















# l' Agenzia delle Entrate incontra i cittadini

Guida pratica alle principali  
agevolazioni fiscali




# L'AGENZIA DELLE ENTRATE INCONTRA I CITTADINI

## **INTRODUZIONE.....4**




























## **1. LE AGEVOLAZIONI IN FAMIGLIA.....6**

-  deduzione per gli assegni al coniuge separato.....6
-  deduzione per spese di adozione.....6
-  detrazione per i familiari a carico.....7
  -  detrazione per coniuge a carico.....8
  -  detrazione per figli a carico.....8
  -  detrazione per altri familiari .....10
-  detrazione per famiglie numerose.....10
-  detrazione per spese di asilo nido.....10
-  detrazione per spese di istruzione.....11
-  detrazione per spese veterinarie.....11
-  detrazione per l'iscrizione in palestra.....12
-  detrazione per spese funebri.....12
-  detrazioni per spese sanitarie.....13
-  agevolazioni per colf e badanti.....14

## **2. LE ALTRE AGEVOLAZIONI.....15**

-  detrazioni per tipologia di reddito.....15
-  detrazioni per premi assicurativi.....16
-  oneri contributivi e erogazioni liberali.....17

### 3. LE AGEVOLAZIONI SUGLI IMMOBILI.....19

	agevolazioni in caso di acquisto di immobili.....	19
	agevolazione "prima casa".....	19
	detrazione IMU e aliquota ridotta.....	21
	interessi passivi su mutui ipotecari.....	22
	credito d'imposta per il riacquisto della prima casa.....	23
	detrazione per spese di intermediazione immobiliare.....	24
	agevolazioni in caso di locazione di immobili.....	24
	detrazioni a favore del locatore.....	24
	regime della cedolare secca.....	25
	detrazioni a favore del locatario: famiglie a basso reddito.....	28
	detrazioni a favore del locatario: giovani.....	28
	detrazioni a favore del locatario: lavoratori dipendenti in trasferta.....	28
	detrazioni a favore del locatario: studenti universitari.....	29
	agevolazioni in caso di successione e donazione.....	29
	franchigia e aliquota ridotta.....	30
	agevolazione per le spese di ristrutturazione edilizia.....	31
	in cosa consiste l'agevolazione.....	31
	per quali lavori spetta l'agevolazione.....	33
	chi può usufruire della detrazione.....	34
	adempimenti.....	35
	decadenza dal beneficio.....	37
	l'Iva sulle ristrutturazioni edilizie.....	38
	agevolazione per il risparmio energetico.....	39
	in cosa consiste l'agevolazione.....	39
	per quali lavori spetta l'agevolazione.....	40
	chi può usufruire della detrazione.....	41
	adempimenti.....	42

## INTRODUZIONE

Con la dichiarazione dei redditi il contribuente quantifica il reddito percepito nell'anno solare precedente e calcola le imposte correlate che dovrà versare. La dichiarazione deve essere presentata entro il 30 settembre dell'anno successivo se in forma telematica. La dichiarazione deve essere redatta su appositi modelli approvati annualmente (modello Unico e modello 730). I modelli di dichiarazione e le relative istruzioni possono essere scaricati dal sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

Per compilare la dichiarazione è necessario avere a disposizione alcuni documenti, tra cui:

- ▣ la certificazione dei compensi percepiti (Cud o prospetto riepilogativo);
- ▣ i documenti che attestano le spese sostenute che danno diritto a detrazioni o deduzioni (spese mediche, assicurazione dell'autovettura, interessi passivi sui mutui, spese scolastiche, carichi di famiglia, ecc.).

Il **reddito complessivo** è dato dalla somma dei redditi conseguiti nell'anno dal contribuente (ad esempio, reddito di lavoro dipendente, reddito di fabbricati, redditi di capitali). Per i residenti in Italia devono essere dichiarati i redditi ovunque prodotti.

Dal reddito complessivo si devono sottrarre eventuali **oneri deducibili**: si tratta di spese sostenute nell'anno d'imposta dal contribuente che possono essere sottratte dal reddito complessivo prima del calcolo dell'imposta dovuta.

Una volta sottratti gli oneri deducibili dal reddito complessivo si ottiene il **reddito imponibile**, sul quale viene calcolata l'**imposta lorda**, mediante l'applicazione delle **aliquote progressive**. (Tab.1)

Dall'imposta così ottenuta si sottraggono le detrazioni previste dalla legge ed eventuali spese (**oneri detraibili**), ottenendo così l'imposta netta da versare. Gli oneri detraibili riducono l'ammontare dell'imposta dovuta (a

differenza degli oneri deducibili che, invece, abbattano il reddito complessivo) fino ad azzerarla: l'eventuale eccedenza di oneri rispetto all'imposta non dà diritto a rimborso.

(Tab.1 Aliquote per il calcolo dell'Irpef)

REDDITO	ALIQUTA	IMPOSTA DOVUTA
Fino a € 15.000	23	23% sull'intero importo
Oltre € 15.000 fino a € 28.000	27	3.450 + 27% la parte eccedente 15.000
Oltre € 28.000 fino a € 55.000	38	6.960 + 38% la parte eccedente 28.000
Oltre € 55.000 fino a € 75.000	41	17.220 + 41% la parte eccedente 55.000
Oltre € 75.000	43	25.420 + 43% la parte eccedente 75.000

## 1. LE AGEVOLAZIONI IN FAMIGLIA

### Deduzione per gli assegni al coniuge separato

Si tratta delle somme che, in seguito a provvedimento dell'autorità giudiziaria, vengono corrisposte al coniuge, anche residente all'estero, in seguito a separazione legale ed effettiva, scioglimento, annullamento del matrimonio o divorzio. Gli importi deducibili sono solo quelli riconosciuti dal provvedimento dell'autorità giudiziaria: non è quindi possibile usufruire della deduzione per le somme pagate al coniuge volontariamente, vale a dire in assenza di provvedimento del giudice.

Sono deducibili solo gli assegni periodici e non le somme corrisposte in un'unica soluzione al coniuge separato. Inoltre, sono esclusi dal beneficio gli assegni o le quote degli assegni attribuiti dal giudice per il mantenimento dei figli: a fronte di tali oneri però il contribuente può usufruire della detrazione per carichi di famiglia.

Se il provvedimento del giudice non distingue la quota di assegno destinata al mantenimento dei figli, l'assegno si considera destinato al coniuge per metà del suo ammontare.

### Deduzione per spese di adozione

E' deducibile il 50% delle spese sostenute dai genitori adottivi per l'espletamento della procedura di adozione di minori stranieri, certificate nell'ammontare complessivo dall'ente autorizzato che ha ricevuto l'incarico di curare la procedura di adozione (l'elenco degli enti autorizzati è consultabile sul sito internet [www.commissioneadozioni.it](http://www.commissioneadozioni.it)).

Tra le spese deducibili sono comprese anche quelle relative all'assistenza ricevuta, alla legalizzazione o traduzione dei documenti, alla richiesta di visti, ai trasferimenti, al soggiorno all'estero, alla quota associativa (eventuale) nell'ipotesi in cui la procedura sia stata curata da enti, ad altre spese documentate finalizzate all'adozione del minore. Per poter fruire della deduzione non è necessaria l'effettiva conclusione della procedura adottiva né il buon esito della stessa.

## Detrazione per familiari a carico

Sono considerati a carico i familiari che nel corso dell'anno hanno posseduto un reddito complessivo uguale o inferiore a € 2.840,51.

