici dell'edificio, la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento dell'edificio e delle caratteristiche tecniche e di installazione degli impianti tecnici». Acquistare un immobile con una buona prestazione energetica è un modo per risparmiare. Si tenga in proposito presente che tanto nelle locazioni, quanto nelle compravendite, il locatore o il venditore devono rendere noto l'indice di prestazione energetica dell'edificio (Decreto Legislativo 192/2005).

La classe energetica degli edifici

Acquistare un immobile di classe energetica A comporta sicuramente minori costi energetici. Certo è che nel panorama immobiliare italiano gli immobili con scarsa efficienza energetica sono di gran lunga la maggioranza. Si riscontra la presenza di elevate prestazioni energetiche solo in relazione a nuove o recenti costruzioni.

2. LE FONTI RINNOVABILI

Il piano energetico nazionale in materia di uso più razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia risale agli anni novanta (Legge 10/1991). In particolare, l'articolo 8, della Legge 10 del 1991, stabilisce che per ridurre il consumo energetico e per favorire l'utilizzo di fonti

rinnovabili per la climatizzazione e l'illuminazione degli ambienti sono concessi contributi per ciascuno dei seguenti interventi: a) coibentazione negli edifici esistenti che consenta un risparmio di energia non inferiore al 20 per cento ed effettuata secondo le regole tecniche di cui all'allegata tabella A; b) installazione di nuovi generatori di calore ad alto rendimento, che in condizioni di regime presentino un rendimento, misurato con metodo diretto, non inferiore al 90 per cento, sia negli edifici di nuova costruzione sia in quelli esistenti; c) installazione di pompe di calore per riscaldamento ambiente o acqua sanitaria o di impianti per l'utilizzo di fonti rinnovabili di energia che consentano la copertura almeno del 30 per cento del fabbisogno termico dell'impianto in cui è attuato l'intervento nell'ambito delle disposizioni del titolo II; d) installazione di apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e di calore; e) installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica; per tali interventi il contributo può essere elevato fino all'80 per cento; f) installazione di sistemi di controllo integrati e di contabilizzazione differenziata dei consumi di calore nonché di calore e acqua sanitaria di ogni singola unità immobiliare, di sistemi telematici per il controllo e la conduzione degli impianti di climatizzazione nonché trasformazione di impianti centralizzati o autonomi per conseguire gli obiettivi di cui all'articolo 1; g) trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione dei consumi per le singole unità immobiliari, escluse quelle situate nelle aree individuate

dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano ai sensi dell'articolo 6 ove siano presenti reti di teleriscaldamento; h) installazione di sistemi di illuminazione ad alto rendimento anche nelle aree esterne.



**Consumatore Utente
CASA CONSUM
non è solo
una associazione
è la TUA
ASSOCIAZIONE**

**UNITI
E NUMEROSI
PER CONTARE**



3. IL RISPARMIO IDRICO

Quanto al risparmio idrico, nei condomini valgono tuttora le disposizioni previste dai regolamenti condominiali contrattuali, in tema di ripartizione delle spese che sono piuttosto obsolete (si pensi alla ripartizione delle spese di acqua per numero di persone). Ed infatti, il Decreto del Consiglio dei Ministri 4 marzo 1996 che ha disposto l'installazione da parte del gestore del servizio di contatori per ogni unità abitativa, non è norma imperativa/cogente ed è sprovvista di specifiche sanzioni. In tale contesto, nei condomini, le spese d'acqua sono ripartite in base alle disposizioni contenute nei regolamenti condominiali, che prevedono spesso modalità di ripartizione inique (esemplificativamente per numero di persone etc.).

In assenza di apposita norma contenuta nei regolamenti condominiali contrattuali – ove non siano installati contatori per ogni unità abitativa – la ripartizione deve essere effettuata per millesimi di proprietà, a norma dell'articolo 1123, comma 1, del Codice Civile. Si veda, in questo senso, la pronuncia della Cassazione, 1 agosto 2014, numero 17557, secondo cui «l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa (nonchè di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano) costituisce misura alla quale il legislatore guarda con particolare favore, in quanto volta a razionalizzare i consumi e ad eliminare gli sprechi e quindi a conseguire, in una prospettiva di tutela ambientale, il risparmio della risorsa idrica (L. 5 gennaio 1994, n. 36, art. 5e, ora, D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, art. 146). Diverso è il caso in cui le unità immobiliari non siano dotate di contatori di sottrazione. In tale evenienza - ed

è quella che viene in considerazione nella specie - il sistema dell'art. 1123 cod. civ. non ammette che, salvo diversa convenzione tra le parti, il costo relativo all'erogazione dell'acqua, con una delibera assunta a maggioranza, sia suddiviso in base al numero di persone che abitano stabilmente nel condominio e che resti di conseguenza esente dalla partecipazione alla spesa il singolo condomino il cui appartamento sia rimasto disabitato nel corso dell'anno».

Disciplina dell'economia idrica

Con D.P.C.M. 4 marzo 1996, il Presidente del Consiglio dei Ministri – sentita la conferenza Stato Regioni - si è posto l'obiettivo di determinare, tra l'altro, le direttive generali e di settore per il censimento delle risorse idriche, per la disciplina dell'economia idrica; i criteri per la gestione del servizio idrico integrato, costituito dall'insieme dei servizi pubblici di captazione, adduzione e distribuzione di acqua, ad usi civili, di fognatura e di depurazione delle acque reflue; i livelli minimi dei servizi che devono essere garantiti in ciascuno ambito territoriale.

