



OGGETTO: Circolare 19.2015

Seregno, 17 novembre 2015

RISTRUTTURAZIONI: CAMBIO DESTINAZIONE D'USO, FRAZIONAMENTO E CALDAIE

I bonus per le ristrutturazioni ed il risparmio energetico saranno replicati quasi certamente nel corso del 2016 se approvata la relativa Legge di Stabilità.

Una problematica diffusa intorno a questi bonus è data dalla possibilità di ristrutturare un immobile non accatastato come abitazione e quello della sostituzione della caldaia nel caso di frazionamento dello stesso.

CAMBIO DESTINAZIONE D'USO

Per quanto riguarda gli interventi di mutamento della destinazione d'uso degli edifici, l'amministrazione finanziaria ha chiarito all'interno della Risoluzione 14/E del 2005, che è possibile fruire del diritto alla detrazione di imposta del 50% a condizione che nel **provvedimento amministrativo** che definisca i lavori da svolgere, risulti chiaramente che gli stessi comportino il cambio di destinazione d'uso del fabbricato da strumentale ad abitativo.

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO SU IMMOBILE FRAZIONATO

Se invece si sta eseguendo il frazionamento di un immobile in due o più unità immobiliari, la domanda che molti si pongono riguarda la possibilità di usufruire della detrazione fiscale sull'impianto di riscaldamento.

Innanzitutto per poter disporre del bonus al 50% o al 65% è necessario che la caldaia sia già esistente e tale caldaia venga sostituita con una qualsiasi tipologia di caldaia (50%) o con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (65%).

Sempre nell'ambito del risparmio energetico l'agevolazione è ammessa anche per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia e per gli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

Se si tratta di spese di ristrutturazione al 50%, l'importo massimo è in totale di 96.000 euro per immobile per l'ammontare di tutte le spese di ristrutturazione. Nel caso invece di opere per il risparmio energetico e nella fattispecie per quelle derivanti dalla sostituzione della caldaia, l'ammontare della detrazione fiscale è di 30.000 euro.



STUDIO COMMERCIALISTA ASSOCIATO CONTRINO

Dunque nel caso in cui da un immobile già esistente e dotato di impianto di riscaldamento si ottengono, successivamente alla ristrutturazione, due o più unità immobiliari, sarà possibile recuperare le spese relative all'installazione dell'impianto di riscaldamento?

Nel caso in cui si volesse costituire più subalterni dotati di riscaldamento autonomo, si renderebbe applicabile la sola detrazione del 50% per le spese sostenute per tutte le caldaie (articolo 16-bis del Tuir, Dpr 917/1986 e articolo 1, comma 47, della legge 190/2014; si veda anche la Guida al 50% su www.agenziaentrate.it).

Se invece è intenzione del contribuente fruire del recupero al 65%, è necessario che il nuovo impianto sia al servizio dell'intero edificio residenziale (due o più appartamenti) cioè **centralizzato** mentre non è possibile fare impianti autonomi per ciascuna unità immobiliare (circolare 36/E del 2007).

Lo Studio rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti

Studio Commercialista Associato Contrino