I familiari per i quali spettano le detrazioni sono:

- † il coniuge;
- † i figli, compresi i figli naturali, riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati, a prescindere dall'età;
- † i genitori, compresi i genitori naturali ed adottivi ed, in loro mancanza gli ascendenti più prossimi;
- † i fratelli e le sorelle;
- † le nuore ed i generi;
- † il suocero e la suocera.

Il coniuge ed i figli possono essere considerati a carico anche se non convivono con il contribuente o sono residenti all'estero. Al contrario, la detrazione per gli altri membri della famiglia spetta solo se i familiari convivono con il contribuente o se percepiscono da quest'ultimo un assegno alimentare non risultante da un provvedimento dell'autorità giudiziaria.

I cittadini extracomunitari che intendono usufruire della detrazione per familiari a carico devono essere in possesso di una specifica documentazione attestante lo status di familiare, che può essere alternativamente formata da:

- a) documentazione originale rilasciata dall'autorità consolare del paese di origine, tradotta in lingua italiana e asseverata da parte del prefetto competente per territorio;
- b) documentazione con apposizione dell'apostille, per le persone provenienti da paesi che hanno sottoscritto la Convenzione dell'Aja del 5 ottobre 1961;
- c) documentazione validamente formata nel paese di origine, in base alla normativa di quella nazione, tradotta in italiano e certificata come conforme all'originale dal Consolato italiano nel Paese di origine.

La detrazione, prevista per ogni familiare fiscalmente a carico, varia a seconda del reddito complessivo del contribuente; inoltre, è rapportata a mese e compete dal mese in cui si è verificata la condizione richiesta (ad esempio, in caso di nascita di un figlio a novembre la detrazione spetta per due mesi). Il rapporto al mese non opera nell'ipotesi di superamento durante l'anno del limite di reddito previsto dalla legge per essere considerati a carico: in tal caso, infatti, la detrazione viene persa per intero, essendo il limite di reddito fissato con riferimento all'intero periodo d'imposta.

Le detrazioni per familiari a carico si suddividono nelle seguenti categorie:

- ‡ detrazione per coniuge a carico;
- ‡ detrazione per figli a carico;
- ‡ detrazioni per altri familiari.

#### **Detrazione per coniuge a carico**

Spetta per il coniuge (non per il semplice convivente) non legalmente ed effettivamente separato nella misura massima di € 800 e decresce all'aumentare del reddito del coniuge dichiarante, fino ad azzerarsi se il reddito supera gli € 80.000.

#### **Detrazione per figli a carico**

La detrazione è teorica, vale a dire variabile in funzione del reddito complessivo e del numero di mesi a carico, ed è pari a:

- € 800 per ciascun figlio di età superiore o uguale a 3 anni;
- € 900 per ciascun figlio di età inferiore a 3 anni.

Tali detrazioni sono aumentate di un importo pari a:

- € 220 per ciascun figlio disabile;
- € 200 per ciascun figlio a partire dal primo, per i genitori con più di tre figli a carico.

La legge di stabilità 2013 (art. 1, comma 483, legge del 24/12/2012, n. 228) ha disposto un aumento delle somme detraibili a partire dal 01/01/2013.



In base alle nuove disposizioni l'importo delle detrazioni è così rideterminato:

€ 950 per ciascun figlio di età superiore o uguale a 3 anni;

€ 1.220 per ciascun figlio di età inferiore a 3 anni.

Tali detrazioni sono aumentate di un importo pari a:

€ 400 per ciascun figlio disabile;

€ 200 per ciascun figlio a partire dal primo, per i genitori con più di tre figli a carico (invariata).

Le nuove detrazioni sono in vigore dal 01/01/2013, pertanto trovano applicazione:

- ☑ in sede di dichiarazione dei redditi relativi all'anno d'imposta 2013 (mod. 730/2014 o mod. UNICO/2014);
- ☑ in sede di applicazione delle ritenute sui redditi di lavoro dipendente e assimilati relativi al 2013 da parte del sostituto d'imposta, qualora il lavoratore o il pensionato abbia richiesto l'applicazione delle detrazioni per familiari a carico.

La detrazione non può essere liberamente ripartita tra entrambi i genitori: se i genitori non sono legalmente ed effettivamente separati, la detrazione spetta nella misura del 50% ciascuno.

I genitori, tuttavia, possono decidere di comune accordo di attribuire l'intera detrazione al genitore con il reddito complessivo più elevato, al fine di evitare che la detrazione non possa essere fruita in tutto o in parte dal genitore con il reddito inferiore. Ovviamente, se un genitore usufruisce della detrazione al 100% l'altro genitore non può fruirne.

In caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione per i figli compete a quest'ultimo per l'intero importo.

In caso di separazione legale ed effettiva, annullamento del matrimonio o divorzio la detrazione spetta, in mancanza di accordo tra le parti, nella misura del 100% al genitore affidatario oppure, in caso di affidamento congiunto, nella misura del 50% ciascuno.

Se il coniuge manca perché deceduto o non ha riconosciuto i figli ed il contribuente non è sposato, per il primo figlio si ha diritto alle detrazioni previste per il coniuge a carico, se più favorevoli.

### **Detrazioni per altri familiari**

È pari a € 750 da rapportare al reddito complessivo, al numero di mesi a carico ed alla percentuale di detrazione spettante: in presenza di più soggetti che hanno diritto alla detrazione, la stessa deve essere ripartita in misura uguale tra i soggetti che hanno effettivamente sostenuto il carico risultante dalla convivenza o dall'erogazione di un assegno alimentare.

### **Detrazione per famiglie numerose**

In presenza di almeno 4 figli a carico compete un'ulteriore detrazione di € 1.200: l'agevolazione non spetta per ciascun figlio ma è un importo complessivo, che non varia se il numero dei figli è superiore a 4.

La detrazione deve essere ripartita nella misura del 50% tra i genitori non legalmente ed effettivamente separati: non è possibile decidere di comune accordo una diversa ripartizione, come previsto invece per le ordinarie detrazioni.

Nel caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro la detrazione compete a quest'ultimo per l'intero importo.

In presenza di separazione, divorzio o annullamento del matrimonio la percentuale di detrazione spettante è in proporzione agli affidamenti stabiliti dal giudice.

Nell'ipotesi di importo superiore all'imposta lorda dovuta dal contribuente, diminuita delle altre detrazioni spettanti, è riconosciuto un credito d'imposta pari alla quota di detrazione che non ha trovato capienza nella predetta imposta.

### **Detrazione per spese di asilo nido**

Le spese sostenute dai genitori per il pagamento di rette relative alla frequenza di asili nido, pubblici o privati, per un importo non superiore a

€ 632 annui per ogni figlio, possono essere detratte nella misura del 19%: la detrazione massima è dunque pari a € 120 per ogni figlio.

La spesa deve essere documentata da fattura, bollettino bancario o postale, ricevuta di pagamento.

### **Detrazione per spese di istruzione**

Per le spese sostenute per la frequenza di corsi di istruzione secondaria (scuole medie inferiori e superiori), universitaria, di perfezionamento e/o specializzazione universitaria (master, dottorati), tenuti presso università o istituti pubblici o privati, italiani o stranieri compete una detrazione pari al 19%.

Per le università private o straniere le spese ammesse in detrazione non devono essere superiori a quelle delle tasse e contributi pagati per gli equivalenti istituti italiani. Il confronto, per le università private, deve essere fatto con le università statali che presentano identità o affinità di indirizzo di studi e che siano ubicate nella stessa città in cui hanno sede le università private, ovvero in una città della stessa regione.

