
Le detrazioni per lavori di ristrutturazione nella Legge di stabilità 2015

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 10 Novembre 2014

la Legge di Stabilità 2015 prevede la proroga delle maggiori detrazioni relative agli oneri sostenuti per il recupero del patrimonio edilizio, per il miglioramento dell'efficienza energetica e per l'acquisto dei mobili destinati ad arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione

La legge di stabilità 2015 prevede la proroga delle maggiori detrazioni relative agli oneri sostenuti per il recupero del patrimonio edilizio, per il miglioramento dell'efficienza energetica e per l'acquisto dei mobili destinati ad arredo degli immobili oggetto di ristrutturazione. E' probabile che le misure saranno confermate in sede di approvazione definitiva della legge.

Sarà possibile fruire fino al 31 dicembre del 2015 della detrazione pari al 50 per cento, fino ad un massimo di 96.000 euro, delle le spese di cui alle lett. b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Invece le spese di manutenzione ordinaria (di cui alla precedente lett. a) sono detraibili esclusivamente se riguardanti gli interventi effettuati sulle parti comuni di edifici.

L'incremento della detrazione risulta confermato, anche in questo caso fino al 31 dicembre 2015, nella misura del 65 per cento, per le spese sostenute al fine di migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

La detrazione è semplicemente prorogata, senza alcuna variazione della misura, per gli acquisti di mobili, e grandi elettrodomestici.

Alcuni interventi sono stati esclusi, almeno per il momento, dalla proroga. Infatti, dal 1 gennaio del 2015 potranno continuare a fruire della detrazione gli interventi di messa in sicurezza statica eseguiti sulle abitazioni principali e sugli immobili a destinazione produttiva, situati in specifiche zone ad alta pericolosità sismica. Dall'inizio dell'anno prossimo, se non ci saranno ripensamenti, la misura della detrazione diminuirà dall'attuale 65 per cento al 50 per cento. Invece rimane pressoché inalterato il limite massimo di spesa di 96.000 euro.

Nel verificare la sussistenza delle condizioni che rendono possibile fruire della detrazioni in commento i professionisti devono tenere conto delle recenti modifiche aventi ad oggetto le disposizioni urbanistiche.

Preliminarmente deve essere ricordato come la detrazione del 50 per cento sia applicabile, in generale, a tutti gli interventi di recupero delle abitazioni e delle relative pertinenze quali i box auto, le cantine e le soffitte. Sono invece esclusi dall'agevolazione quelli che determinano un ampliamento della volumetria. Tuttavia, rientra nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia (di cui all'art. 3, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001),

pertanto è possibile fruire della detrazione del 50 per cento, anche per la demolizione e la ricostruzione di un immobile avente la medesima volumetria con la variazione della sagoma.

La fattispecie è stata oggetto di una puntuale risposta del Ministero dell'economia nel corso di un'interrogazione parlamentare. Nel caso di specie, a parte la volumetria che è rimasta inalterata, si è verificato uno spostamento di lieve entità dell'immobile rispetto all'area di sedime originaria. Il beneficio spetta in quanto nella nuova nozione di "ristrutturazione edilizia" rientrano anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con il mantenimento della volumetria originaria, ma con la variazione della sagoma dell'edificio. In buona sostanza la variazione della sagoma può consistere anche in un lieve spostamento dell'immobile durante la fase di ricostruzione del fabbricato.

Il 2015 dovrebbe trattarsi dell'ultimo anno di proroga. Dall'inizio del 2016 si dovrebbe tornare alla misura ordinaria pari al 36 per cento con un massimale di 48.000 euro. Invece le detrazioni relative agli interventi finalizzati al risparmio energetico dovrebbero essere assorbite da quelle relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Nicola Forte

10 novembre 2014