



COMIG

COMMISSIONE INGEGNERIA GESTIONALE

presentano il seguente seminario:

### **Le detrazioni fiscali nella gestione immobiliare privata**

31 maggio 2017- ore 15:00

PRESSO EX PALESTRA GIL SITA IN TORRE DEL GRECO AL II VICO VIA V. VENETO

Il seminario intende fornire una breve introduzione alla normativa in tema di detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia e/o riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente. Considerato che una buona fetta del patrimonio immobiliare italiano è riconducibile a soggetti privati, l'evento è focalizzato sul ruolo (e le opportunità) delle detrazioni fiscali nel caso di immobili di proprietà di persone fisiche. In particolare, il seminario fornisce alcuni validi spunti per ottimizzare la progettazione anche in funzione dei benefici fiscali per il committente.

#### **Programma**

Ore 15.00 Registrazione partecipanti

Ore 15.30 Saluti istituzionali

**Doct. Salvatore Quirino** - Assessore Pianificazione Strategica e Ambiente di Torre del Greco  
**Ing. Luigi Vinci** - Presidente Ordine Ingegneri della Provincia di Napoli  
**Ing. Giovanni Esposito** - Consigliere Tesoriere Ordine Ingegneri di Napoli  
**Ing. Giovanni Mance** - Coordinatore Associazioni A.T.P. Ars Longa, Opius, Porticum e Vitrivio  
**Ing. Pietro Costabile** - Presidente di A.T.I.A. (Associazione Torrese Ingegneri ed Architetti)

Ore 15.45 Relazioni

**Ing. Claudio Laterza** - Coordinatore Comm. Ingegneria Gestionale Ordine Ingegneri di Napoli  
**L'attuale panorama legislativo delle detrazioni fiscali. Limiti e potenzialità di una misura di stimolo per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

Ore 18.45 Dibattito e Conclusioni

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

La partecipazione al seminario è gratuita e consente di acquisire 3 CFP ai fini della formazione permanente. Le iscrizioni saranno possibili fino ad un numero massimo di 100 partecipanti.

**Responsabile scientifico**  
*Ing. Giovanni Esposito*

**Responsabile organizzativo**  
*Ing. Claudio Laterza*

# “LE DETRAZIONI FISCALI NELLA GESTIONE IMMOBILIARE PRIVATA»

Ing. CLAUDIO LATERZA

Ex palestra GIL – Torre del Greco (NA)

31/05/2017



# Gli incentivi nel 2017



In Italia, da anni, sono incentivate le opere di ristrutturazione edilizia e di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente.



Fino al 31/12/2017, le misure riconosciute sono pari al:

- 50% nel caso di generica ristrutturazione edilizia;
- 50% (o più) per adeguamenti antisismici (in zone 1, 2 e 3)\*;
- 65% (o più) nel caso di riqualificazione energetica (ex 55%);
- 50% per acquisti di mobili dopo ristrutturazioni (cosiddetto «*bonus arredi*»).



\*: individuate con criteri fissati dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003.



# Gli incentivi dal 2018



Dal 01/01/2018, i generici interventi di ristrutturazione saranno agevolati al 36%, mentre gli adeguamenti antisismici permarranno a misura agevolata fino al 31/12/2021.



Dal 01/01/2018, gli interventi di riqualificazione energetica cesseranno di essere agevolati autonomamente e confluiranno nelle generiche opere di riqualificazione edilizia agevolabili al 36%, salvo che non riguardino parti comuni degli edifici condominiali.



Dal 01/01/2018, scomparirà il bonus arredi.



# Specchietto riassuntivo



	Fino al 31/12/2017	Dal 01/01/2018 al 31/12/2021
Ristrutturazioni edilizie	50%	36%
Adeguamenti antisismici	50% *	50% *
Riqualificazioni energetiche	65%	36%
Riqualificazioni energetiche condominiali	70/75%	70/75%
Bonus arredi	50%	0%

\*: salvo casi di maggior favore



# Chi può farne richiesta



Le detrazioni al 50% possono essere maturate dai contribuenti assoggettati ad IRPEF, residenti o meno in Italia.



Le detrazioni al 65% si rivolgono ad una più ampia platea potenziale perché possono essere richieste da tutti i contribuenti residenti e non. In particolare:

- persone fisiche, inclusi esercenti di arti e professioni;
- soggetti titolari di reddito di impresa (persone fisiche, società di persone e società di capitali);
- associazioni tra professionisti;
- enti pubblici e privati non commerciali.





# Imputazione delle aliquote



Indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui le spese si riferiscono, per l'applicazione della corretta aliquota occorre fare riferimento:



- alla data dell'effettivo pagamento per le persone fisiche, gli esercenti di arti e professioni, gli enti non commerciali (secondo il criterio di cassa);



- alla data di ultimazione della prestazione per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali (secondo il criterio di competenza).





# Competenza del beneficio



Il beneficio fiscale compete a coloro che, essendo titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi, sostengono le relative spese. Per esempio, rientrano nella casistica:



- proprietari o nudi proprietari;
- locatari o comodatari;
- titolari di diritti di godimento



- condomini (relativamente agli interventi sulle parti comuni condominiali);
- familiari conviventi dei soggetti di cui sopra o conviventi «more uxorio».





# Definizione di familiare



Ai sensi dell'art. 5 del TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), si ritengono familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado (genitori, nonni, figli, nipoti, fratelli, zii) e gli affini entro il secondo grado (suoceri, cognati, figli di primo matrimonio del coniuge).



In questo caso non è richiesto alcun contratto di comodato ed il rapporto di parentela deve essere provato a richiesta (eventuale) degli Uffici Finanziari.



Ai sensi della L. 76/2016, ai fini del riconoscimento della qualifica di familiare, le unioni civili tra persone dello stesso sesso sono equiparate al matrimonio.







# Requisiti degli immobili



Nel caso di ristrutturazioni edilizie, gli immobili devono:

- essere necessariamente ad uso residenziale (o esserne pertinentenze) per interventi su singole unità immobiliari;
- essere inseriti in condomini a prevalente destinazione di uso abitativa per interventi su parti comuni.



Diversamente, nel caso di adeguamenti antisismici o interventi di riqualificazione energetica gli immobili possono essere anche di tipo strumentale.



In ogni caso, i titolari di reddito di impresa non possono fare richiesta per immobili “merce” poiché il sistema di incentivazione non è rivolto ad “operatori professionali”.





# Gli immobili “*merce*”



Ai sensi del TUIR (Testo Unico delle Imposte sui Redditi alias DPR 917/86), gli immobili merce sono quelli che costituiscono oggetto di un'attività di impresa.



Per esempio, nel caso di imprese di costruzione costituiscono «merce» i fabbricati costruiti o ristrutturati per essere venduti, i terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, gli immobili in qualche misura destinati alla circolazione ed allo scambio sul mercato.





# Gli immobili “strumentali”



L'art.43, comma 2 del TUIR definisce “strumentali” tutti gli immobili “*utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore*”.



L'attributo «strumentale» è sostanzialmente consistente quando l'immobile è inserito nel processo produttivo aziendale; in altri termini, è rilevante il ruolo e la funzione di “mezzo di produzione”, non costituendo, a differenza degli immobili merce, l'oggetto dell'attività stessa.





# Gli immobili “*patrimonio*”

Sono tutti quelli che non rientrano nelle definizioni precedenti.



Per esempio, è il caso degli immobili di proprietà di persone fisiche o dell'impresa non immobiliare che concede in locazione un'unità immobiliare.





# Casi particolari /1



Nel caso di adeguamenti antisismici:

- la detrazione deve essere ripartita in 5 quote annuali (piuttosto che in 10 quote come in tutti gli altri casi);
- su singole unità abitative, l'agevolazione è elevata al 70 o all'80% se il rischio sismico a valle degli interventi diminuisce rispettivamente di una o più classi;
- Nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali, l'agevolazione è ulteriormente maggiorata salendo al 75% o all'85% se il rischio sismico a valle degli interventi diminuisce di una o più classi.





# Casi particolari /2



Nel caso di riqualificazioni energetiche, il beneficio compete:

- nella misura del 70% per interventi su parti comuni degli edifici condominiali che interessino più del 25% della superficie disperdente;
- nella misura del 75% nel caso di interventi che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto MSE del 26/06/2015 relativo a «*Metodologie di calcolo e requisiti minimi della prestazione energetica*» degli edifici.