Per le università straniere, invece, occorre fare riferimento alle corrispondenti spese previste per la frequenza di corsi simili tenuti presso l'Università statale italiana più vicina al domicilio fiscale del contribuente.

### **Detrazione per spese veterinarie**

Le spese veterinarie e le spese per medicinali sostenute per gli animali detenuti per compagnia o per lo svolgimento di una pratica sportiva danno diritto ad una detrazione d'imposta. Non si ha, invece, diritto alla detrazione per le spese connesse alla cura degli animali nell'esercizio di attività commerciali agricole.

Il beneficio compete al soggetto che ha sostenuto la spesa indipendentemente sia dal fatto che risulti proprietario dell'animale sia dal numero degli animali per cui sia effettuata la spesa. La detrazione spetta fino all'importo di € 387,34 e limitatamente alla parte che eccede la franchigia di € 129,11.

## Detrazione per l'iscrizione in palestra

Le spese per attività sportive praticate dai ragazzi quali l'iscrizione annuale e l'abbonamento ad associazioni sportive, palestre, piscine ed altre strutture ed impianti destinati alla pratica sportiva dilettantistica sono detraibili dalle imposte dovute.

La detrazione, da calcolarsi su un massimo di € 210 per ciascun giovane, spetta per i ragazzi di età compresa tra i 5 ed 18 anni anche se questi risultano fiscalmente a carico di chi usufruisce del beneficio.

Il beneficio può essere ripartito tra gli aventi diritto (ad esempio i genitori) ma è necessario indicare sul documento di spesa la quota di detrazione utilizzata da ognuno di essi.

Per fruire della detrazione il contribuente deve acquisire e conservare il bollettino bancario o postale e la fattura o ricevuta da cui risulti: la denominazione ed il codice fiscale dei soggetti che hanno reso la prestazione, la causale del pagamento, l'attività sportiva esercitata, l'importo pagato e i dati anagrafici di chi pratica l'attività sportiva ed il codice fiscale di chi effettua il pagamento.

## Detrazione per spese funebri

Sono detraibili le spese funebri sostenute dal contribuente in occasione della morte dei familiari indicati all'articolo 433 del codice civile anche se non fiscalmente a carico, e di affidati o affiliati.

Si tratta, in particolare: del coniuge; dei figli legittimi o legittimati o naturali o adottivi; dei discendenti prossimi, anche naturali; dei genitori; degli ascendenti prossimi, anche naturali; degli adottanti, dei fratelli e delle sorelle germani o unilaterali; dei generi e delle nuore; del suocero e della suocera. Pertanto gli zii risultano esclusi.

Dette spese danno diritto ad una detrazione di € 1.549,37 per ciascun decesso: la spesa detraibile comprende il trasporto al cimitero e la sistemazione della salma nel loculo o tomba cimiteriale. La spesa entro il limite suddetto può essere detratta in modo frazionato da più persone ma

occorre che la ripartizione sia indicata e sottoscritta dall'intestatario del documento fiscale.

La disposizione normativa che disciplina la detrazione Irpef del 19% delle spese funebri è contenuta nell'articolo 15, comma 1, lettera d), del TUIR.

## **Detrazione per spese sanitarie**

Le spese mediche danno diritto ad una detrazione del 19% calcolata sul loro ammontare complessivo. La detrazione spetta sulla somma delle spese eccedenti la franchigia di € 129,11.

In caso di spese mediche superiori a € 15.493,71 annui è data la possibilità di suddividere la detrazione in quattro quote annuali di pari importo.

Il destinatario dell'agevolazione è il contribuente che le ha effettivamente sostenute per se stesso o per le persone che risultano fiscalmente a suo carico.

Non possono essere considerate, ai fini della detrazione, le spese sanitarie che sono state rimborsate quali quelle risarcite dal danneggiante o le spese per prestazioni sanitarie a fronte di contributi per assistenza sanitaria versati dal datore di lavoro o ente pensionistico che non hanno contribuito, fino all'importo di € 3.615,20 a formare reddito imponibile di lavoro dipendente.

Sono, invece, detraibili le spese sanitarie rimborsate sulla base di premi di assicurazioni sanitarie per i quali non spetta la detrazione del 19%.

Per le spese sanitarie relative all'acquisto di medicinali, la detrazione spetta se la spesa è certificata da fattura o scontrino fiscale (c.d. "scontrino parlante") in cui devono essere specificati la natura e la quantità dei prodotti acquistati, il codice alfanumerico (identificativo della qualità del farmaco) posto sulla confezione del medicinale ed il codice fiscale del destinatario.

Per facilitare il rilascio di tale scontrino, è opportuno consegnare al farmacista la propria tessera sanitaria, in modo che quest'ultimo possa

utilizzarla per ricavarne il codice fiscale. In assenza di tessera sanitaria, è anche possibile comunicare verbalmente il proprio codice fiscale, prima che il farmacista batta lo scontrino.

Tra i medicinali detraibili rientrano anche i farmaci omeopatici e fitoterapici, se approvati dall'Aifa, e i dispositivi medici nonché le protesi che rientrano nel nomenclatore tariffario di cui al Decreto Ministeriale 332/1999 (tipo occhiali da vista, lenti a contatto, apparecchi per aerosol, apparecchi per la pressione, calzature), purchè l'acquisto sia accompagnato da prescrizione medica (ovvero, nei casi previsti, autocertificazione), scontrino parlante o fattura.

### **Agevolazione per colf e badanti**

I contributi previdenziali ed assistenziali a carico del datore di lavoro versati per gli addetti al servizio domestico e all'assistenza personale o familiare (es. colf, baby sitter ed assistenti delle persone anziane) sono deducibili nel limite massimo di € 1.549,37.

Diversamente non è deducibile il contributo forfetario di € 1.000 versato per la regolarizzazione dei lavoratori dipendenti stranieri.

## 2. LE ALTRE AGEVOLAZIONI

### Detrazioni per tipologia di reddito

L'art. 13 del TUIR prevede delle detrazioni qualora alla formazione del reddito complessivo concorrano redditi provenienti dall'esercizio di determinate attività lavorative (lavoro dipendente, pensione, lavoro autonomo ed impresa minore). Gli importi di tali detrazioni variano in funzione del reddito complessivo.

La detrazione per **redditi di lavoro dipendente** e per alcuni redditi ad esso assimilati (co.co.co., compensi a soci di cooperative, borse di studio, compensi corrisposti da terzi, compensi per lavori socialmente utili, remunerazioni dei sacerdoti) deve essere rapportata al periodo di lavoro nell'anno: in sostanza, i giorni per i quali spetta la detrazione coincidono con quelli per i quali si ha diritto alla retribuzione, pertanto rientrano anche le festività ed i riposi settimanali; il part-time e gli scioperi, invece, non incidono sull'ammontare della detrazione.

Se il reddito complessivo non supera € 8.000 la detrazione teorica massima è pari a € 1.840 e l'ammontare della detrazione effettiva non può essere inferiore a € 690; oltre € 55.000 di reddito non spetta alcuna detrazione.

La detrazione per **redditi di pensione** varia a seconda dell'età del pensionato (inferiore o superiore a 75 anni) e va rapportata al periodo di pensione nell'anno; nell'ipotesi in cui nei medesimi giorni si percepisca sia un reddito di lavoro dipendente che una pensione la detrazione non può essere cumulata con quella per lavoro dipendente.

