

## DETRAZIONI FISCALI PER LA CASA

### DETRAZIONE INTERESSI PASSIVI DEL MUTUO

Lo sconto fiscale è pari al 19% della spesa sostenuta, fino a un massimo di 4 mila euro, sotto forma di interessi passivi, oneri accessori e quote di rivalutazione legate a clausole di indicizzazione per i mutui prima casa.

A detrarre è colui che è contemporaneamente intestatario della casa e del mutuo, mentre per quanto riguarda i coniugi cointestatari, questi detraggono in parti uguali a meno che uno dei due non sia fiscalmente a carico dell'altro, che in questo caso detrae il 100% degli interessi.

### DETRAZIONE DELLA PROVVISORIE PAGATA ALL'AGENZIA IMMOBILIARE

I compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale sono detraibili nella misura del 19%, su un importo massimo di 1000 euro.

Si può usufruire della detrazione se l'acquisto dell'immobile è effettivamente concluso.

In caso di stipula del contratto preliminare, per poter usufruire della detrazione è necessario aver regolarmente registrato il compromesso.

La detrazione spetta a condizione che l'immobile acquistato sia adibito ad abitazione principale. In particolare:

- per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente;
- l'unità immobiliare deve essere adibita ad abitazione principale
- la detrazione spetta esclusivamente all'acquirente dell'immobile

La detrazione non spetta se le spese sono sostenute nell'interesse dei familiari fiscalmente a carico.

Se l'unità immobiliare è acquistata da più persone, la detrazione, nel limite di 1000 euro, va ripartita tra i comproprietari in base alla percentuale di proprietà.

Il beneficio, pertanto, può essere attribuito al proprietario dell'immobile, in percentuale, qualora la fattura risulti intestata almeno a uno dei proprietari. Nell'ipotesi di

- Fattura intestata a un solo proprietario, ma immobile in comproprietà, al fine di consentire la detrazione pro-quota anche al comproprietario che non è indicato nella fattura, sarà necessario integrare il documento annotandovi i dati di quest'ultimo
- Immobile intestato a un solo proprietario, ma fattura cointestata al proprietario e a un'altra persona, al fine di consentire la detrazione dell'intero importo all'unico proprietario sarà necessario integrare la fattura, annotando che l'onere per l'intermediazione è stato sostenuto interamente da quest'ultimo
- Fattura intestata esclusivamente a una persona che non sia proprietaria dell'immobile, le spese per l'intermediazione non potranno essere detratte neanche dal proprietario.

### DETRAZIONE DELL'AFFITTO DI CASA

#### Spese detraibili lavoratore dipendente che trasferisce la sua residenza per motivi di lavoro

- Detrazione di 991,60 per redditi inferiori a 15.493, 71 euro
- Detrazione di 495, 80 euro per redditi superiori a 15.493, 71 euro, ma inferiori a 30.987,41 euro

#### Spese detraibili inquilini a basso reddito

- Detrazione Irpef di 300 euro per redditi non superiori a 15.493, 71 euro

- Detrazione Irpef di 150 euro per redditi superiori a 15.493,71 euro, ma inferiori a 30.987,41 euro

Se nel corso del periodo di spettanza della detrazione il contribuente cessa di essere lavoratore dipendente, la detrazione non spetta a partire dal periodo d'imposta successivo a quello nel quale non sussiste più tale qualifica.

Il lavoratore, inoltre, deve essere titolare di un contratto di locazione che può essere di qualunque tipo, di unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

#### **DETRAZIONI AFFITTO STUDENTI FUORI SEDE**

Detrazione di 961,60 euro per redditi complessivi fino a 14.493,70 euro.

Il requisito dell'età è soddisfatto se ricorre anche per una parte del periodo d'imposta.

Così ad esempio se il giovane ha compiuto 30 anni nel corso del 2016, ha diritto a fruire della detrazione, nel rispetto degli altri requisiti, solo per tale periodo d'imposta.