# Spese agevolabili ex 55%



Sono agevolabili le opere volte a migliorare l'efficienza energetica degli edifici esistenti (anche di tipo non residenziale), mediante interventi di:



- 1) riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento;
- 2) miglioramento termico dell'involucro (finestre, muri di tamponamento, solai verso terra o cielo, sostituzione serramenti, installazione schermi solari, ecc.);



- 3) installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda;
- 4) sostituzione di impianti di climatizzazione invernale.





# Tetti di spesa ristrutturazioni



Fino al 31/12/2017, il limite di spesa agevolabile è pari a 96.000 euro per singolo immobile e per singolo intervento (anche se realizzato in più anni).



Dal 01/01/2018, il suddetto tetto di spesa scenderà a 48.000 euro nel caso di generiche ristrutturazioni edilizie, mentre fino al 31/12/2021 rimarrà invariato a 96.000 euro nel caso di adeguamenti antisismici.



Tali limiti devono essere rispettati anche nel caso di lavori condominiali. In questo caso, però, non devono essere riferiti alla totalità delle opere, bensì alle spese riconducibili ad ogni singolo immobile dell'edificio.







# Tetti di spesa riqualificazioni



Nel caso delle detrazioni per lavori di riqualificazione energetica esistono dei limiti di detrazione per ogni singola tipologia di intervento di risparmio energetico.





# Limiti spese energetiche



Tipo di intervento	Fino al 31/12/2017	Dal 01/01/2018
Riqualificazione energetica	153.846,15	Rientrano nelle ristrutturazioni con limite unico di 48.000 euro
Riqualificazione energetica condominiale	40.000,00 (per singola unità )	40.000,00 (per singola unità)
Interventi su involucro	92.307,59	Rientrano nelle ristrutturazioni con limite unico di 48.000 euro
Installazione di pannelli solari	92.307,59	Rientrano nelle ristrutturazioni con limite unico di 48.000 euro
Sostituzione di impianti di climatizzazione invernale	46.153,85	Rientrano nelle ristrutturazioni con limite unico di 48.000 euro



# Adempimenti 50% /1



Salvo limitate eccezioni, per beneficiare delle detrazioni al 50% è necessario eseguire i pagamenti mediante bonifico bancario o postale. Tale bonifico deve riportare:



- causale del versamento;
- codice fiscale del soggetto che richiede il beneficio e partita IVA del beneficiario del pagamento;



- essere accreditato sul conto del beneficiario al netto di una ritenuta di acconto dell'8%.

Le eccezioni al pagamento con bonifico sono relative a spese in favore di pubbliche amministrazioni (bolli, diritti, oneri di urbanizzazione) o ritenute di acconto.





# Per lavori condominiali

Nel caso di interventi sulle parti comuni, è necessario conservare:



- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori;

- tabella millesimale di ripartizione delle spese.



Quest'ultima parte di documentazione può essere sostituita da una certificazione dell'amministratore di condominio, in cui questi dichiara di avere adempiuto a tutti gli obblighi di legge ed attesti l'importo su cui il condomino ha maturato il diritto alla detrazione.





# Adempimenti ex 55% /1



Anche nel caso delle detrazioni ex 55%, i **soggetti non titolari di reddito di impresa** devono eseguire i pagamenti mediante bonifico bancario o postale. Tale bonifico deve:



- esplicitare che si tratta di spese per detrazioni energetiche;
- riportare codice fiscale del soggetto che esegue il pagamento e partita IVA del beneficiario del pagamento;



- essere accreditato sul conto del beneficiario al netto di una ritenuta di acconto del 8%.

I **soggetti titolari di reddito di impresa** possono pagare anche con altri mezzi. In questo caso, infatti, la prova delle spese può essere sostituita da altra idonea documentazione.





# Adempimenti ex 55% /2



Occorre acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che attesti il rispetto delle prescrizione tecniche minime cui è subordinato (caso per caso) il riconoscimento del beneficio fiscale.



Tale documento deve essere conservato ed esibito a richiesta.



Diversamente, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, è necessario trasmettere in ENEA i seguenti documenti:

- scheda tecnica informativa degli interventi realizzati;
- attestato di certificazione energetica (se richiesto).





# Bonus mobili e grandi elettrodomestici /1



Fino al 31/12/2017, le detrazioni al 50% spettano anche per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici.



Per poter maturare il beneficio, è obbligatoria effettuare un intervento di recupero del patrimonio edilizio in data non anteriore al 01/01/2016.



La detrazione spettante deve essere calcolata su un importo massimo di 10.000 euro (riferito complessivamente alle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici).





# Bonus mobili e grandi elettrodomestici /2



Per usufruire della detrazione, la data di inizio lavori deve essere antecedente quella di acquisto dei mobili e/o grandi elettrodomestici.



Oltre che con bonifico, è consentito effettuare il pagamento anche mediante carte di credito e carte di debito. Per acquisti con carta di credito, la data di acquisto è quella riportata sulla ricevuta di pagamento.







# Casi di esclusione



Nel caso di elettrodomestici dotati per legge di «etichetta energetica» possono beneficiare dell'incentivo solo gli apparecchi con classe energetica non inferiore alla A+ (ovvero A nel caso di forni).



In ogni caso, non rientrano nelle spese di mobilio gli acquisti di materiali edili quali porte, pavimentazioni in legno (per esempio, il parquet), tende e tendaggi.





# Perché gestire immobili?



In ogni immobile è immobilizzato del capitale che altrimenti potrebbe essere destinato a scopi diversi. In generale, dunque, essere proprietario di un immobile significa (o dovrebbe significare) avere operato una consapevole scelta di investimento.



Chi investe normalmente persegue un obiettivo reddituale, sebbene talvolta in maniera inconscia: si pensi per esempio alla scelta di acquistare una seconda casa per uso personale.





# Perché parlare di gestione immobiliare privata?



anno 2012	TOTALE ITALIA		Persone Fisiche		Persone non Fisiche		
	Tipologia	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%	Numero U.I.U	Comp%
	Abitazioni	34.426.567	54,8%	31.576.475	57,0%	2.850.092	38,0%
	Pertinenze	23.348.956	37,1%	20.618.752	37,2%	2.730.204	36,4%
	Non residenziale	5.101.583	8,1%	3.175.330	5,7%	1.926.253	25,7%
	<b>Totale</b>	<b>62.877.106</b>	<b>100,0%</b>	<b>55.370.557</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.506.549</b>	<b>100,0%</b>



Alla data del 31/12/2012, gli immobili censiti in Italia erano 62.877.106, di cui ben il 91,9% di tipo residenziale (comprese pertinenze).\*



Nell'88,1% la proprietà degli immobili è riconducibile a persone fisiche.



\* Dati tratti da "IMMOBILI IN ITALIA 2015", volume realizzato dal Dipartimento delle Finanze e dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con SOGEI



# La redditività degli investimenti immobiliari



Il calcolo dei ritorni economici degli investimenti immobiliari è tutt'altro che semplice.



Nelle valutazioni di redditività, infatti, c'è una consistente alea di soggettività ed una forte dipendenza dall'orizzonte temporale (spesso ignoto a priori).



In ogni caso, nel caso del patrimonio residenziale, è possibile individuare dei profili tipo di investimento che analizzeremo più nello specifico.





# Lo speculatore



**COSTO DI  
ACQUISTO**



Lo speculatore tipicamente compra al di sotto del valore di mercato e cerca di rivendere al di sopra del valore di mercato.



**VALORE**

Tipicamente non investe sulla trasformazione fisica dell'immobile ovvero sopporta costi di trasformazione minimali o nulli.

Sa riconoscere il valore, ma non contribuisce a crearlo.

Si limita a far emergere il valore inespresso.

$$\eta = \frac{C_{vendita} - C_{acquisto}}{C_{acquisto}}$$



# Il costruttore

E' essenzialmente interessato alla trasformazione degli immobili.



**COSTO DI ACQUISTO**

**COSTO DI TRASFORMAZIONE**



Punta principalmente sulla creazione (fisica) di valore.



Lavora per massimizzare il rapporto tra prezzo di vendita e costi.



**VALORE**

$$\eta = \frac{C_{vendita} - (C_{acquisto} + C_{trasformazione})}{(C_{acquisto} + C_{trasformazione})}$$

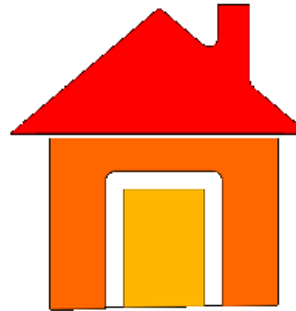


# Il benestante “classico”

Tipicamente non compra, non vende, non trasforma.



**USCITE  
RICORRENTI**  
(spese e tasse)



**ENTRATE  
RICORRENTI**  
(pigioni)

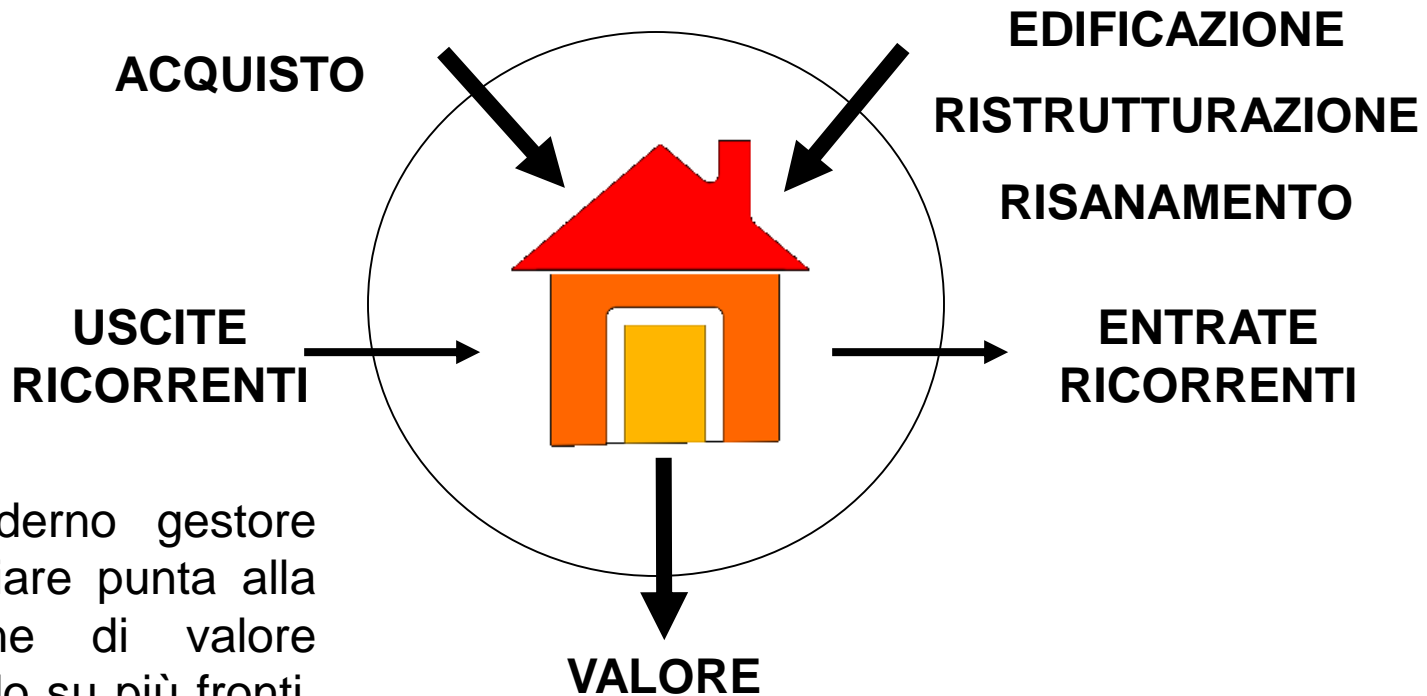
Il benestante “classico” generalmente è poco dinamico ed è tendenzialmente interessato alla costituzione di rendite.

La strategia di gestione è tipicamente rivolta alla massimizzazione delle entrate ricorrenti ed alla minimizzazione delle uscite.





# Il gestore immobiliare



Un moderno gestore immobiliare punta alla creazione di valore operando su più fronti.