Se il reddito complessivo non supera € 7.500 la detrazione teorica massima è pari a € 1.725 e l'ammontare della detrazione effettiva non può essere inferiore a € 690; oltre € 55.000 di reddito non spetta alcuna detrazione.

La detrazione per **redditi di lavoro autonomo e di impresa minore** (imprese che non sono in contabilità ordinaria), anche se percepiti in

forma occasionale, a differenza delle detrazioni viste in precedenza, non deve essere ragguagliata al periodo di svolgimento dell'attività. L'importo spettante non è cumulabile con la detrazione per lavoro dipendente o pensione: se il contribuente nel corso dell'anno ha percepito sia redditi di lavoro dipendente o di pensione, sia redditi di lavoro autonomo/impresa, può scegliere la detrazione più conveniente in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi.

Se il reddito complessivo non supera € 4.800 la detrazione è pari a € 1.104; oltre € 55.000 di reddito non spetta alcuna detrazione, così come non spetta la detrazione nell'ipotesi di redditi di lavoro autonomo o impresa assoggettati ad imposta sostitutiva (es. regime dei minimi).

### **Detrazione per premi assicurativi**

E' prevista una detrazione pari al 19% dei premi pagati per i contratti di assicurazione sulla vita e contro gli infortuni, anche se versati nell'interesse dei familiari a carico. L'importo massimo su cui calcolare la detrazione non può essere superiore a € 1.291,14.

La detrazione spetta sui premi relativi a:

- ▣ contratti di assicurazione sulla vita o contro gli infortuni (inabilità temporanea, invalidità permanente o morte) stipulati o rinnovati fino al 31 dicembre 2000, a condizione che abbiano una durata non inferiore ai 5 anni e non consentano la concessione dei prestiti nel periodo di durata minima;
- ▣ contratti di assicurazione stipulati o rinnovati a partire dal 1° gennaio 2001 aventi per oggetto il rischio di morte o invalidità permanente superiore al 5%, da qualunque causa derivante, ovvero di non autosufficienza nel compimento degli atti della vita quotidiana. Nel caso di contratti aventi ad oggetto il rischio di non autosufficienza la detrazione spetta solo a condizione che l'impresa assicuratrice non abbia facoltà di recedere dal contratto.



Per fruire della detrazione è necessario che contraente ed assicurato siano la stessa persona: tuttavia, l'agevolazione spetta anche nel caso in cui il contraente stipuli l'assicurazione per il figlio minorenni (assicurato e beneficiario), in quanto versa i premi per un familiare a carico, nonché nell'ipotesi di familiare a carico che stipula il contratto e versa i premi: in tal caso la detrazione spetta al contribuente che ha il familiare a carico.

### **Oneri contributivi ed erogazioni liberali**

Sono deducibili dal reddito complessivo i contributi assistenziali e previdenziali, obbligatori o facoltativi, versati alla gestione pensionistica obbligatoria di appartenenza, anche se sostenuti per i familiari fiscalmente a carico.

Si tratta, ad esempio, dei contributi versati per l'assicurazione obbligatoria Inail contro gli infortuni domestici (c.d. assicurazione casalinghe), dei contributi versati per la ricongiunzione di periodi assicurativi, per il riscatto degli anni di laurea, per la prosecuzione volontaria o per il cosiddetto "fondo casalinghe".

Rientrano in tale categoria anche i contributi sanitari obbligatori versati al CSSN con il premio di assicurazione di responsabilità civile per i veicoli: a partire dall'anno d'imposta 2012 è deducibile solo la parte di contributo che supera complessivamente l'importo di € 40.

I contributi versati a forme pensionistiche complementari individuali (fondi pensione) sono, invece, deducibili per un importo non superiore a € 5.164,57.

Per quanto riguarda, infine, le erogazioni liberali, occorre distinguere tra:

- ▣ erogazioni liberali o in natura a favore di ONLUS e di associazioni di promozione sociale: gli importi versati sono deducibili nel limite del 10% del reddito complessivo e, comunque, nella misura massima di € 70.000. In alternativa alla deduzione è altresì prevista, a scelta del contribuente, la possibilità di detrarre il 19% degli importi versati;
- ▣ contributi e donazioni a organizzazioni non governative (ONG) riconosciute idonee che operano nel campo della cooperazione con i

Paesi in via di sviluppo: gli importi versati sono deducibili nella misura massima del 2% del reddito complessivo (per individuare le ONG riconosciute idonee si può consultare l'apposito elenco sul sito [www.esteri.it](http://www.esteri.it));

- ▣ erogazioni liberali a favore di università ed enti di ricerca: non vi sono limiti alla deduzione;
- ▣ erogazioni liberali a favore di istituzioni religiose: è deducibile l'importo di € 1.032,91 per ogni istituzione.

Tutte le erogazioni devono essere effettuate mediante bonifico bancario o postale, carta di debito, carta di credito, carte prepagate, assegni bancari o postali.

## 3. LE AGEVOLAZIONI SUGLI IMMOBILI

### Agevolazioni in caso d'acquisto di immobili

#### Agevolazione "prima casa"

Per la compravendita di un immobile si applicano l'Iva e/o l'imposta di registro (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.

In caso di acquisto della "prima casa" e delle sue pertinenze, la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali può essere costituita dal valore catastale dell'immobile (anziché dal corrispettivo pagato) determinato moltiplicando la rendita catastale, rivalutata del 5%, per il coefficiente 110.

Inoltre, sono previste le seguenti aliquote agevolate: l'imposta di registro al 3% anziché al 7% (o, se del caso, l'IVA al 4% anziché al 10%) e le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa pari a € 168,00 ciascuna (in luogo della misura proporzionale del 2% e dell'1% dell'importo).

Per fruire delle agevolazioni "prima casa" occorre rispettare determinate condizioni:

- non deve trattarsi di abitazione di lusso;
- l'immobile deve essere sito nel Comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula del contratto di compravendita o nel Comune in cui l'acquirente svolge la propria attività o, se trasferito all'estero per lavoro, nel comune in cui ha sede il datore di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'Aire), deve trattarsi di prima casa posseduta in Italia; la condizione di residenza non si applica al personale delle Forze armate e delle Forze di polizia;
- non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;

- ☑ non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa.

L'acquirente decade dalle agevolazioni sulla "prima casa" se:

- ☒ le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto sono false;
- ☒ non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- ☒ vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di cinque anni dalla data di acquisto, a meno che, entro un anno, non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire in tempi "ragionevoli" a propria abitazione principale.

La decadenza dal beneficio "prima casa" comporta il recupero della differenza d'imposta non versata oltre agli interessi e alla sanzione (quest'ultima pari al 30% dell'imposta dovuta).

Non si applica la sanzione se, prima che sia trascorso un anno dalla rivendita dell'immobile acquistato, il contribuente manifesta l'intenzione di non voler acquistare un'altra casa di abitazione, presentando apposita istanza all'Ufficio per la riliquidazione dell'imposta.

Le agevolazioni sulla "prima casa" non si perdono nei seguenti due casi:

- 📖 quando, entro un anno dalla vendita, il contribuente acquista un'immobile situato in uno Stato estero, sempre che siano presenti strumenti di cooperazione amministrativa che consentono di verificare che l'immobile acquistato è stato adibito a dimora abituale;
- 📖 quando, entro un anno dalla vendita (o dalla donazione), il contribuente acquista un terreno e, sempre nello stesso termine, realizza su di esso un fabbricato non di lusso da adibire ad abitazione principale.

