www.formazione.ilsole24ore.com
24ORE BUSINESS SCHOOL
NUOVE PROFESSIONI DIGITALI
Roma, dal 22 Febbraio 2013
5ª edizione
ACQUISTABILE ANCHE A MODULI:
> 1° modulo - I basic di marketing e comunicazione digitale
> 2° modulo - Social Media Manager e Professional Blogger
> 3° modulo - SEO Specialist
> 4° modulo - Web Editor
> 5° modulo - Web Analytics Specialist
SHORT MASTER - Formazione dinamica per le professioni più richieste dal mercato
FORMULA PART TIME: 9 WEEKEND NON CONSECUTIVI
È inclusa una sessione di orientamento alla carriera a cura della Business School del Sole 24 ORE.
GRUPPO 24 ORE

Lavori in casa

ILLUSTRAZIONE DI UMBERTO GRATI

SCONTI FISCALI

La guida per detrarre il 50% delle spese

- I lavori ammessi
- Le procedure
- Il risparmio energetico

ALL'INTERNO

GLI IMPORTI
I limiti di spesa e la convenienza
Pagine 2-3

MANUTENZIONI & RISTRUTTURAZIONI
La tipologia dei lavori ammessi alla detrazione
Pagine 4-5

I SOGGETTI INTERESSATI
Chi può scontare il bonus fiscale
Pagine 6-7

L'ITER
La documentazione richiesta e i pagamenti
Pagine 10-14

PARTI COMUNI
La strada per gli interventi negli edifici condominiali
Pagina 16

TITOLI ABILITATIVI
I permessi che servono e il nuovo piano casa
Pagine 21-23

DIRETTORE RESPONSABILE
Roberto Napoletano
CAPOREDATTORE
Salvatore Padula
INSERTO A CURA DI
Saverio Fossati

L'occasione da non perdere

Cinque mesi da usare con grande accortezza

Saverio Fossati

Ultimi mesi per acchiappare il super sconto del 50% sulle spese per il recupero edilizio. Solo sui bonifici effettuati entro il 30 giugno, infatti, sarà possibile ottenere l'aliquota massima. Certo, se i lavori non saranno ultimati per quella data, le spese pagate dopo potranno comunque beneficiare della detrazione del 36 per cento, che non è poco. Ma la differenza è consistente: 14 euro in più ogni 100 di spesa.

Questa guida permette di pianificare in tempo ogni tipo di lavoro purché, naturalmente, si cominci da subito a decidere quali interventi mettere in atto, raccogliere preventivi, scegliere l'impresa, predisporre gli eventuali permessi edilizi e seguire le opere sino al pagamento.

Nelle pagine che seguono si potranno trovare tutte le indicazioni necessarie a definire i limiti di spesa e la convenienza, la tipologia dei lavori ammessi, i soggetti che possono beneficiare del bonus, la documentazione e le procedure di pagamento, i permessi e le nuove regole dei piani casa regionali. Al risparmio energetico, che permette una detrazione del 55% (sempre per i pagamenti eseguiti sino al 30 giugno 2013) sono dedicati capitoli speciali, evidenziando la convenienza della scelta tra i lavori con il 50% (la cui gamma è più ampia) e quelli con il 55 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM/BS
24ORE BUSINESS SCHOOL Roma
2° MASTER
AMBIENTE, EFFICIENZA ENERGETICA E SMART CITIES
MASTER FULL TIME
ROMA, dal 10 GIUGNO 2013
5 mesi di aula e 4 di stage
Brochure, domanda di ammissione e date di selezione
www.formazione.ilsole24ore.com/bs
GRUPPO 24 ORE

RIPRODUZIONE RISERVATA

Pianificazione

Lavori da eseguire in tempo

La scadenza del 30 giugno impone scelte rapide

Saverio Fossati

Il fattore tempo incide, eccome: 14 euro in più o in meno ogni 100 euro spesi vogliono dire qualcosa, soprattutto di questi tempi. La decisione, quindi, va presa in fretta, quanto meno per quel tipo di lavori costituzionalmente di lunga durata (soprattutto quelli condominiali) o che possono essere imprevedibili nei loro sviluppi: primo tra tutti quella che è comunemente chiamata "ristrutturazione" e che invece non è tecnicamente tale, perché di regola si tratta di spostare pareti, creare un altro bagno, rifare pavimenti e pareti, bagno e impianto elettrico. E tutto questo va catalogato sotto il nome di "manutenzione straordinaria", anche se nel concreto la detrazione è sempre la stessa e cambia solo il «titolo abilitativo» edilizio (Cia nella manutenzione straordinaria e Scia nella ristrutturazione).