Per esempio:

- nuove costruzioni e ristrutturazioni
- riqualificazioni immobiliari
- operazioni di finanza di progetto
- adeguamenti tecnologici

- acquisti con contratti atipici e vendite personalizzate

$$\eta = \frac{C_{ven} - (C_{acq} + C_{trasf}) + (Entrate - Uscite)}{(C_{acq} + C_{trasf})}$$





# La redditività da locazione

Nella tabella sotto sono riportati alcuni tipici tassi di redditività immobiliare



Tipologia immobiliare	Redditività
Piccoli appartamenti	5-6%
Appartamenti medi/grandi	3-4%
Uso non abitativo	8%
Immobili a destinazione di uso speciale	10%



# Le aliquote nazionali IRPEF:



da 0 fino a 15.000 euro 23%

da 15.001 fino a 28.000 euro 27%

da 28.001 fino a 55.000 euro 38%

da 55.001 fino a 75.000 euro 41%

oltre 75.001 euro 43%





# Esempio

Un privato vuole “ristrutturare” casa.

In particolare, deve:

- Sostituire porte e serramenti
- Rinnovare tutti gli impianti esistenti
- Cambiare sanitari e rivestimenti nel bagno
- Cambiare i rivestimenti a muro in cucina
- Ripristinare intonaci e pitture



Tutti i lavori sono configurabili come manutenzione ordinaria.



# Il preventivo

Per l'esecuzione dei suddetti lavori, la "ditta di fiducia" del committente ha chiesto un compenso di 30.000 euro (IVA esclusa).



Dal computo metrico, risulta che servono:

- 3.000 euro per sostituire la caldaia ed i termosifoni;
- 27.000 euro per tutte le altre opere.



In prima analisi, il committente intende seguire i lavori in prima persona ed è pronto a spendere 33.000 euro (IVA al 10% inclusa)





# L'analisi

Così come sono state configurate le opere è possibile maturare le detrazioni fiscali solo in minima quantità.

Le detrazioni al 50% non sono configurabili in manutenzione ordinaria all'interno di unità abitative.

La sostituzione di una caldaia può essere agevolata al 65%, ma solo se si decide di installare un modello a condensazione. Ma le caldaie a condensazione necessitano di corpi scaldanti a bassa temperatura (serpentine a pavimento) ed i termosifoni non sono l'ideale.

E' dunque possibile proporre le seguenti due soluzioni alternative.





# Proposta alternativa 1

Spostando un paio di tramezzi si può ottenere una più razionale distribuzione degli spazi.



In questo caso, però, non è possibile salvare i pavimenti che andrebbero sostituiti almeno nelle zone interessate dall'intervento; lo spostamento di un tramezzo rientra nelle opere di manutenzione straordinaria per cui occorre il "progettino" di un tecnico.



In questo caso, la maggiore spesa è compensata dalla possibilità di richiedere le detrazioni fiscali al 50% sull'intero ammontare nel limite massimo di 96.000 di spesa.





# Proposta alternativa 2

Dovendo rimuovere il pavimento in tutta la casa, può essere conveniente rimuovere il sistema di distribuzione mediante termosifoni per installare una caldaia a condensazione abbinata a serpentine a pavimento.



Naturalmente, per modificare l'impianto serve una relazione tecnica, ma è possibile richiedere il beneficio fiscale al 65% sull'intera spesa (comprensiva di oneri professionali) da sostenere per rimuovere l'impianto esistente ed installare il nuovo.



# Ecco due conti banali!



	Sol. base	Prop. 1	Prop. 2
Opere edili	[0%] 25.300	[50%] 36.300	[50%] 36.300
Riscaldamento	[50%] 3.300	[50%] 3.300	[65%] 8.800
Impianti	[50%] 4.400	[50%] 4.400	[50%] 4.400
Spese prof.	0	[50%] 3.350	[50%] 5.202
Cons. gestionale	0	[50%] 952	[65%] 1.903
Totale spesa	33.000	48.302	56.605
Spese 50%	7.700	48.302	44.802
Spese 65%	0	0	10.703
Totale detrazione	3.850	24.151	29.908
Spesa netta	29.150	24.151	26.697





# Quale soluzione è migliore?



Sulla base dei dati presenti in tabella sembrerebbe più economica la prima soluzione alternativa. In realtà, sulla base dei dati raccolti in tabella è possibile fornire solo giudizi maccheronici e grossolani.



Per formulare un giudizio più attendibile, un buon consulente gestionale per lo meno dovrebbe chiedersi:



- *“Per i lavori di quanto capitale dispone il cliente?”*
- *“Quante tasse paga il cliente ogni anno?”*
- *“Quanto valore generano le soluzioni alternative?”*
- *“Per quanti anni il cliente ragionevolmente potrà usufruire delle detrazioni?”*





# Di quanto capitale dispone il cliente?



Sicuramente un committente poco smaliziato potrebbe concentrare la propria attenzione sulla voce relativa alla “spesa netta”. In realtà, il capitale necessario per portare avanti ognuna delle tre soluzioni è ben diverso perché è pari alla “spesa lorda”.



Pertanto, il cliente deve disporre di:

- euro 33.000 per la soluzione iniziale;
- euro 48.302 per la prima soluzione alternativa;
- euro 56.605 per la seconda soluzione alternativa.





# Quante tasse paga il cliente?



Attualmente, le detrazioni fiscali al 50% ed al 65% devono essere godute in 10 anni.



L'eventuale eccedenza di detrazione annuale rispetto al carico fiscale non genera alcun credito di imposta, ma è irrimediabilmente persa.



Prima di programmare investimenti incrementali è fondamentale cercare di prevedere il livello medio di carico fiscale nei successivi 10 anni.





# Quanto valore è generato?



Rispetto alla soluzione base, le ipotesi alternative sicuramente comportano una maggiore complessità delle opere, nonché un più alto investimento iniziale.



Evidentemente, devono contribuire ad accrescere il valore dell'immobile più della soluzione base. Tale incremento può concretizzarsi:



- in un maggior livello di soddisfazione del cliente;
- in una riduzione delle spese ricorrenti di gestione;
- nel riconoscimento di un più elevato valore commerciale dell'immobile in caso di futura vendita o locazione.





# Per quanti anni il cliente usufruirà delle detrazioni?



In generale le detrazioni fiscali sono legate all'immobile.

In caso di trasferimento di proprietà tra vivi colui che cede un diritto reale sull'immobile può riservarsi di non trasferire le detrazioni non ancora godute; diversamente, le detrazioni si trasferiscono con l'immobile.



In caso di successione ereditaria, le detrazioni passano ai soli eredi che mantengono la detenzione diretta dell'immobile; in mancanza sono irrimediabilmente perse.



Il bonus mobili non si trasferisce agli eredi. Conseguentemente occorre fare i conti anche con l'aspettativa di vita di colui che sostiene le spese.





# Il fattore temporale



Poiché le detrazioni fiscali devono essere godute in 10 anni, per una corretta analisi dei flussi di cassa non è possibile prescindere dal fattore temporale.



E' noto che lungo orizzonti temporali non brevi, il potere di acquisto di flussi monetari costanti può variare sensibilmente.



Per una corretta analisi dei flussi di cassa occorre ipotizzare un ragionevole tasso di sconto per attualizzare ad inizio investimento flussi di cassa futuri e ricorrenti.





# I flussi di cassa scontati



In generale, per confrontare somme di denaro disponibili in tempi diversi, si possono utilizzare le seguenti formule:



$$C_{\text{prima}} = C_{\text{dopo}} / (1+t_s)^n$$



dove  $n$  è una misura di durata temporale,  $t_s$  è il tasso di sconto.



# La detrazione attualizzata

Dato un ben preciso valore di spesa si calcola il valore attualizzato netto (VAN) della detrazione complessiva, moltiplicando la detrazione complessiva (pari al prodotto di spesa ed aliquota di detrazione) per il fattore  $A_{10}$  (calcolato in funzione del tasso di sconto).



$T_{\text{sconto}}$	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	4,0%	5,0%
$A_{10}$	94,7%	92,2%	89,8%	87,5%	85,3%	81,1%	77,2%

Il pedice del simbolo  $A_{10}$  ricorda che i fattori di attualizzazione sono stati calcolati nell'ipotesi di suddivisione in 10 importi annuali di valore costante





# Meno salumieri, più ingegneri!



	Sol. base	Prop. 1	Prop. 2
Spese 0%	25.300	0	0
Spese 50%	7.700	48.302	44.802
Spese 65%	0	0	10.703
<b>Totale spesa</b>	<b>33.000</b>	<b>48.302</b>	<b>55.505</b>
<b>Detr. semplice</b>	<b>3.850</b>	<b>24.151</b>	<b>29.358</b>
<b>Spesa netta semplice</b>	<b>29.150</b>	<b>24.151</b>	<b>26.697</b>
<b>Detr. scontata (2%)</b>	<b>3.458</b>	<b>21.693</b>	<b>26.865</b>
<b>Spesa netta scontata</b>	<b>29.542</b>	<b>26.608</b>	<b>29.740</b>



# Meno salumieri, più ingegneri!



	Sol. base	Prop. 1	Prop. 2
Spese 0%	25.300	0	0
Spese 50%	7.700	48.302	44.802
Spese 65%	0	0	10.703
<b>Totale spesa</b>	<b>33.000</b>	<b>48.302</b>	<b>55.505</b>
<b>Detr. semplice</b>	<b>3.850</b>	<b>24.151</b>	<b>29.358</b>
<b>Spesa netta semplice</b>	<b>29.150</b>	<b>24.151</b>	<b>26.697</b>
<b>Detr. scontata (5%)</b>	<b>2.973</b>	<b>18.648</b>	<b>23.094</b>
<b>Spesa netta scontata</b>	<b>30.027</b>	<b>29.653</b>	<b>33.511</b>



# Ed il bonus mobili?

Ovviamente può costituire un ulteriore vantaggio per «osare» qualcosa in più!



Il bonus mobili non può essere maturato in presenza di interventi di sola manutenzione ordinaria. Pur tuttavia, osando «complicare» un intervento facendolo rientrare in manutenzione straordinaria, si matura il diritto di richiedere le detrazioni al 50% anche sugli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici.





# Limiti detrazioni fiscali /1

Sono uno strumento di incentivazione tipicamente riservato ai ceti più abbienti.



Presuppongono, infatti, l'esistenza di un carico fiscale da compensare; inoltre, laddove supportano la creazione di valore tipicamente comportano un maggiore investimento iniziale ovvero una maggiore disponibilità di liquidità.



Teoricamente la restituzione di capitale ed il saldo di interessi passivi per capitali presi in prestito potrebbe essere portata a termine attraverso la liquidità generata grazie alle detrazioni fiscali, ma occorre sempre un carico fiscale da abbattere.





# Limiti detrazioni fiscali /2

Al momento le detrazioni fiscali al 50 ed al 65% permarranno fino al 31/12/2017.



Nel 2017 tutte le aliquote, con la sola eccezione degli adeguamenti antisismici e del bonus mobili (destinato a scomparire), scenderanno al 36% (confluendo verso un'unica tipologia di detrazioni).



Ovviamente, al diminuire delle aliquote l'entità delle detrazioni si contrae con minor beneficio per il cittadino contribuente. Pur tuttavia, i numeri sono così vantaggiosi da non alterare la qualità del discorso, ma al massimo rendono meno conveniente l'investimento incrementale.





# L'attualizzazione in 3-5 anni

In caso di diminuzione del numero di anni in cui è possibile spalmare la detrazione aumenta il valore attualizzato netto (VAN) del beneficio fiscale ovvero cresce la redditività dell'investimento incrementale.



$T_s$	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	4,0%	5,0%
$A_{10}$	<b>94,7%</b>	<b>92,2%</b>	<b>89,8%</b>	<b>87,5%</b>	<b>85,3%</b>	<b>81,1%</b>	<b>77,2%</b>
$A_5$	<b>97,1%</b>	<b>95,7%</b>	<b>94,3%</b>	<b>92,9%</b>	<b>91,6%</b>	<b>89,0%</b>	<b>86,6%</b>
$A_3$	<b>98,0%</b>	<b>97,1%</b>	<b>96,1%</b>	<b>95,2%</b>	<b>94,3%</b>	<b>92,5%</b>	<b>90,8%</b>



# Potenzialità

Le recenti semplificazioni introdotte hanno sicuramente facilitato l'accesso alle detrazioni, ponendo le basi per una domanda più volta alla consulenza tecnica (piuttosto che amministrativa)



Interessanti potenzialità sono legate ad una percezione collettiva più orientata alla creazione di valore immobiliare.



La necessità di promuovere la sicurezza nei cantieri ed una perdurante volontà di contrasto dell'evasione fiscale potrebbero indurre ad aumentare l'entità del beneficio al fine di scoraggiare il fenomeno del lavoro "nero".



*Grazie per l'attenzione!*

---