### **Detrazione IMU e aliquota ridotta**

L'imposta municipale (IMU) è dovuta su tutti gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie). In caso di separazione o divorzio, l'IMU sulla casa coniugale è dovuta dal coniuge che l'ha ricevuta in assegnazione.

La base imponibile è calcolata moltiplicando la rendita catastale per 168 (risultato della rivalutazione del 5% e dell'applicazione del moltiplicatore 160). Questo è l'importo a cui applicare l'aliquota del tributo, aliquota pari a **0,76%**, ma i Comuni possono modificarla in aumento o in diminuzione fino a 0,3 punti percentuali, così come possono ridurre fino allo 0,4% l'aliquota per gli immobili locati.



La base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati (limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni), e per i fabbricati di interesse storico o artistico

Per l'**abitazione principale** e per una sola per tipo delle relative pertinenze (cantine, soffitte, box auto, tettoie) si applica un'aliquota ridotta pari allo **0,4%**, percentuale che i Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, fino a 0,2 punti percentuali.

Inoltre, è possibile detrarre dall'imposta dovuta per la "prima casa" l'importo di € 200,00 (da riportare al periodo dell'anno per il quale l'immobile è stato destinato ad abitazione principale) incrementata, per gli anni 2012 – 2013, di € 50 per ogni figlio di età non superiore a 26 anni, che risieda anagraficamente e dimori abitualmente nell'abitazione principale. Questa maggiorazione alla detrazione base, che non può superare i € 400,00, spetta a prescindere che il figlio sia fiscalmente a carico del genitore.

Si precisa che, per l'anno 2013, è stata disposta la sospensione della prima rata dell'IMU per le seguenti tipologie di immobili:

 abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9;

-  unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, nonché alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616;
-  terreni agricoli e fabbricati rurali di cui all'art. 13 commi 4, 5 e 8 D.L. 6 dicembre 2011 n. 201 conv. con modificazioni dalla Legge 214/2011 e succ. modificazioni.

In caso di mancata adozione della riforma entro la data del 31 agosto 2013, continuerà ad applicarsi la disciplina vigente e il termine di versamento della prima rata dell' IMU relativa agli immobili sopra indicati è fissato al **16 settembre 2013**.

#### **Interessi passivi su mutui ipotecari**

Anche gli oneri finanziari relativi all'acquisto dell'abitazione principale usufruiscono di una detrazione d'imposta che è possibile far valere in sede di dichiarazione dei redditi.





L'agevolazione consiste nella detrazione pari al 19% del costo sostenuto a titolo di interessi passivi sul mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale. E' possibile includere nell'agevolazione anche i costi dell'istruttoria e della perizia bancaria, le imposte pagate sul mutuo ed il costo dell'atto notarile stipulato per il mutuo medesimo (non il costo dell'atto di compravendita).

La soglia limite prevista per tale detrazione è di € 4.000,00, e il soggetto beneficiario è l'acquirente dell'immobile, che deve anche essere intestatario del contratto di mutuo.

### **Credito d'imposta per il riacquisto della prima casa**

In caso di vendita dell'immobile, a suo tempo acquistato beneficiando delle agevolazioni sulla "prima casa" ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, se entro un anno dalla vendita si compra un'altra abitazione non di lusso (anche se non ultimata) costituente prima casa, si applica un credito d'imposta pari all'ammontare dell'imposta di registro o dell'Iva corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato.




In ogni caso, il credito d'imposta non può essere superiore all'imposta dovuta in relazione al secondo acquisto e può essere utilizzato:

-  in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
-  in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute su denunce e atti presentati dopo la data di acquisizione del credito;
-  in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla prima dichiarazione successiva al nuovo acquisto;
-  in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello F24.

Per beneficiare del credito d'imposta, occorre inserire un'apposita dichiarazione nell'atto di acquisto del nuovo immobile, specificando se si intende utilizzarlo in detrazione dall'imposta di registro dovuta per lo stesso atto.

Il credito d'imposta per il riacquisto della "prima casa" non spetta se il contribuente è decaduto dall'agevolazione "prima casa" in relazione al precedente acquisto.

Inoltre il credito d'imposta è precluso:

-  se il contribuente ha acquistato il precedente immobile con aliquota ordinaria;
-  se il nuovo immobile acquistato non ha i requisiti "prima casa";
-  se l'immobile alienato è pervenuto al contribuente per successione o donazione, salvo il caso in cui sul trasferimento siano state pagate le relative imposte usufruendo delle agevolazioni "prima casa".

### **Detrazione per spese di intermediazione immobiliare**

Sempre con l'obiettivo di agevolare l'acquisto della "prima casa" e in considerazione del fatto che il mercato immobiliare spesso impone l'utilizzo di mediatori nella ricerca dell'immobile d'acquistare, il legislatore ha previsto la possibilità di portare in detrazione dal pagamento delle imposte anche una quota dell'esborso che l'acquirente ha effettuato a titolo di intermediazione immobiliare.

In questo caso la detrazione prevista è quella del 19 % di quanto pagato nel limite di € 1.000,00 come tetto all'importo massimo del valore della spesa.

Sono previsti ulteriori vincoli per usufruire di questa agevolazione:

- è concessa solo per l'acquisto dell'abitazione principale;
- l'intermediario deve essere "un'agente immobiliare" ai sensi della normativa indicata nella Legge n. 39 del 1989.

L'agevolazione è applicabile solo dopo l'acquisto della prima casa mediante indicazione della detrazione nella dichiarazione dei redditi.

## **Agevolazioni in caso di locazione di immobili**

### **Detrazioni a favore del locatore**

Il reddito derivante dalle locazioni di immobili è soggetto alle ordinarie regole di imposizione ai fini dell'IRPEF. Tuttavia, il reddito imponibile su cui calcolare l'imposta dipende dal tipo di contratto di locazione stipulato: contratti a equo canone, in regime di libero mercato e a canone convenzionale.

- 1) Contratti a equo canone: il reddito imponibile è determinato dal canone annuo di locazione ridotto del 15% a titolo forfetario (dal 2013 la percentuale scende al 5%); la riduzione è elevata al 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna, e al 35% per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico.
- 2) Contratti in regime di libero mercato: il reddito imponibile è dato dal valore più alto tra la rendita catastale (rivalutata del 5%) e il canone



di locazione comprensivo delle rivalutazioni Istat ridotto del 15% (dal 2013 la percentuale scende al 5%); la riduzione è elevata rispettivamente al 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna, e al 35% per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico.

- 3) Contratti a canone convenzionale (legge 9 dicembre 1998, n. 431): il reddito imponibile, determinato con le stesse modalità previste per i contratti in regime di libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in uno dei Comuni ad alta densità abitativa (individuati da appositi provvedimenti normativi). Il canone convenzionale o concordato è quello determinato sulla base di accordi definiti localmente fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle degli inquilini maggiormente rappresentative a livello nazionale.

La riduzione del 30% del reddito si applica, inoltre, agli immobili siti nella regione Abruzzo e locati a soggetti residenti nei Comuni colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui abitazioni principali siano state distrutte o dichiarate inagibili.



Il canone di locazione deve essere dichiarato per la sua totalità anche se non è stato in tutto o in parte percepito. Tuttavia, in presenza di un provvedimento di convalida di sfratto per morosità, i canoni su contratti ad esclusivo uso abitativo non percepiti possono essere esclusi dal calcolo della base imponibile a partire dalla data in cui si ottiene il provvedimento giurisdizionale. Inoltre, se il giudice conferma la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti, il proprietario beneficia di un credito d'imposta pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.

#### **Regime della cedolare secca**

Dal 2011 è in vigore il c.d. regime della cedolare secca, ossia una particolare forma agevolata e alternativa di tassazione del reddito derivante dagli immobili locati ad uso abitativo, che sostituisce il pagamento dell'IRPEF e relative addizionali, dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo dovute sul contratto di locazione.

La cedolare secca sostituisce anche l'imposta di registro e l'imposta di bollo sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione. Resta invece dovuta l'imposta di registro per la cessione del contratto di locazione.

La base imponibile dell'imposta sostitutiva (cedolare secca) è costituita dal canone di locazione annuo al quale si applicano le seguenti percentuali:

-  **21%** per i contratti di locazione in regime di libero mercato;
-  **19%** per i contratti di locazione a canone concordato o concertato relativi ad abitazioni site nei Comuni con carenze di disponibilità abitative (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, compresi i comuni confinanti e gli altri comuni capoluogo di provincia) e nei Comuni ad alta tensione abitativa (individuati dal Cipe).

Possono optare per il regime della cedolare secca le persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile abitativo locato (la locazione può avere anche durata inferiore all'anno).

Il locatore deve comunicare al conduttore la scelta di aderire al regime della cedolare secca mediante lettera raccomandata contenente, altresì, la rinuncia, per il periodo corrispondente alla durata dell'opzione, a chiedere l'aggiornamento del canone, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata in relazione a ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo e alle relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione.

La cedolare secca è preclusa:

- alle società e agli enti non commerciali;
- alle unità immobiliari accatastate nella categoria A10 (uffici o studi privati);
- quando il locatario agisce nell'esercizio di attività d'impresa o di lavoro autonomo (indipendentemente dal successivo utilizzo dell'immobile per finalità abitative dei dipendenti o collaboratori).

In caso di contitolarità dell'immobile, la cedolare secca si applica nei confronti di ciascun locatore contitolare se l'opzione è esercitata distintamente da ognuno di essi. Infatti, i locatori contitolari che non esercitano l'opzione per la cedolare secca sono tenuti al versamento dell'imposta di registro, calcolata sulla parte del canone di locazione loro imputabile in base alle quote di possesso.

Nel caso in cui solo alcuni locatori intendano accedere al regime della cedolare secca, deve essere comunque assolta, in misura piena, l'imposta di bollo sul contratto di locazione.

L'opzione per la cedolare secca è esercitata in sede di registrazione del contratto di locazione (tramite il modello 69 o il modello telematico semplificato Siria) e produce effetti per tutta la durata del contratto salvo la possibilità di revoca.

L'opzione è invece esercitata direttamente in sede di dichiarazione dei redditi nel caso di contratti per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno) salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi (in tal caso l'opzione è esercitata in sede di registrazione del contratto).

L'imposta sostitutiva deve essere versata entro gli ordinari termini di pagamento previsti per l'Irpef (acconto e saldo). In particolare, l'acconto si versa nella misura del 95% dell'imposta dovuta a saldo per il periodo precedente: in unica soluzione entro il 30 novembre (se l'importo è inferiore a € 257,52), ovvero in due rate di cui la prima pari al 40% entro il 16 giugno (oppure con la maggiorazione dello 0,40% entro il 16 luglio) e la seconda pari al 60% entro il 30 novembre. Il saldo va pagato entro il 16 giugno dell'anno successivo a quello cui si riferisce (con la maggiorazione dello 0,40% entro il 16 luglio). Nel 2013 la prima rata dovrà essere versata entro il 17 giugno e oppure entro il 17 luglio (con la maggiorazione), la seconda rata il 2 dicembre.

### **Detrazioni a favore del locatario: famiglie a basso reddito**

Anche i contribuenti che prendono in locazione un immobile destinato ad abitazione principale possono fruire di una detrazione d'imposta da far valere nella loro dichiarazione dei redditi.

Le detrazioni sono previste in misura fissa e sono collegate al superamento o meno di determinate soglie di reddito percepito dal conduttore. Le detrazioni sono differenti a seconda della tipologia di contratto di locazione (contratto a canone libero o a canone concordato).

Per i contratti di locazioni di immobile adibito ad abitazione principale stipulati a canone libero, la detrazione è pari a € 300 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71; se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma inferiore a € 30.987,41, la detrazione è pari a € 150.

Nel caso di contratti di locazioni di immobili abitativi stipulati a canone convenzionato, le detrazioni commisurate ai relativi scaglioni di reddito sono: € 495,80 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71; € 247,90 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma inferiore a € 30.987,41; se il reddito complessivo è superiore a € 30.987,41 non spetta alcuna detrazione.

### **Detrazioni a favore del locatario: giovani**

Spetta una detrazione in misura fissa pari a € 991,60 in favore dei giovani di età compresa fra i 20 ed i 30 anni (per i primi tre anni di vigenza del contratto di locazione di immobile ad uso abitativo) a condizione che, oltre al requisito dell'età del conduttore e della destinazione dell'immobile ad abitazione principale, il fabbricato sia locato a canone libero e sia diverso da quello utilizzato dai genitori e che il reddito complessivo non superi € 15.493,71.

### **Detrazioni a favore del locatario: lavoratori dipendenti in trasferta**

Anche in questo caso la detrazione è prevista in misura fissa: € 991,60 se il reddito complessivo non supera € 15.493,71, oppure € 495,80 se il reddito complessivo è superiore a € 15.493,71, ma inferiore a € 30.987,41.

Per beneficiare della detrazione occorre richiedere la detrazione non più tardi di tre anni dal trasferimento della residenza nel comune sede del luogo di lavoro o in un comune limitrofo; inoltre, la nuova residenza deve trovarsi ad almeno 100 km di distanza dalla precedente e comunque al di fuori del territorio regionale di partenza.

### **Detrazioni a favore del locatario: studenti universitari**

In presenza di determinate condizioni, è prevista una detrazione pari al 19 % del totale del canone annuo pattuito su un importo complessivo non superiore a € 2.633,00.

Beneficiano dell'agevolazione gli studenti universitari che, al fine di frequentare i corsi, stipulano un contratto di locazione per unità immobiliari situate nel comune di sede dell'università, o in comuni limitrofi.

La detrazione spetta anche per i canoni relativi ai contratti di ospitalità, nonché agli atti di assegnazione in godimento o locazione, stipulati con enti per il diritto allo studio, università, collegi universitari legalmente riconosciuti, enti senza fini di lucro e cooperative

Possono usufruire della detrazione anche i familiari nel caso in cui lo studente risulti a loro carico. Le condizioni previste per l'accesso alla detrazione sono che l'università si trovi in un comune distante almeno 100 chilometri da quello di residenza dello studente, e il comune di residenza dello studente appartenga, in ogni caso, ad una provincia diversa da quella in cui è situata l'università; inoltre occorre che il contratto di locazione sia stipulato, o rinnovato, a canone "convenzionale".





### **Agevolazioni in caso di successione e donazione**

L'imposta di successione è dovuta sull'eredità di beni immobili e diritti reali immobiliari. Con riguardo agli immobili, la base imponibile è costituita dalla rendita catastale (rivalutata del 5%) moltiplicata per determinati coefficienti (ad es. 110 per la prima casa; 120 per le altre abitazioni; 60 per uffici e studi privati; 40,8 negozi e botteghe).

Per i terreni non edificabili la base imponibile si determina, invece, moltiplicando per 90 il reddito dominicale già rivalutato del 25%.






### Franchigia e aliquota ridotta

Sono previste aliquote diverse a seconda del grado di parentela tra il defunto e l'erede con applicazione, ove prevista, di una franchigia:

-  aliquota **4%** per il coniuge e i parenti in linea retta, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **€ 1.000.000** (franchigia);
-  aliquota **6%** per fratelli e sorelle, da calcolare sul valore eccedente, per ciascun erede, **€ 100.000** (franchigia);
-  aliquota **6%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per gli altri parenti fino al quarto grado, affini in linea retta, nonché affini in linea collaterale fino al terzo grado;
-  aliquota **8%**, da calcolare sul valore totale (cioè senza alcuna franchigia), per le altre persone.

Se il beneficiario è una persona portatrice di handicap, la franchigia è elevata a € 1.500.000 indipendentemente dal grado di parentela.

Quando nell'attivo ereditario ci sono beni immobili e diritti reali immobiliari, oltre all'imposta di successione sono dovute anche:

-  l'imposta ipotecaria nella misura del 2% del valore dell'immobile, con un versamento minimo di € 168;
-  l'imposta catastale nella misura dell'1% del valore degli immobili, con un versamento minimo di € 168. Se l'immobile ereditato ha i requisiti "prima casa", le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa (€ 168 per ciascuna imposta). L'agevolazione spetta sempre che il beneficiario (o in caso di contitolarità, almeno uno dei beneficiari) abbia i requisiti necessari per fruire del beneficio "prima casa";
-  la tassa ipotecaria pari a € 35,00 per ogni Ufficio Provinciale - Territorio (ex Conservatoria) territorialmente competente;
-  l'imposta di bollo pari a € 64,00 per ogni Ufficio Provinciale - Territorio (ex Conservatoria) alla quale si richiede la formalità di trascrizione;
-  i tributi speciali nella misura di € 18,59 per ogni Ufficio Provinciale - Territorio (ex Conservatoria).

Anche le donazioni e gli atti di trasferimento a titolo gratuito degli immobili sono soggetti a imposizione.

Le aliquote da utilizzare per determinare l'imposta e la franchigia sono le stesse previste per le successioni e, come già visto, variano in funzione del rapporto di parentela intercorrente tra il donante e il beneficiario.

Sulle donazioni di un bene immobile o di un diritto reale immobiliare, sono dovute inoltre le imposte ipotecaria e catastale nella misura rispettivamente del 2% e dell'1% del valore dell'immobile.

In merito alle donazioni di "prima casa", valgono le stesse agevolazioni concesse per le successioni, pertanto, il beneficiario pagherà le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di € 168 ciascuna qualora sussistano i presupposti.

Per registrare un atto di donazione, il cui valore è inferiore ai limiti stabiliti per le franchigie, non è dovuta imposta di registro.

## **Agevolazione per le spese di ristrutturazione edilizia**

### **In cosa consiste l'agevolazione**



È 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.

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza e la norma di riferimento è l'articolo 16-bis del TUIR che prevede la detrazione Irpef pari al 36% delle spese di ristrutturazione sostenute, nei limiti di spesa non superiore a € 48.000 per ciascuna unità immobiliare.

Tuttavia, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013, la detrazione Irpef aumenta al 50% e raddoppia il limite massimo di spesa (€ 96.000 per unità immobiliare).


Si riportano, di seguito, i diversi limiti di detrazione per periodi d'imposta interessati.

### per il periodo d'imposta 2012

-  detrazione del 36% per le spese sostenute fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di € 48.000 per ciascuna unità immobiliare;
-  detrazione del 50% per le spese sostenute dal 26 giugno al 31 dicembre 2012, per un ammontare massimo di € 96.000 per ciascuna unità immobiliare (al netto delle spese già sostenute alla data del 26 giugno 2012, per le quali resta ferma la detrazione del 36% nel limite massimo di € 48.000).

Il contribuente che fino al 25 giugno ha già sostenuto spese per € 48.000 e che, per interventi sullo stesso immobile, ha speso altri € 96.000 nel periodo dal 26 giugno al 31 dicembre 2012, può decidere di avvalersi della detrazione del 50% delle spese sostenute dal 26 giugno in poi, in luogo della detrazione del 36% delle spese effettuate fino al 25 giugno (circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 9 maggio 2013).

### per il periodo d'imposta 2013

-  detrazione del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio fino al 31 dicembre 2013, per un ammontare massimo di € 96.000 per ciascuna unità immobiliare, tenendo conto (in caso di mera prosecuzione dei lavori) delle spese sostenute negli anni precedenti;

### per il periodo d'imposta 2014 e seguenti

-  detrazione del 36% per le spese sostenute, per un ammontare massimo di € 48.000 per ciascuna unità immobiliare.

L'ammontare complessivo della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

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 tenere conto di quelle sostenute negli stessi 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.



La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.






La detrazione per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è cumulabile con l'agevolazione fiscale del risparmio energetico prevista per gli stessi interventi.

### Per quali lavori spetta l'agevolazione

La detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sui singoli appartamenti e sugli immobili condominiali residenziali (di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali. La detrazione spetta ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni.

La detrazione spetta, inoltre, per:

-  eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
-  realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
-  adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
-  esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici;
-  le spese sostenute per la ricostruzione o il ripristino di un immobile - anche non residenziale - danneggiato a seguito di «eventi calamitosi».

Occorre, inoltre, distinguere le seguenti fattispecie:

- ☑ in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
- ☑ per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione";
- ☑ se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative, nel rispetto dei requisiti specificamente richiesti.

#### **Chi può usufruire della detrazione**

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato, che siano proprietari degli immobili oggetto degli interventi ovvero titolari di diritti reali/personali di godimento sugli stessi (es. nudi proprietari, titolari di usufrutto, uso, abitazione o superficie, locatari o comodatari) e che ne sopportano le effettive spese.

Sono inoltre destinatari dell'agevolazione i soci di cooperative e di società semplici, nonché gli imprenditori individuali (solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce).

La detrazione spetta anche al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado) convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici risultino intestati a lui.

Se l'immobile oggetto di ristrutturazione è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile. Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.



In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

In caso di cessazione dello stato di locazione o comodato, non viene meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio, soltanto, però, per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

### Adempimenti

Gli adempimenti necessari per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono i seguenti:

-  comunicazione all'Azienda sanitaria locale competente per territorio (con raccomandata A.R.) delle generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi, natura dell'intervento da realizzare, dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori, data di inizio dell'intervento di ristrutturazione. La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl;
-  pagamento mediante bonifico bancario o postale da cui risultino la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga, il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono

operare una ritenuta pari al 4% a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa esecutrice dei lavori.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

Le spese per le quali non è utilizzabile il bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità;

- 📁 indicazione nella dichiarazione dei redditi dei dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, degli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e degli altri dati richiesti per il controllo della detrazione;
- 📁 obbligo di conservare la ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione (questi documenti devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione).

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;

- 📁 il contribuente deve, inoltre, essere in possesso dei dati catastali identificativi dell'immobile, della domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito), delle ricevute di pagamento dell'Imu (se dovuta)\*, della delibera assembleare di approvazione

\* Il provvedimento Direttore Agenzia Entrate del 2/11/2011 prevede «Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta»

dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali), della dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori (per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi), del provvedimento di concessione o autorizzazione o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, della dichiarazione sostitutiva in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Si ricorda che dal 14 maggio 2011 sono stati aboliti due adempimenti: non vi è più l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate e l'obbligo di indicare il costo della manodopera nella fattura emessa dall'impresa esecutrice dei lavori.

#### **Decadenza dal beneficio**

La detrazione fiscale non è riconosciuta, e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dall'Ufficio, nei seguenti casi:

- omessa comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria;
- pagamento eseguito con modalità diversa dal bonifico bancario o postale;
- mancata esibizione delle fatture o ricevute comprovanti le spese;
- intestazione del bonifico a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- mancato rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- violazione delle norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi (a meno che si è in possesso della dichiarazione di osservanza della suddetta normativa resa dalla ditta esecutrice dei lavori).

### **L'Iva sulle ristrutturazioni edilizie**

Si applica l'aliquota Iva agevolata pari al 10% per gli interventi di:

#### **Manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili residenziali.**

Deve trattarsi di prestazioni di servizi. Ad esempio, rientrano nell'alveo degli interventi di manutenzione ordinaria, la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ed il controllo delle emissioni degli stessi.

Le cessioni di beni, invece, sono agevolabili solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, se l'appaltatore fornisce beni di valore significativo (ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, video citofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetteria da bagni, impianti di sicurezza) l'aliquota ridotta si applica a tali beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

Non si applica l'Iva agevolata ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente ovvero forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori, nonché alle prestazioni professionali e alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti.

#### **Restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.**

Deve trattarsi di prestazioni di servizi relativi a contratti d'appalto o d'opera. Si applica l'aliquota Iva agevolata anche alle forniture di beni finiti che, benché incorporati nella costruzione, mantengono la propria individualità (es. caldaie, sanitari, porte, infissi esterni). L'agevolazione spetta anche se l'acquisto è fatto direttamente dal committente i lavori.

## Agevolazione per il risparmio energetico

### In cosa consiste l'agevolazione

E' possibile detrarre dall'imposta lorda (Irpef o Ires) il 55% delle spese sostenute per gli interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, da ripartire in rate annuali di pari importo, entro un limite massimo di detrazione diverso in base al tipo di intervento previsto.

Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013, la detrazione si applica nella misura del 65%, con l'esclusione delle spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia nonché delle spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Tale detrazione si applica nella misura del 65% alle spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2014 per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Si riportano, di seguito, i diversi limiti di detrazione per periodi d'imposta interessati.

#### per il periodo d'imposta 2012

- detrazione del 55% delle spese sostenute, per un ammontare massimo di € 100.000/60.000/30.000 (in base al tipo di intervento);

#### per il periodo d'imposta 2013

- detrazione del 55% per le spese sostenute dal 1° gennaio fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di € 100.000/60.000/30.000 (in base al tipo di intervento), tenendo conto - in caso di mera prosecuzione dei lavori - delle spese sostenute negli anni precedenti;
- detrazione del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013, per un ammontare massimo di €100.000/ 60.000/ 30.000 (in base al tipo di intervento);

### per il periodo d'imposta 2014 e seguenti

- per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio: detrazione del 65% per le spese sostenute fino al 30 giugno 2014 e dal 1° luglio 2014 detrazione del 36% per un ammontare massimo di € 48.000 per ciascuna unità immobiliare;
- per le spese sostenute, diverse da interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che non interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio: detrazione del 36% per un ammontare massimo di € 48.000 per ciascuna unità immobiliare.



In caso di prosecuzione di lavori appartenenti alla stessa categoria iniziati in anni precedenti sullo stesso immobile, ai fini del computo del limite massimo della detrazione, si deve tener conto anche delle detrazioni fruitive nelle annualità precedenti.

L'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi; la somma eventualmente eccedente non può essere chiesta a rimborso. Inoltre, l'agevolazione non è cumulabile con altri benefici fiscali previsti per gli stessi interventi (ad esempio, quella per le ristrutturazioni edilizie) né con ulteriori contributi comunitari, regionali o locali.



Per gli interventi effettuati a partire dal 2011, è obbligatorio ripartire la detrazione in dieci rate annuali.

### Per quali lavori spetta l'agevolazione

Sono detraibili le spese sostenute per interventi di:

-  riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, entro il limite di € 100.000;
-  miglioramento termico dell'edificio (finestre, infissi, coibentazioni, pavimenti), entro il limite di € 60.000;



-  installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, entro il limite di € 60.000;
-  sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale, entro il limite di € 30.000.

Si può beneficiare della detrazione solo se l'unità immobiliare o l'edificio siano già esistenti, di qualunque categoria catastale, anche se rurali, compresi quelli strumentali all'attività d'impresa o professionale. Non sono invece agevolabili le spese effettuate su edifici di nuova costruzione o in corso di costruzione.

Sono spese detraibili, oltre agli interventi di riqualificazione energetica dell'edificio, anche le spese professionali, quelle relative alle forniture e alla posa in opera di materiali di coibentazione e di impianti di climatizzazione, nonché la realizzazione delle opere murarie ad essi collegate.

#### **Chi può usufruire della detrazione**







Tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, e che utilizzano l'immobile oggetto di intervento possono beneficiare della detrazione.

Ad esempio, se la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica è finanziato mediante un contratto di leasing, la detrazione spetta al contribuente stesso (utilizzatore) e si calcola sul costo sostenuto dalla società di leasing.

Sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori. Tuttavia, se i lavori sono effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione, i familiari conviventi non possono usufruire della detrazione.

## **Adempimenti**

Per ottenere la detrazione è necessario osservare i seguenti adempimenti:

-  asseverazione di un tecnico abilitato o dichiarazione resa dal direttore dei lavori. In caso di autocostruzione dei pannelli solari è sufficiente l'attestazione di partecipazione ad un apposito corso di formazione;
-  pagamento mediante bonifico bancario o postale (solo i titolari di redditi d'impresa possono scegliere altre modalità di pagamento);
-  attestazione di certificazione energetica dell'immobile rilasciato dalla Regione o dall'ente locale, o negli altri casi, attestazione di qualificazione energetica predisposto da un professionista abilitato. Questa documentazione non è più richiesta per le spese sostenute per la sostituzione di finestre in singole unità immobiliari, per l'installazione di pannelli solari, per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione;
-  scheda informativa relativa agli interventi realizzati;
-  trasmissione all'Enea, entro 90 giorni dal termine dei lavori, della scheda informativa relativa agli interventi realizzati e della copia dell'attestato di qualificazione energetica (se necessario);
-  se gli interventi proseguono in più periodi d'imposta, comunicazione all'Agenzia delle entrate, entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta, delle spese effettuate negli anni precedenti.

Pubblicazione a cura di  
Agenzia delle entrate - Direzione Regionale del Piemonte

*Coordinamento redazionale:*

Giovanna Dal Negro, capo Ufficio del Direttore regionale

*Testo:*

Daniela Berlese

Maria Macchia

Marco Siliquini

Alessandro Tomeo

*Editing:*

Luciano Morlino

*Le informazioni contenute nella pubblicazione sono aggiornate al mese di luglio 2013.*



Direzione regionale del Piemonte  
Corso Vinzaglio 8 - Torino  
Tel. 011.5587555

E-mail: [dr.piemonte@agenziaentrate.it](mailto:dr.piemonte@agenziaentrate.it)

Sito web: <http://piemonte.agenziaentrate.gov.it>