La detrazione spetta anche nel caso in cui l'Università sia ubicata in un comune appartenente alla stessa provincia di residenza, purché i due comuni siano distanti almeno 100 km.

anche nell'ipotesi in cui l'Università sia ubicata in un comune di residenza distante almeno 50 km se gli studenti sono residenti in zone montane o disagiate

#### **DETRAZIONE AFFITTO ABITAZIONE PRINCIPALE 2020**

La detrazione per l'affitto dell'abitazione principale varia a seconda della tipologia di contratto di locazione che è stato stipulato tra il proprietario e l'inquilino, quindi dipende se è in cedolare secca (in questo caso varia in base al reddito).

**Sono 495,80 euro:**

- se il reddito non supera i 15.493,71 euro; 247,90 euro:
- se il reddito è tra 15.493,72 e 30.987,41 euro) o tassazione ordinaria (sono 300 euro:
- se il reddito non supera i 15.493,71 euro; 150 euro:
- se il reddito è tra i 15.493,72 e 30.987,41 euro).

#### **Canone concordato detrazione inquilino**

- Detrazione di 495,80 euro per redditi non superiori a 15.493,71 euro
- Detrazione di 247,90 euro per redditi superiori a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro

In nessun caso la detrazione spetta per i contratti di locazione intervenuti tra enti pubblici e contraenti privati.

#### **DETRAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

Possono fruire della detrazione per il risparmio energetico sia coloro che possiedono o detengono sulla base di un titolo idoneo (ad esempio proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato) l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi per conseguire il risparmio energetico, sia i condomini nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni condominiali.

Ha diritto alla detrazione per il risparmio energetico anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano intestati a lui.

In caso di vendita o di donazione dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi prima che sia trascorso il periodo di godimento della detrazione, le quote di detrazione per il risparmio energetico non utilizzate sono trasferite, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica o al donatario.

Nel caso di morte del titolare, il diritto alla detrazione per il risparmio energetico si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

In questi casi, l'acquirente o gli eredi possono rideterminare il numero di quote in cui ripartire la detrazione residua a condizione che le spese siano state sostenute nell'anno 2008.

L'inquilino o il comodatario che hanno sostenuto le spese conservano il diritto alla detrazione anche se la locazione o il comodato cessano.

#### **Percentuale di detrazione**

La percentuale di detrazione per il risparmio energetico nel 730 2020 è pari al:

- 50 per cento, dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 per acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione almeno pari alla classe A, acquisto e posa in opera di schermature solari, acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse;
- 55 per cento, per le spese sostenute dal 2008 al 5 giugno 2013;
- 65 per cento, per le spese sostenute dal 2015 al 2017 per acquisto e posa in opera di schermature solari, acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse; dal 2008 al 2019 per intervento di riqualificazione energetica su edificio esistente (no climatizzatori invernali con caldaie a biomasse), intervento su involucro di edificio esistente (dal 1° gennaio 2018 tranne acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi), intervento di installazione di pannelli solari - collettori solari, sostituzione di impianti di climatizzazione invernale; dal 2016 al 31 dicembre 2019 per acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto; dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 per acquisto e posa in opera di micro-generatori.
- 70 e 75 per cento, dal 2017 al 31 dicembre 2019 per interventi sull'involucro di parti comuni degli edifici condominiali esistenti e interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali esistenti.
- 80 e 85 per cento, dal 1° gennaio 2018 al 31 dicembre 2019 per interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di una classe del rischio sismico e interventi su parti comuni di edifici condominiali volti alla riqualificazione energetica e riduzione di due classi del rischio sismico.

Per le spese sostenute dal 2011 al 2019 la detrazione è ripartita in dieci rate annuali di pari importo (entro il limite massimo previsto per ciascuna tipologia di intervento effettuato) da chi presta l'assistenza fiscale.

Le spese sostenute nel 2008 possono essere ancora detratte se dal 2011 al 2017 si è acquistato, ricevuto in donazione o ereditato un immobile, oggetto di lavori nel corso del 2008, e se si è provveduto a rideterminare il numero delle rate (dieci) scelte da chi aveva sostenuto la spesa.