John Bertazzi, vice presidente di Assimpredil-Ance, chiarisce che anzitutto bisogna cercare di considerare i tempi di raccolta dei preventivi e della predisposizione dei titoli abilitativi. E solo dopo si può ragionare sui tempi medi che sono sinteticamente indicati nella tabella qui accanto.

«Un discorso specifico va fatto per il tetto degli edifici - dice Bertazzi - perché si tratta di vedere se intervenire sul manto, cioè sulle tegole, oppure sugli strati sottostanti. E sempre che non sia necessario mettere un ponteggio. Se si tratta di sostituire le tegole basta un mese, ma se si aggiunge la copertura secondaria bisogna considerare altri 15 giorni, e se ci si mette a lavorare alle travi si può arrivare anche a tre mesi, dovendo anche mettere in conto opere provvisionali importanti per garantire la copertura dei piani sottostanti nonostante manchi, di fatto, il tetto». Rifare, invece, il lastrico solare che subisce infiltrazioni, con sottofondo, guaina e pavimento richiede solo 3-4 settimane con eventuali opere provvisionali.

Per un bagno il discorso è più semplice: due settimane per rifarlo (non dimentichiamo che perché sia agevolabile l'opera richiede la sostituzione degli impianti idraulico-igienico-sanitari, cambiare le piastrelle non basta) e circa tre per crearne uno nuovo. «Senza però sventrare l'appartamento – precisa Bertazzi - come può capitare quando il secondo bagno viene collocato lontano da braga a condutture».

Tempi brevi, anzi brevissimi per la sostituzione della caldaietta autonoma (due giorni), o di un nuovo climatizzatore esterno, l'installazione di finestre ad alta prestazione energetica senza opere murarie di allargamento o restringimento del vano (un giorno).

Un po' più impegnativo è il rifacimento dell'impianto elettrico e la sua messa a norma, che per Bertazzi richiede circa dieci giorni.

Ma (si veda l'iter condominiale a pagina 9) il lavoro più grosso è sempre quello della facciata: il rifacimento, spiega Bertazzi, per un edificio di 5-6 piani fuori terra per 20 metri lineari, non porta via meno di tre mesi, di cui 15 giorni vengono occupati dal lavoro di montaggio e smontaggio dei ponteggi. Anche per i pochi condominii di pregio che scelgono di tinteggiare la facciata di recente (senza, cioè, aspettare di intervenire quando gli intonaci sono ammalorati) i tempi, sempre causa ponteggi, sono di almeno un mese. Per piazzare i pannelli solari (previa progettazione) con ancoraggi sull'orditura primaria ci vogliono 15-20 giorni compresi gli impianti di collegamento con gli appartamenti. Per comprare un box pertinenziale, infine (si veda a pagina 8) l'importante è che il rogito o almeno il preliminare registrato vengano fatti prima o contestualmente al pagamento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE OFFERTE ONLINE

www.ilsole24ore.com/offerte

Le Guide+

Fino al 30 giugno 2013 sconto del 50% per le ristrutturazioni

Ci sono ancora cinque mesi per godere della detrazione del 50%, che può essere utilizzata fino al 30 giugno. Questa Guida+, in vendita a 7 euro sul sito www.ilsole24ore.com\guide\guidepiu\, indica gli interventi ammessi, le procedure e gli adempimenti. Offre inoltre il quadro aggiornato delle norme regionali sul piano casa.