L'allegato 9 del richiamato DPCM stabilisce che: «Il Gestore stabilisce i livelli minimi dei servizi riportati nei punti che seguono...Alle utenze potabili domestiche devono essere assicurati: a) una dotazione pro-capite giornaliera alla consegna, non inferiore a 150l/ab/giorno, intesa come volume attingibile dall'utente nelle 24 ore. Il contratto con l'utente menzionerà il numero di "dotazioni" assegnato all'utente e ad esso garantito; b) una portata minima erogata al punto di consegna non inferiore a 0,10 l/s per ogni unità abitativa in corrispondenza con il

carico idraulico di cui alla successiva lettera c)...La misurazione dei volumi consegnati all'utente si effettua, di regola, al punto di consegna, mediante contatori, rispondenti ai requisiti fissati dal Decreto del Presidente della Repubblica 23 agosto 1982, n. 854, recepente la Direttiva Comunitaria n. 75/33. Là dove esistono consegne a bocca tarata o contatori non rispondenti, deve essere programmata l'installazione di contatori a norma».

Stante l'alto tasso di morosità è intervenuto infine il D.P.C.M. 29/08/2016, n. 105094, recante contenimento morosità nel servizio idrico integrato, il cui articolo 3, stabilisce che: «in nessun caso è applicata la disalimentazione del servizio a: a) gli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale, come individuati dall'autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori dalla stessa regolati, ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno; b) le utenze relative ad attività di servizio pubblico, individuate dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori dalla stessa regolati. Fatto salvo quanto previsto dai commi 1 e 2 del presente articolo, a tutti gli utenti domestici residenti è garantito l'accesso al quantitativo minimo vitale a tariffa agevolata. Sono altresì previste adeguate forme di comunicazione all'utenza e di rateizzazione anche in caso di morosità al fine di garantire l'accesso al quantitativo minimo vitale e di salvaguardare l'equilibrio economico e finanziario del gestore e la copertura dei costi efficienti di esercizio e di investimento e dei costi ambientali e della risorsa».

A cura di CONFAPPI

4. LE AGEVOLAZIONI FISCALI SUL RECUPERO EDILIZIO.

La normativa

L'agevolazione fiscale sugli interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16-bis del DPR 917/86 (Testo Unico delle imposte sui redditi) e 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.

Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il Decreto Legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio. Tali maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi e da ultimo, dalla Legge di bilancio 2017 (Legge n. 232 dell'11 dicembre 2016) che ha prorogato al 31 dicembre 2017 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione IRPEF (50%), confermando il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Dal 1° gennaio 2018 la detrazione tornerà però alla misura ordinaria del 36%, e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare.

Bonus elettrodomestici

La legge di bilancio 2017 ha anche prorogato la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo di immobili oggetto di ristrutturazione. Per tali acquisti sono detraibili le spese documentate e sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2017. Dal 2017, tuttavia, la detrazione è consentita solo se l'intervento di ristrutturazione edilizia è iniziato in data non anteriore al 1° gennaio 2016.

Non solo. La detrazione può essere ripartita in 5 quote annuali e riguarda tutti gli immobili abitativi e non soltanto quelli adibiti ad abitazione principale o ad attività produttive.

Bonus antisismico

Quanto alle spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche, la richiamata legge di bilancio 2017 ha previsto - oltre alla proroga delle detrazioni fino al 31 dicembre 2021 - nuove e più specifiche regole per poterne usufruire, differenziandole a seconda del risultato ottenuto con l'esecuzione dei lavori, della zona in cui si trova l'immobile e della tipologia di edificio. A differenza della precedente normativa, per esempio, dal 2017 l'agevolazione riguarda non soltanto gli edifici che si trovano nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) ma anche quelli situati nelle zone a minor rischio (zona sismica 3).

Detrazioni più elevate, sono state anche introdotte qualora dalla realizzazione degli interventi derivi una riduzione del rischio sismico che determini il passaggio ad una classe di rischio inferiore o quando gli interventi siano realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali.

Spettanza della detrazione e tipologie degli interventi detraibili

E' possibile detrarre dall'IRPEF una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

In particolare, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni: - 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2017, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare; - 36%, con il limite massimo di 48.000 euro, per unità immobiliare, delle somme spese dal 1° gennaio 2018. L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa, e va suddivisa fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione. Il limite di spesa è annuale e riguarda il singolo immobile e le sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatasta-

te 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. 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 tener 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.

Interventi in condominio

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%.

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. La detrazione deve essere ripartita in dieci 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 incapienza o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi di imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente. Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio, 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.

A cura di CASACONSUM

CASACONSUM LOMBARDIA

LE NOSTRE SEDI

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9;
Sede Regionale

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59

RHO - Via Livello, n° 24

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A

LODI-MAIRAGO - Piazzetta Marconi, n° 3

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98

VARESE-SARONNO - Via Sampietro, n° 36

MONZA - Via San Pio X, n° 2

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

SPORTELLO CONSUMATORI

Rivolgiti gratuitamente allo Sportello Consumatori

“Abitare nel Risparmio”

sito web

www.casaconsumlombardia.it

TROVERAI ANCHE IL NOSTRO “BLOG” CASACONSUM