#### **I documenti**

I documenti per usufruire della detrazione per il risparmio energetico sono i seguenti:

- la fattura dell'impresa che esegue i lavori;
- l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti la rispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici richiesti.
- l'attestato di certificazione (o qualificazione) energetica che contiene i dati relativi all'efficienza energetica dell'edificio ed è prodotta successivamente all'esecuzione degli interventi, in base alle procedure indicate dai Comuni o dalle Regioni.
- la scheda informativa relativa agli interventi realizzati, redatta secondo lo schema riportato nell'allegato E del decreto attuativo o allegato F, se l'intervento riguarda la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari o l'installazione di pannelli solari. La scheda descrittiva dell'intervento di cui all'allegato F può essere compilata anche dall'utente finale.

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, devono essere trasmessi all'Enea telematicamente i dati contenuti nell'attestato di certificazione energetica o di qualificazione energetica, nonché la scheda informativa relativa agli interventi realizzati.

La data di fine lavori, dalla quale decorre il termine per l'invio della documentazione all'Enea, coincide con il giorno del cosiddetto "collaudo" (e non di effettuazione dei pagamenti).

Se, in considerazione del tipo di intervento, non è richiesto il collaudo, il contribuente può provare la data di fine lavori con altra documentazione emessa da chi ha eseguito i lavori (o dal tecnico che compila la scheda informativa).

Non è ritenuta valida, a tal fine, una dichiarazione del contribuente resa in sede di autocertificazione.

Se la complessità dei lavori eseguiti non trova adeguata descrizione negli schemi resi disponibili dall'Enea, la documentazione può essere inviata, in copia, entro 90 giorni a mezzo raccomandata con ricevuta semplice, all'Enea, specificando come riferimento: "Detrazioni fiscali-riqualificazione energetica".

## **DETRAZIONE PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE**

Le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e in particolare:

- per la ristrutturazione di immobili;
- le spese sostenute per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica;
- per l'acquisto o l'assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati

La detrazione spetta in relazione alle spese sostenute per i seguenti interventi di recupero del patrimonio edilizio:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- ulteriori interventi quali, ad esempio, quelli di bonifica dall'amianto o quelli finalizzati alla prevenzione di atti illeciti da parte di terzi o all'eliminazione delle barriere architettoniche, oppure interventi di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

La detrazione spetta anche in relazione alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici, compresa l'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, tra i quali rientrano gli impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

**Spese ristrutturazione**

Le spese di ristrutturazione possono essere detratte nel 730 da chi possiede o detiene l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di recupero edilizio sulla base di un titolo idoneo (ad esempio proprietà, altro diritto reale, concessione demaniale, locazione o comodato).

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché abbia sostenuto le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati.

E' ammessa la detrazione anche nei casi in cui le fatture e i bonifici non siano intestati al familiare convivente, purché la percentuale della spesa sostenuta dallo stesso sia indicata nella fattura.

Per le spese sostenute dal 1° gennaio 2016, la detrazione spetta al convivente more uxorio del possessore o detentore dell'immobile anche in assenza di un contratto di comodato, alla stregua di quanto chiarito per i familiari conviventi.

**La detrazione d'imposta è pari al:**

- 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2019;
- 36 per cento per le spese sostenute:

a) dal 2008 al 2011;

b) dal 1° gennaio al 25 giugno 2012.

La detrazione viene ripartita in 10 rate di pari importo da chi presta l'assistenza fiscale. la spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di:

- 48.000 euro per le spese sostenute dal 2008 al 25 giugno 2012;
- 96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019.

Il limite va riferito alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati i lavori. Quindi, se più persone hanno diritto alla detrazione (comproprietari ecc.), il limite va ripartito tra loro.

Per l'anno 2012, la detrazione del 50 per cento spetta per le spese sostenute dal 26 giugno al 31 dicembre nel limite di 96.000 euro, al netto delle spese sostenute fino al 25 giugno 2012 nel limite di 48.000 euro.

Se gli interventi consistono nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, per determinare il limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto di quelle già sostenute negli anni passati.

In particolare, nel caso di interventi iniziati prima del 26 giugno 2012 e proseguiti negli anni successivi, la detrazione del 50 per cento spetta per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019 nel limite di 96.000 euro, al netto delle spese sostenute fino al 25 giugno 2012 nel limite di 48.000 euro.

In caso di vendita o di donazione dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi prima che sia trascorso il periodo di godimento della detrazione, le quote di detrazione non utilizzate sono trasferite, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica o al donatario.

