



BONUS FISCALE PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E SISTEMI DI SICUREZZA

La Legge di Bilancio 20221 ha **prorogato** il bonus fiscale per le ristrutturazioni edilizie, sempre con raddoppio da 48.000 a 96.000 euro dell'ammontare complessivo delle spese detraibili per unità immobiliare, nella misura del **50%** per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 **fino al 31.12.2024**.

Il bonus opera sotto forma di **detrazione dall'IRPEF** (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione delle **abitazioni** e delle parti comuni negli **edifici residenziali**.

La detrazione è ripartita in **dieci quote annuali costanti** e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa. 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.

Si tratta di una novità di grande interesse per i sistemi di sicurezza, considerato che la legge agevola espressamente gli interventi sugli immobili residenziali *“relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi”*. In particolare, in base alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, sono agevolabili:

Sulle singole unità abitative

- Allarme/sistemi antifurto (finestre esterne: installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni; apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline; fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati)

Sulle parti condominiali

- Allarme (riparazione senza innovazioni⁸ dell'impianto o riparazione con sostituzione di alcuni elementi)

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef. In particolare, l'agevolazione spetta non soli ai proprietari, ma anche ai titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) ed agli inquilini di un immobile.

SPESE DETRAIBILI

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse
- le spese per l'acquisto dei materiali
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti
- l'imposta sul valore aggiunto



COSA SI DEVE FARE PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Presupponendo che i lavori siano svolti dal proprietario e considerato che gli interventi sull'impianto di sicurezza non comportano di regola l'apertura di un cantiere né la necessità di richiedere autorizzazioni, per poter fruire della detrazione per il contribuente sarà sufficiente:

1. Effettuare i pagamenti con **bonifico** bancario o postale cosiddetto "**parlante**", dal quale cioè risultino:
 - causale del versamento (riferimento all'art. 16-bis del TUIR)
 - codice fiscale del soggetto che paga
 - codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

NOTA BENE: Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta, a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori, che attualmente è fissato nella **misura dell'8%**.

2. Indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile
3. Conservare ed esibire, a richiesta degli uffici finanziari, i seguenti documenti:
 - le ricevute dei bonifici di pagamento nonché le fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute;
 - dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (autocertificazione) in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili;
 - le ricevute di pagamento dell'IMU, se dovuta
 - la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
 - domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)

NOTA BENE: Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

4. Si ricorda che l'obbligo di trasmettere all'Enea le informazioni sui lavori effettuati, introdotto dalla Legge di Stabilità 2018, riguarda i soli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano un risparmio energetico.
5. **IVA AGEVOLATA.** Si ricorda che sui lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, è prevista l'applicazione **dell'Iva ridotta al 10%**, che si estende anche alle cessioni dei beni utilizzati per eseguire i lavori, purché effettuate dallo stesso soggetto che esegue i lavori ed a condizione che i beni non costituiscano una parte significativa del valore delle prestazioni.



Gli impianti di sicurezza sono per legge considerati beni significativi. Segue che sui beni utilizzati dall'installatore per la realizzazione dell'impianto di sicurezza, l'IVA ridotta si applicherà soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, il valore dei beni significativi.

ESEMPIO

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

- a) per prestazione lavorativa 4.000 euro;
- b) costo del sistema di sicurezza 6.000 euro.

Su questi 6.000 euro del sistema, l'Iva al 10% si applica solo su 4.000 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello dei beni significativi ($10.000 - 6.000 = 4.000$). Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 22%