

Bonus ristrutturazioni: le spese effettuate dall'inquilino

di [Sandro Cerato](#)

Pubblicato il 3 Dicembre 2013

la cessazione dello stato di locazione non fa venire meno il diritto alla detrazione per l'inquilino che ha eseguito i lavori di ristrutturazione e che gode della detrazione ai fini IRPEF

Come noto, a decorrere dall'1.1.2012, la detrazione IRPEF del 36% delle spese relative a determinati interventi volti al recupero del patrimonio edilizio è stata "messa a regime". Peraltro, per le spese documentate relative a interventi di recupero edilizio, sostenute dal 26.6.2012 e fino al 30.6.2013, il Legislatore ha stabilito che spetta una detrazione IRPEF del 50% invece del 36% e che il limite massimo di spesa detraibile ammonta ad € 96.000,00 invece di € 48.000,00.

A ciò si aggiunga che, per effetto dell'art. 16 c. 1 del DL 4.6.2013 n. 63, la suddetta detrazione "maggiorata" si applica alle spese documentate sostenute fino al 31.12.2013. La detrazione IRPEF del 50% compete, inoltre, relativamente alle spese pagate dal 26.6.2012 al 31.12.2013, di regola mediante bonifico bancario o postale contenente le previste informazioni,- ed in relazione alle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati i previsti interventi. Nello specifico, possono beneficiare delle predette agevolazioni tutti i soggetti IRPEF, residenti e non residenti in Italia, che sostengono le spese e che:

- possiedono l'immobile a titolo di piena proprietà, nuda proprietà o altri diritti reali, quali l'uso, l'usufrutto, il diritto di abitazione e la superficie;
- detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione (inquilino) o di comodato (comodatario), oppure sulla base di un contratto preliminare di compravendita (promissario acquirente);
- sono familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile.

Come sopra anticipato, la detrazione IRPEF del 50%, in relazione alle spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2013, spetta su un ammontare complessivo massimo pari ad € 96.000,00 (prima € 48.000,00) per unità immobiliare, incluse le relative pertinenze, ancorché posseduta o detenuta da più soggetti in regime di comproprietà o contitolarità. Il predetto limite va commisurato a ciascun intervento agevolato, considerato unitariamente, ancorché svolto a cavallo di più periodi d'imposta, nonché a ciascun periodo

d'imposta. Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha recentemente reso disponibili alcuni chiarimenti in merito alla detrazione delle spese volte al recupero edilizio e che di seguito si ripropongono nei loro principali contenuti. In primo luogo viene precisato che la detrazione spetta a chi sostiene la spesa: non solo, quindi, i proprietari degli immobili (o i titolari di altri diritti reali, come nuda proprietà, usufrutto, uso, abitazione o superficie), ma anche, per esempio, i locatari o i comodatari. Inoltre, viene precisato che, ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore (o detentore) dell'immobile su cui sono eseguiti i lavori, nel caso in cui quest'ultimo sostenga la spesa e i bonifici e le relative fatture risultino a lui intestate.

Un'importante precisazione attiene la sorte delle detrazioni (ripartite in 10 quote annuali di pari importo) in caso di cessione di immobili oggetto di precedenti interventi di ristrutturazione, già in parte portate in detrazione in dichiarazione dei redditi dal contribuente che le ha legittimamente sostenute: in tale circostanza, le quote residue del bonus non vanno perse, potendosi trasferire automaticamente all'acquirente, salvo diverso accordo tra le parti. Diverso risulta essere, invece, il trattamento previsto in capo ad un contribuente che ha eseguito taluni lavori di ristrutturazione in un appartamento tenuto in affitto e che si sia trasferito presso un altro immobile prima del termine utile per ripartire la detrazione. Al ricorrere di tale ipotesi, l'Agenzia delle Entrate ha assicurato che la cessazione dello stato di locazione (così come quella di comodato) non fa venire meno il diritto alla detrazione per l'inquilino (o il comodatario) che ha eseguito i lavori.

Una serie di precisazioni attiene, inoltre, le tipologie di opere che danno diritto al bonus fiscale. In particolare viene chiarito che, i costi sostenuti dal contribuente per la sostituzione di pavimenti (opera che rientra fra i lavori di manutenzione ordinaria) può fruire della detrazione solo quando tali opere sono eseguiti su parti comuni del condominio, ma non solo. Infatti, se il lavoro fa parte di un intervento più vasto, agevolabile (come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi) anche la spesa per la sostituzione del pavimento può essere detratta. Come noto, possono beneficiare delle detrazioni fiscali in commento anche le spese sostenute con riferimento agli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Con riferimento a quest'ultime tipologie di spese, l'Agenzia delle Entrate fornisce un'elencazione di tali interventi tra i quali troviamo il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, l'installazione di porte blindate o rinforzate, l'apposizione o la sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini, l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti, l'apposizione di saracinesche, tapparelle metalliche con bloccaggi, vetri antisfondamento, casseforti a muro, fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati, apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.

Viene chiarito, inoltre, che, anche chi esegue lavori di ristrutturazione in proprio, ovvero senza avvalersi di una ditta specializzata, potrà fruire comunque delle detrazioni previste, ma limitatamente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati nell'intervento in parola. Viene da ultimo chiarito che:

- sono detraibili le spese su lavori di ristrutturazione effettuati dopo la stipula del compromesso, ma prima della stipula del rogito di acquisto dell'immobile, a condizione che il compromesso sia stato registrato e che si sia stati immessi nel possesso dell'immobile;
- la detrazione per l'acquisto del box spetta sulle spese sostenute per la sua realizzazione, sempre che le stesse siano dimostrate da un'attestazione rilasciata dal costruttore. Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.
- è possibile detrarre anche le spese riconducibili alla progettazione, nonché le altre prestazioni professionali connesse e, in ogni caso, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- non sono detraibili, in ogni caso, le spese di trasloco e custodia dei mobili sostenute dal contribuente, per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

3 dicembre 2013

Sandro Cerato