



La Legge 23.12.2014 n. 190 (Legge di stabilità 2015) pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 99 alla Gazzetta Ufficiale 29/12/2014, n. 300 ha introdotto le seguenti disposizioni:

**Lavori condominiali: le detrazioni 50-65% terminano nel 2015**

Ha modificato le norme per le detrazioni fiscali relative alle spese per ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni dei condomini. Pur confermando le detrazioni per un altro anno vi sono alcune particolarità da tenere presente, in particolare è stato abbreviato il periodo per l'esecuzione e il pagamento dei lavori per risparmio energetico godendo del bonus fiscale, innalzato però al 65%, riservato ai condomini, che era stato previsto anche per il primo semestre 2016 dal DL 63/2013, prorogando nel contempo quello per i lavori di recupero edilizio.

Le detrazioni fiscali per i lavori sui condomini

**1) RECUPERO EDILIZIO**

Per le spese dal 1.1.2015 al 31.12.2015 la detrazione è pari al 50% con massimo di 96.000 euro per ogni unità abitativa. Nello specifico sono compresi, sempre in riferimento alle parti comuni:

lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione  
costruzione di garage o posti auto a proprietà comune;  
eliminazione delle barriere architettoniche  
Interventi per impianti di allarme e antintrusione  
impianti di connessione e cablatura degli edifici  
opere per la riduzione dell'inquinamento acustico

Resta confermato il mantenimento a regime a partire dal 1.1.2016 della detrazione pari al 36%.

**2) BONUS MOBILI ED ELETTRODOMESTICI**: Le spese per arredamento di portinerie o altre parti comuni abitative e per grandi elettrodomestici ad alta efficienza restano detraibili per il 50% (max 10 mila euro), a prescindere dall'importo dei lavori di restauro effettuati.

**3) EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI**: Le spese effettuate nel 2015 restano detraibili per il 65%, con il tetto massimo detraibile di 100mila euro. Si tratta in particolare degli interventi sugli infissi, isolamento dei solai e delle pareti degli edifici, installazione di pannelli solari; ma divengono detraibili anche nuovi tipi di interventi:

- schermature solari, nel limite di detrazione di 60mila euro
- l'acquisto e la posa in opera di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, nel limite di detrazione pari a 30mila euro

**4) ADEGUAMENTO ANTISISMICO**: resta la detrazione del 65 per cento sui lavori di messa in sicurezza statica sia per le prime case che per gli immobili strumentali situati nelle zone ad alta pericolosità sismica, sempre con il limite di 96mila euro.

**5) RITENUTE SUI BONIFICI AI FORNITORI:** Si evidenzia infine, che è stata innalzata dal 4 all'8% l'aliquota della ritenuta applicata direttamente sui bonifici bancari effettuati dai clienti alle aziende che realizzano i lavori. La nuova ritenuta si applica dal 1 gennaio 2015.

#### **Rivalutazione di terreni e partecipazioni**

Ha previsto la riapertura dei termini per rideterminare il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola e delle partecipazioni non negoziate nei mercati regolamentati. Come negli anni precedenti i contribuenti che intendano usufruire di questa possibilità dovranno corrispondere una imposta sostitutiva, la cui aliquota sarà però in questo caso pari all'8% per i terreni ed 8% o 4% per le partecipazioni, a seconda che siano o meno da considerarsi «qualificate», applicata sul valore dei beni da rivalutare stabilito attraverso una perizia giurata. Infatti, il comma 626 dell'articolo unico della Legge di stabilità 2015, come emerge dal maxi emendamento governativo approvato, dispone che "*Le aliquote delle imposte sostitutive ... sono raddoppiate*".

I beni rivalutabili sono quelli posseduti alla data del 01/01/2015, mentre il termine ultimo per la redazione ed il giuramento della perizia è stato fissato al 30/06/2015. L'imposta sostitutiva può essere rateizzata in tre rate annuali di pari importo, a decorrere dal 30/06/2015, con il pagamento, sulle rate successive alla prima, degli interessi nella misura del 3% annuo.

La rivalutazione, per rideterminare il valore d'acquisto dei beni in questione che risultino posseduti a titolo di proprietà o di altro diritto reale alla data 1° gennaio 2015, può essere effettuata dai seguenti contribuenti:

- **persone fisiche non esercenti attività d'impresa;**
- **società semplici, società e associazioni ad esse equiparate ai sensi dell'art. 5 TUIR;**
- **enti non commerciali per quel che attiene alle attività non inerenti all'attività d'impresa.**

Si rende tuttavia necessaria la consueta redazione dell'apposita perizia giurata da predisporre entro il termine del 30 giugno 2015. La perizia necessaria per l'affrancamento può essere redatta anche successivamente alla cessione delle partecipazioni purché entro la scadenza del 30 giugno 2015. La perizia di stima deve essere conservata dal contribuente ed esibita o trasmessa previa richiesta dell'Amministrazione finanziaria. Si ricorda che, per effetto di quanto previsto nel D.L. n. 70/2011, per i soggetti che si avvalgono nuovamente dell'agevolazione in commento, è possibile:

- **dedurre dall'imposta sostitutiva dovuta sulla rivalutazione l'imposta già versata per precedenti rivalutazioni aventi ad oggetto gli stessi beni;**
- **richiedere il rimborso dei versamenti effettuati.**

Resta chiaramente fermo che l'importo del rimborso non potrà essere comunque superiore all'importo dovuto in base all'ultima rideterminazione del valore effettuata.

**Nel caso il cui il contribuente opti per il pagamento rateale, le scadenze della seconda e terza rata sarebbero, rispettivamente, il 30 giugno del 2016 e del 2017; in questo caso dovranno essere aggiunti all'imposta sostitutiva dovuta anche gli interessi nella misura del 3% annuo.**