In caso di morte del titolare, il diritto alla detrazione si trasmette esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

L'inquilino o il comodatario che hanno sostenuto le spese conservano il diritto alla detrazione anche quando la locazione o il comodato terminano.

Conserva il diritto alla detrazione anche il familiare convivente del proprietario dell'immobile anche se viene ceduta l'unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti gli interventi.

In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso che gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttario ma rimangono al nudo proprietario.

In caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati eseguiti i lavori e contestuale costituzione del diritto di usufrutto le quote di detrazione non fruite dal venditore si trasferiscono al nudo proprietario in quanto a quest'ultimo si trasferisce la titolarità dell'immobile.

### **DETRAZIONE PER IL BONUS MOBILI**

E' possibile detrarre nel modello 730 le spese sostenute per il bonus mobili ed elettrodomestici nel caso in cui l'acquisto sia destinato a un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione.

La detrazione del 50% del bonus mobili è valida per le spese per l'acquisto di mobili, grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica (nonché per i grandi elettrodomestici per i quali non è obbligatoria l'etichetta energetica).

Le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici sono computate, ai fini della fruizione della detrazione di imposta, indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione.

La detrazione per il bonus mobili spetta unicamente per le spese per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici in immobili dove siano stati eseguiti i seguenti lavori di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione edilizia
- ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi

La data di inizio dei lavori di ristrutturazione deve essere anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici, ma non è necessario che le spese di ristrutturazione siano sostenute prima di quelle per l'arredo dell'abitazione. Qualora l'acquisto dei mobili e grandi elettrodomestici è destinato ad un unico immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, per data inizio lavori si intende la data di acquisto o di assegnazione dell'immobile.

Per la fruizione della detrazione per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici i contribuenti dovevano eseguire i pagamenti mediante bonifici bancari o postali, con le medesime modalità già previste per i pagamenti dei lavori di ristrutturazione edilizia.

#### **Limite detrazione bonus mobili**

La detrazione spetta su un ammontare massimo di 10.000 euro per le spese di arredo sostenute nel periodo compreso tra il 6 giugno 2013 e il 31 dicembre 2016 se le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono state sostenute a decorrere dal 26 giugno 2012.

A partire dall'anno d'imposta 2017, la detrazione spetta su un ammontare massimo di 10.000 euro per le spese di arredo sostenute in ciascun anno, purché i connessi interventi di recupero del patrimonio edilizio siano iniziati non prima del 1° gennaio dell'anno precedente.

Per gli interventi di ristrutturazione effettuati nel corso dell'anno d'imposta oggetto della dichiarazione ovvero iniziati nel nell'anno precedente e proseguiti nell'anno d'imposta oggetto della dichiarazione, nella definizione del limite di 10.000 euro concorrono anche le spese di arredo sostenute nell'anno precedente per le quali si è già fruito della detrazione.

Ad esempio, la detrazione spetta su un ammontare massimo di 10.000 euro per le spese di arredo sostenute nel 2019 se gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono iniziati nel periodo compreso tra il 1° gennaio 2018 e il 31 dicembre 2019.

Per gli interventi di ristrutturazione effettuati nel 2018 ovvero iniziati nel 2018 e proseguiti nel 2019, nella definizione del limite di 10.000 euro concorrono anche le spese di arredo sostenute nel 2018 per le quali si è già fruito della detrazione.

La detrazione è ripartita in 10 rate di pari importo. Il limite di spesa di 10.000 euro è riferito alla singola unità immobiliare, comprensiva delle pertinenze, o alla parte comune dell'edificio oggetto di ristrutturazione, a prescindere dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa.

### **DETRAZIONE DEL BONUS VERDE**

E' possibile effettuare la detrazione del bonus verde.

Spetta una detrazione dall'imposta lorda per un importo pari al 36 per cento delle spese documentate di ammontare complessivo non superiore a 5.000 euro per unità immobiliare ad uso abitativo.

La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Per poter usufruire della detrazione i pagamenti devono essere effettuati con strumenti idonei a consentire la tracciabilità delle operazioni.

Sono detraibili le spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi relativi alla:

- "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Il bonus verde è una detrazione IRPEF del 36% sulle spese sostenute nel 2020 per la sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi e per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo e deve essere calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi.