

Daide Miglietta architetto
Progettazione e Ristrutturazione di Interni



Quanto conviene
Ristrutturare con le
Detrazioni Fiscali

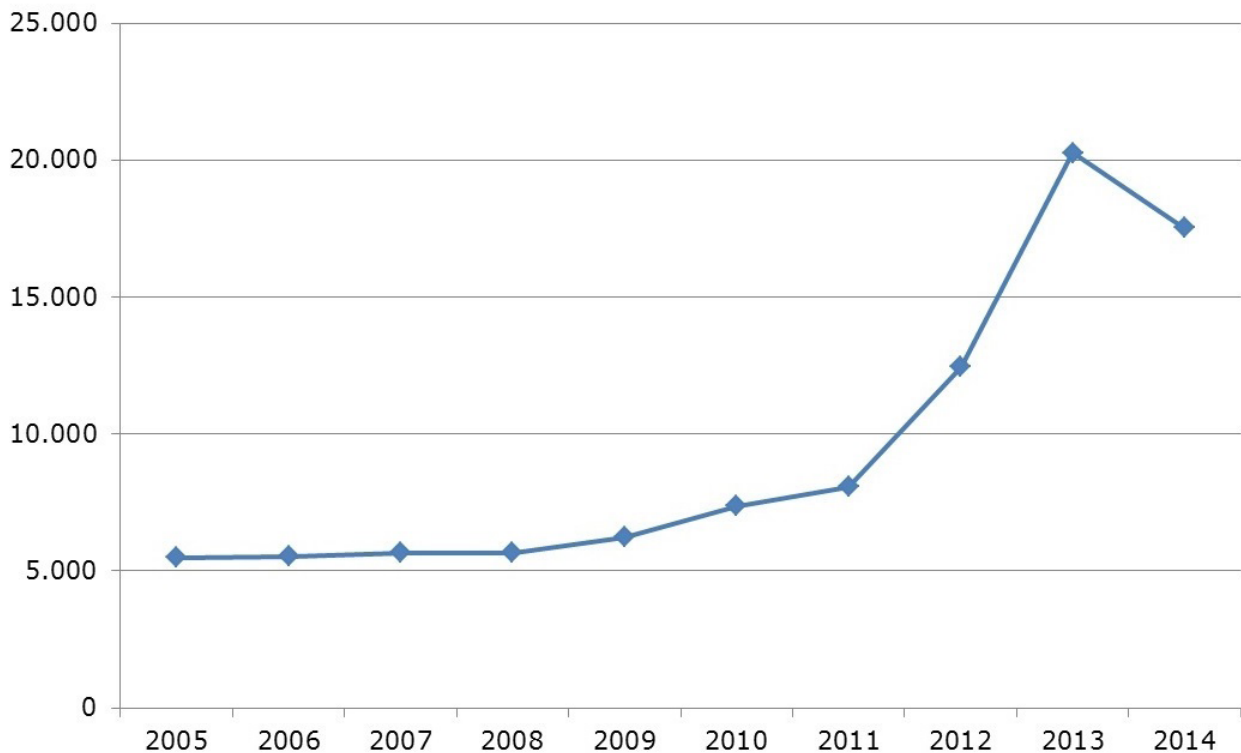
La Guida rapida e intuitiva per capire quanto ci conviene in termini pratici

Come funzionano le Detrazioni Fiscali per Ristrutturazione? Si risparmia veramente, e quanto si risparmia?

Qui di seguito il dato del Dipartimento delle Finanze, riguardante l'utilizzo delle Detrazioni Fiscali negli ultimi anni.

Spese e detrazioni per lavori di ristrutturazione edilizia (Anni 2005-2014)

Anno di ristrutturazione	Frequenza	Importo Spesa		Detrazione	
		Ammontare	Media	Ammontare	Media
2005	973.844	5.480.784.561	5.627,99	197.452.038	202,76
2006	1.017.270	5.539.657.757	5.445,61	217.523.456	213,83
2007	1.062.706	5.671.605.838	5.336,95	209.392.599	197,04
2008	1.099.214	5.652.731.506	5.142,52	210.517.931	191,52
2009	1.239.182	6.225.773.271	5.024,1	233.775.885	188,65
2010	1.480.574	7.378.544.427	4.983,57	283.053.993	191,18
2011	1.669.582	8.062.941.383	4.829,32	303.154.694	181,58
2012	2.276.473	12.441.921.819	5.465,44	570.343.936	250,54
2013	3.172.840	20.271.763.062	6.389,15	1.018.984.771	321,16
2014	3.135.303	17.529.377.759	5.590,97	882.132.582	281,35
Non Disponibile	47	231.857	4.933,13	8.523	181,34
Totale	17.127.035	94.255.333.240	5.503,31	4.126.340.408	240,93



In migliaia di euro

Diamo un'occhiata ai risultati pubblicati:

Dal 2005 al 2008 le Detrazioni Fiscali hanno avuto un andamento costante, non riscuotendo troppo successo tra gli italiani alle prese con il mondo delle ristrutturazioni.

Qualche cenno di vita si può notare dal 2009-2010, con un aumento sia delle spese per ristrutturazione, che per detrazione, segnale delle potenzialità che uno strumento del genere avrebbe potuto avere.

Tuttavia i risultati, fino al 2012, non erano certamente entusiasmanti, fino appunto al 2012...

Perché?

Per quale motivo un meccanismo creato per favorire interventi legali, in un settore dove regna l'illegalità, non riesce a convincere?

Che cosa manca?

Probabilmente sono state queste, o almeno anche queste, le tre domande che hanno spinto nel 2012 il Governo a modificare la disciplina delle Detrazioni Fiscali per Ristrutturazioni.

Infatti la risposta alle tre domande che ci siamo fatti è la stessa:

PIU' CONVENIENZA

Dal 2012 ogni italiano che aveva intenzione di ristrutturare il proprio appartamento, la casa in campagna, il condominio in cui abitava ecc... avrebbe usufruito di un trattamento economico da parte dello Stato estremamente conveniente.

Dal 2012, infatti, con il decreto n.83, la percentuale di detrazione per i Lavori di Ristrutturazione, sarebbe stata del 50%, per una spesa massima di 96.000 Euro.

Dal 2012 ad oggi, questa percentuale non sarà mai più modificata.

Detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie: la guida aggiornata

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato la guida alle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, quelle che fino al 31 dicembre 2014 godono di uno sgravio Irpef del 50% e che, tra i molti interventi agevolati, comprendono anche l'installazione di impianti fotovoltaici. Il vademecum in allegato.

Redazione QualEnergia.it
13 febbraio 2014

Share 7 Tweet Condividi 158 G+ Commenti (0) Newsletter



Dopo le modifiche introdotte con l'ultima legge di Stabilità, l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato la guida alle **detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie**, quelle che fino a fine anno godono di uno sgravio sull'Irpef del 50% (vedi allegato in basso) e che, tra i molti interventi agevolati, comprendono anche l'installazione di impianti fotovoltaici.

Un aggiornamento che segue quello della [guida sulle detrazioni per gli interventi che migliorano il risparmio energetico](#), le detrazioni attualmente al 65% conosciute anche come "ecobonus".

La legge di Stabilità 2014 (legge 147/2013), ricordiamo, ha **prorogato al 31 dicembre 2014** la possibilità di usufruire delle detrazioni Irpef del 50% su limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare. La quota detraibile scenderà al 40% per le spese sostenute nel 2015 e tornerà al 36% dal primo gennaio 2016.

Agevolazioni fiscali per i lavori di ristrutturazione, la guida aggiornata 2015 dell'agenzia delle entrate (scarica pdf)

Autore: team

27 gennaio 2015, 10:56

Lecture 17.536

Commenti: 1



L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato a gennaio 2015 la guida "ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali" che contiene tutte le ultime informazioni per poter usufruire del bonus del 50%. Gli aggiornamenti più recenti riguardano oltre alla proroga per tutto l'anno in corso, la **detrazione irpef per acquisti di immobili ristrutturati** e l'aumento della ritenuta d'acconto sui bonifici

Detrazioni fiscali ristrutturazioni 2016, la guida aggiornata dell'Agenzia delle Entrate (scarica pdf)

Autore: team

10 febbraio 2016, 11:30

👁 Letture 35.573

💬 Commenti: 1



L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la guida aggiornata 2016 sulle [detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia](#). La [nuova legge di Stabilità](#) ha, infatti, prorogato anche per quest'anno il bonus del 50% per chi esegue lavori di ristrutturazione sul proprio immobile.

Detrazione del 50% per ristrutturazione: la guida fiscale aggiornata con le novità 2017

L'Agenzia delle Entrate ha aggiornato con le novità 2017 la sua guida fiscale on line sulla detrazione del 50% per ristrutturazione edilizia.

05/05/2017



La legge di bilancio 2017 ha prorogato fino al 31 dicembre di quest'anno la detrazione del 50% per **ristrutturazione edilizia**, insieme all'ecobonus e ha introdotto alcune novità importanti. Di conseguenza l'Agenzia delle Entrate ha aggiornato la sua guida fiscale disponibile gratuitamente on line.

La proroga della detrazione del 50%

In primo luogo si precisa nella suddetta guida che l'agevolazione fiscale sugli interventi di **ristrutturazione edilizia** consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000

Ora parliamo di soldi...

Cerchiamo di capire quanto può costare una ristrutturazione completa, se ci dovessimo affidare ad amici, conoscenti o amici di conoscenti:

Mettiamo che il nostro nuovo vicino di casa, che ha da poco acquistato, decida di ristrutturare l'appartamento. Parliamo di 80 mq, e consideriamo una ristrutturazione completa: Rifacimento bagni, cucina, pavimenti, impianti, qualche tramezzo demolito e qualcuno alzato per una nuova distribuzione interna.

Mettiamo che, per le sole lavorazioni edili (escluse le forniture), il nostro vicino debba spendere 22.000 Euro, mentre per le forniture (pavimenti, rivestimenti, arredo bagno ecc...) decida di spendere 7.000 Euro (IVA compresa).

Consideriamo una cucina nuova, l'arredo di due camere da letto, un soggiorno completo, e diciamo che, per gli articoli che sceglierà, dovrà sostenere una spesa di 7.000 Euro (IVA compresa).

A conti fatti il nostro nuovo dirimpettaio, per ristrutturare l'appartamento che ha appena acquistato e poterci andare a vivere, dovrà sostenere una spesa di circa 36.000 Euro.

... Ora facciamo una panoramica generale

36.000 Euro.

Questa è la cifra che abbiamo ipotizzato.

Cerchiamo ora di riassumere tutto quello che sta succedendo al nostro nuovo vicino:

Ha comprato casa

Ha deciso di ristrutturare

Ha affidato i lavori a dei conoscenti

Spenderà 36.000 Euro.

Facciamo un ulteriore piccolo approfondimento sulla situazione del nostro (forse) futuro amico, concentrandoci sul terzo e sul quarto passaggio della storia:

Ha affidato i lavori a dei conoscenti:

- 1.Che con un prezzo “di favore” entreranno in un appartamento per effettuare un intervento che non sono autorizzati a fare;
- 2.Dovranno perciò fare attenzione ad evitare eventuali controlli;
- 3.Nessuno è stato incaricato di controllare la documentazione della ditta (sempre che queste persone siano effettivamente una ditta).

Spenderà 36.000 Euro:

- 1.Senza nessuna garanzia che lo tuteli nei confronti dell'impresa.

La conclusione di questa vicenda, riassunta in poche, anzi pochissime parole, potrebbe essere che il nostro vicino di casa spenderà 36.000 Euro per fare una Ristrutturazione non autorizzata e senza garanzie.

Quanto spenderebbe questo signore per Ristrutturare il suo nuovo appartamento con le Detrazioni Fiscali?

Tra poco vedremo, conti alla mano, quanto e come il nostro vicino spenderebbe facendo una ristrutturazione autorizzata, e quindi sfruttando gli incentivi pensati dallo Stato.

Prima di prendere la calcolatrice vale la pena ragionare un secondo e capire cosa cambierebbe, in termini lavorativi ed economici, nella storia del nostro dirimpettaio. Per fare questo partiamo dal concetto di base:

Ristrutturare non è una cosa semplice, mai.

Questo deve essere il nostro punto di partenza.

Che sia un bagno, una cucina, un appartamento, un condominio, o qualsiasi altra cosa, la ristrutturazione è un'attività complessa, per tre motivi:

- 1.L'aspetto Economico: i soldi in ballo sono tanti, e spesso sono frutto di sacrifici, di rinunce, di prestiti o mutui che peseranno per un po' sui conti della famiglia;
- 2.L'aspetto Organizzativo: durante l'intervento il proprietario si trova a vivere in una condizione di disagio. Non può abitare la propria casa e se è costretto a farlo si trova a convivere con polvere, operai, rumori, e senza le più semplici e banali comodità;
- 3.L'imprevisto: L'imprevisto è quel problema, quella situazione inaspettata che intralcia i lavori e che per essere risolta comporta spesso una modifica al progetto iniziale e ancora più spesso un costo aggiuntivo che non era stato previsto in partenza. L'errore più grande è sottovalutare gli imprevisti, pensare che non ce ne saranno e diffidate da chi vi garantisce e vi assicura che non ne avrete.

Ora che abbiamo capito il concetto alla base di ogni Ristrutturazione, torniamo al nostro vicino e cerchiamo di capire a cosa andrebbe in contro se decidesse di ristrutturare lasciando perdere la ditta di conoscenti.

Una Ristrutturazione autorizzata costerebbe di più?

Alla fine, converrebbe?

Partiamo da queste due domande:

In termini di spesa iniziale, una Ristrutturazione autorizzata ha dei costi leggermente più elevati.

Entrano in gioco infatti delle spese “inevitabili” come l’IVA, la parcella dell’architetto incaricato, i costi per la presentazione delle eventuali Pratiche Amministrative da presentare in Comune.

Questi costi aggiuntivi sono innegabili e, appunto, inevitabili. Quindi devono essere presi in considerazione fin da subito.

Il linea generale quindi, la spesa di partenza renderebbe meno conveniente questo tipo di Ristrutturazione.

Perché dovrei spendere di più quando posso avere lo stesso risultato e risparmiare?

La domanda sorge spontanea, e la risposta sta nel concetto di base dello strumento delle Detrazioni Fiscali:

Lo Stato PAGA gran parte della nostra ristrutturazione, restituendo l’importo in forma rateizzata e garantita.

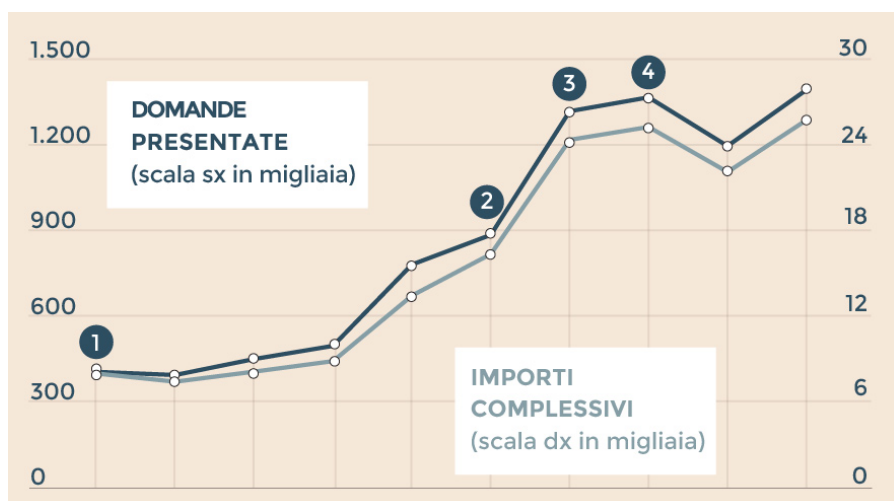
Non è un prestito.

Non è un mutuo.

Potremmo considerarla una donazione.

Quindi, tornando alla domanda “Alla fine, converrebbe?”, la risposta è:

Decisamente Sì.



1
01 gennaio 2007:
Viene introdotto il bonus per le riqualificazioni energetiche al 55%

2
01 gennaio 2012:
Entrano in vigore le nuove regole sulla trasferibilità del bonus in caso di vendita

3
26 giugno 2012:
Il bonus per i recuperi edilizi sale dal 36 al 50%

4
06 giugno 2013:
Il bonus per le riqualificazioni energetiche del 55% è maggiorato al 65%

Capiamo di cosa stiamo parlando

Le Detrazioni Fiscali per Ristrutturazione vengono istituite con l'art.1 della legge n.27 datata 1998.

In questi 19 anni di vita, non ha mai subito stravolgimenti ma è stato spesso ritoccato e completato. Sono state modificate più volte le percentuali di detrazione, i termini e le modalità di richiesta, la tipologia di interventi agevolabili ecc...

Tutto per ottenere un consenso sempre maggiore e per centrare il risultato per il quale tutto questo meccanismo è nato:

Favorire e incentivare Interventi di Ristrutturazione attraverso un canale legale, in grado di permettere al Governo di controllare e tenere sempre aggiornati i cambiamenti del proprio territorio.

E il mezzo più potente e persuasivo per arrivare allo scopo è quello della CONVENIENZA.

Per quale motivo un privato cittadino dovrebbe scegliere di Ristrutturare pagando tasse, concessioni, autorizzazioni, quando potrebbe farlo risparmiando tempo e denaro?

La risposta a questa domanda è sempre la stessa:

Perché è più conveniente.

Analizzando la convenienza del sistema, potremmo aggiungere:

Perché è più sicuro;

Perché è più semplice;

Perché si hanno più garanzie.

Diamo i numeri...

E' arrivato il momento di capire queste benedette Detrazioni parlando un po' di numeri:

Le percentuali, la rateizzazione, cosa fare e cosa non fare... questi sono tutti dati facilmente reperibili su qualsiasi giornale, blog o sito.

Quello che proveremo a fare adesso è cercare di dare un significato pratico ai vari numeri e indici che caratterizzano questo meccanismo.

Per prima cosa, tratteremo dell'agevolazione del 50%.

Questa è la nozione sulla quale ruota tutto.

In pratica è la detrazione del 50%, dall'Irpef, delle spese sostenute per l'esecuzione dei lavori, fino ad un massimo di 96.000 Euro, che viene restituita in 10 anni come sconto su ogni dichiarazione annua.

In altri termini, la metà delle spese sostenute (compenso impresa che esegue i lavori) verrà restituita in 10 anni.

Questa detrazione si può applicare a lavori di manutenzione straordinaria (o superiori) dei singoli appartamenti e per i lavori di manutenzione straordinaria e ordinaria per le parti condominiali di uno edificio.

Per manutenzione straordinaria si intende qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto o la distribuzione interna di un appartamento, il rifacimento totale degli impianti, la modifica delle facciate ecc....

Per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento di sostituzione finiture (pavimenti, rivestimenti ecc...), piccole riparazioni di impianti esistenti ecc...

Oltre alla detrazione sul costo dell'Esecuzione dei Lavori, abbiamo anche la possibilità di detrarre il 50% delle spese sostenute per:

- 1.L'architetto incaricato della ristrutturazione;
- 2.Tutte le eventuali consulenze richieste per l'intervento;
- 3.I materiali che dovremo comprare per la ristrutturazione.

In pratica, se vogliamo ristrutturare e per la ditta, il tecnico ed eventuali consulenze, dobbiamo spendere 96.000 Euro, lo Stato ci rimborserà in 10 anni la metà della spesa fatta, quindi 48.000 Euro.

Se per i servizi sopra indicati, dobbiamo spendere 100.000 Euro, lo Stato ci rimborserà sempre 48.000 Euro, in 10 rate annuali.

All'agevolazione che abbiamo appena visto, si aggiunge la detrazione del 50% per l'acquisto di mobili nuovi e grandi elettrodomestici.

Questa detrazione, valida sempre per gli interventi che abbiamo visto prima, ci permette di acquistare mobili nuovi ed elettrodomestici in classe A+ o superiore, ottenendo un rimborso del 50% in 10 anni, fino ad un massimo di spesa di 10.000 Euro.

Questo vuol dire che se per arredare casa spendo 10.000 Euro, in 10 anni lo Stato mi rimborsa, tramite Irpef, 5.000 Euro.

Quindi, fino ad ora, abbiamo capito come, con le Detrazioni Fiscali per Ristrutturazioni, noi siamo in grado di rientrare in 10 anni di metà della spesa sostenuta, cioè, di finanziare di tasca nostra soltanto il 50% dei lavori che faremo nel nostro appartamento, casa in montagna, condominio ecc...

La terza agevolazione prevista dal pacchetto, riguarda la percentuale di IVA.

Infatti per i soliti interventi che abbiamo già considerato, lo Stato permette di applicare l'IVA NON al 22%, ma bensì al 10%.

Questo "sconto" sull'IVA, si applica:

1. Alle spese per l'esecuzione dei Lavori (il costo della ditta e dell'architetto);
2. All'acquisto dei materiali (che DEVE effettuare direttamente la ditta).

Per alcune categorie di intervento, l'IVA al 10% è prevista anche per i materiali acquistati dal cliente o comunque acquistati da un soggetto differente dalla ditta.

In altri termini, se la ditta ci costa 30.000 Euro e la stessa ditta acquista i materiali per la Ristrutturazione spendendo 5.000 Euro, noi siamo tenuti a pagare su questi importi un tasso di IVA al 10%, e quindi 3.500 Euro, anzichè 7.700 Euro.

Ricapitolando le Detrazioni Fiscali per Ristrutturazioni ci permettono di:

1. Detrarre il 50% delle spese per ditta, tecnico e consulenze;
2. Detrarre il 50% delle spese per i mobili e i grandi elettrodomestici;
3. Applicare sulla gran parte delle spese un tasso di IVA agevolato del 10%.

... Rifacciamo i conti

Ora possiamo tornare alla vecchia storia del nostro dirimpettaio.

Lo avevamo lasciato alle prese con una Ristrutturazione affidata a dei conoscenti che, nella sua nuova casa, stavano facendo un intervento senza autorizzazione, pronti ad evitare eventuali controlli e forse senza le carte in regola per poter lavorare. Il tutto alla cifra di 36.000 Euro, senza nulla che lo tuteli nei confronti della ditta.

Prendiamo la stessa situazione di partenza e cerchiamo di capire quanto costerebbe al nostro nuovo vicino una Ristrutturazione autorizzata.

L'appartamento è sempre di 80 mq e l'intervento prevede sempre il rifacimento del bagni, cucina, pavimenti, impianti, qualche tramezzo demolito e qualcuno alzato per una nuova distribuzione interna.

Ipotizziamo che per le sole lavorazioni edili (escluse le forniture), il nostro vicino ora debba spendere 28.200 Euro (10% di IVA inclusa), mentre per le forniture (pavimenti, rivestimenti, arredo bagno ecc...) acquistando gli stessi prodotti di prima, ora si trovi a spendere 6.200 Euro (10% di IVA inclusa).

Stesso discorso per gli arredi, considerando gli stessi articoli scelti in precedenza, ora la spesa è di 6.200 Euro (10% di IVA inclusa).

Aggiungiamo la parcella dell'architetto.

Questa voce potrebbe variare a seconda del professionista che decidete di incaricare, quindi per questa storia ipotizziamo che il tecnico per la presentazione della pratica in comune, la Direzione Lavori e l'accatastamento, chieda al nostro cliente 2.500 Euro più le tasse per la consegna dei documenti, cioè 300 Euro.

Davide Miglietta architetto

Progettazione e Ristrutturazione di Interni

Rifacendo i conti quindi il nostro nuovo dirimpettaio, per ristrutturare l'appartamento che ha appena acquistato e poterci andare a vivere, dovrà ora sostenere una spesa di circa 43.400 Euro.

... Ora rifacciamo una panoramica generale

43.400 Euro.

Questa è la cifra che abbiamo ipotizzato nella nostra seconda storia.

Riassumiamo anche questa volta tutto quello che sta succedendo al nostro nuovo vicino:

Ha comprato casa

Ha deciso di ristrutturare

Ha affidato i lavori ad un architetto e ad una ditta;

Spenderà 43.400 Euro.

Analizziamo anche in questo caso il terzo e il quarto passaggio della storia:

Ha affidato i lavori ad un architetto e ad una ditta:

1. Che con un prezzo di mercato entrerà in un appartamento per effettuare un intervento perfettamente autorizzato;
2. Non avranno problemi nel caso in cui dovessero esserci dei controlli;
3. Tutta la documentazione della ditta è stata verificata dall'architetto che ne ha accertato la regolarità.

Spenderà 43.200 Euro:

1. Con un contratto di appalto firmato in grado di tutelarlo nei confronti dell'impresa.

La conclusione di questa nuova vicenda, riassunta in poche parole, potrebbe essere che il nostro vicino di casa spenderà 43.400 Euro per fare una Ristrutturazione autorizzata e garantita.

La Ristrutturazione sarà anche autorizzata e garantita, ma in questo modo spenderei 7.400 Euro in più!

Onestamente, e parlo per me, questa sarebbe l'affermazione che farei arrivato a questo punto. I soldi non crescono sugli alberi e 7.400 Euro sono una cifra importante, molto importante.

Ma i conti non sono finiti...

Anche perché, se lo fossero, non avrei neanche iniziato a scrivere questa guida! I conti, dicevamo non sono finiti, perché ricapitolando:

1. Abbiamo capito che il nostro futuro vicino di casa per ristrutturare il suo nuovo appartamento, affidandosi a degli amici, spenderebbe 36.000 Euro;
2. Abbiamo visto che, sempre il nostro futuro vicino, qualora decidesse di ristrutturare con un intervento autorizzato, spenderebbe 43.400 Euro;

Il nostro dirimpettaio però, non ha finito di fare i conti.

Infatti, se possiamo considerare conclusa la prima ipotesi di intervento, non possiamo dire lo stesso per la seconda.

Il nostro amico, per ora, sa che per la seconda ipotesi di ristrutturazione, dovrà sborsare di tasca propria 43.400 Euro, ma questa somma non è la somma che lui effettivamente spenderà, poiché in questa seconda ipotesi potrà usufruire del sistema delle Detrazioni Fiscali per Ristrutturazioni, quindi, calcolatrice alla mano:

1. La ditta, l'architetto e i materiali necessari per la Ristrutturazione costano 36.900 Euro (ditta 28.200 €, architetto 2.500 €, materiali 6.200 €), ma con la detrazione del 50% il nostro amico avrà indietro 18.450 Euro in 10 anni, cioè 1.845 Euro annuali in meno dall'Irpef.
2. L'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici, necessari per arredare la nuova casa, valgono 6.200 Euro, applicando anche qui la detrazione del 50% prevista per mobili e grandi elettrodomestici, si avranno indietro 3.100 Euro sempre in 10 anni, cioè 310 Euro annuali in meno sempre dall'Irpef.

Davide Miglietta architetto

Progettazione e Ristrutturazione di Interni

Quindi, tirando veramente le somme, la Ristrutturazione autorizzata costerà al nostro vicino 21.550 Euro, ai quali vanno aggiunti i 300 Euro di tasse per la consegna della pratica in comune e per l'accatastamento finale dell'immobile.

21.850 Euro.

- Con una Ristrutturazione autorizzata;
- Con un architetto alle nostre dipendenze in grado di seguire il cantiere per noi e di risolvere tutti gli inconvenienti al posto nostro;
- Con una ditta certificata;
- Con un contratto di appalto che ci fornisce tutte le garanzie possibili...

Sponderemo 14.150 Euro in meno

Considerando anche il fatto che, ogni anno la detrazione dell'Irpef sarà di 2.155 Euro, riusciremo a rientrare della spesa iniziale più alta, dopo soli 3 anni e mezzo.

Questi sono i conti e spero che questa piccola guida possa aiutare a capire in maniera semplice e istantanea i pro e i contro dell'argomento, dando la possibilità ad ognuno di noi di avere i mezzi giusti per poter decidere in autonomia della propria Ristrutturazione.

Se vuoi rimanere aggiornato su questo argomento e su tutto quello che ruota intorno al mondo delle Ristrutturazioni di Interni, clicca sul link qui sotto e segui la mia pagina professionale Davide Miglietta architetto.

<https://www.facebook.com/archmiglietta/>

A presto,

Davide Miglietta architetto