Da un giorno a tre mesi

I tempi di realizzazione. **In giorni**

IN APPARTAMENTO

N.	Intervento	Giorni
1	Rifacimento bagno	14
2	Creazione di un secondo bagno senza interventi invasivi	20
3	Sostituzione caldaietta autonoma	2
4	Installazione contabilizzatori caloriferi e regolazione caldaia	8
5	Rinnovo impianto elettrico senza opere murarie	10
6	Riparazione del balcone all'interno di lavori in facciata	90
7	Nuovo climatizzatore esterno	1
8	Soppalco interno	1-2
9	Installazione sistemi antifurto volumetrici senza ripristini	1-2
10	Finestre ad alta prestazione energetica senza opere murarie	1
11	Acquisto box auto pertinenziale	15-30

PARTI COMUNI

N.	Intervento	Giorni
1	Rifacimento del tetto dal manto alla sostituzione delle travi	30-90
2	Rifacimento facciata (5-6 piani per 20m lineari)	90
3	Installazione di un ascensore	45
4	Installazione antenne tv e relative derivazioni	7-10
5	Rifacimento scale comuni (5 piani e due rampe)	30
6	Pannelli solari e relative derivazioni	15-20
7	Rifacimento lastrico solare con eventuali opere provvisionali	20-30
8	Nuova caldaia ad alto rendimento con nuovi tubi	30

© Gruppo 24 ORE RIPRODUZIONE RISERVATA

Energia

In agenda la scelta tra 50 e 55%

In alcuni casi la detrazione minore può convenire

PAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Ristrutturare? È il momento giusto, con la detrazione fiscale aumentata dal 36% al 50% fino alla fine di giugno 2013 e la detrazione del 55% per il risparmio energetico confermata fino alla stessa data. Una programmazione intelligente punterà a due target: il primo è il taglio dei costi di gestione del proprio immobile; il secondo è l'incremento del suo valore.

Quanto al primo obiettivo, le agevolazioni fiscali esistenti spaziano su un ventaglio piuttosto ampio di possibili interventi, che portano a netti tagli nei costi della bolletta del riscaldamento e del condizionamento estivo.

Raggiungere il secondo obiettivo è invece meno semplice, almeno se si vogliono far rientrare tutte le spese nel perimetro della detrazione: in molti casi, infatti, la riqualificazione avviene con opere catalogate come «manutenzione ordinaria» (si veda l'articolo in basso a sinistra).

Un'altra questione riguarda il possibile «arbitraggio» tra le due detrazioni fiscali, quella del 50% e quella del 55 per cento. Negli immobili residenziali tutte le opere di risparmio energetico che rispettino i requisiti e le tipologie previste per essere agevolate dalla detrazione fiscale del 55%, potrebbero comunque e sempre godere della minore detrazione fiscale del 50%, a scelta del contribuente. Quindi le due detrazioni possono trovarsi in competizione l'una con l'altra, soprattutto fino a tutto giugno 2013, dal momento che il 50% di bonus è poco meno del 55 per cento.

In questi casi a vincere può essere il 50%:

1. se si vuole evitare la trasmissione della documentazione tecnica all'Enea, soprattutto in caso di opere di coibentazione o di riqualificazione energetica totale dell'edificio che prevedono la richiesta di un attestato di certificazione energetica e la compilazione dell'attestato di qualificazione energetica sul sito Enea. Tra l'altro il maggiore costo delle prestazioni professionali può azzerare quel 5% in più di detrazione;
2. se comunque, si ha poca «capienza fiscale» e quindi si possono detrarre spese fino a una certa misura.

Viceversa il 55% è favorito nel caso in cui:

1. la documentazione tecnica da trasmettere all'Enea è di semplicissima compilazione (sostituzione di infissi, pannelli solari termici) o abbastanza semplice da compilare (sostituzione di caldaie con modelli a condensazione);
2. le opere che si vanno a eseguire hanno alti costi (superiori a 96mila euro) e prevedibilmente comprendono sia lavori agevolati ai sensi del bonus del 50% che lavori agevolati ai sensi del 55 per cento.

Ovviamente gli immobili non residenziali possono godere solo del bonus del 55% e non di quello del 50%: in questo caso non c'è match.

Ci sono però anche diversi lavori che, pur portando a un incremento dell'efficienza energetica dell'immobile, non sono per questo coperti dalla detrazione del 55%, ma solo da quella del 50-36 per cento. Tra di essi possono rientrare, a titolo di esempio:

- la sostituzione delle caldaie esistenti con altre non a condensazione ma comunque con miglioramento dei rendimenti;
- la sostituzione degli infissi con altri di tipo, colore e/o materiale diverso che non raggiungono però le trasmittanze previste per godere della detrazione del 55%;
- la messa in opera di coibentazioni che non sono adeguate ai requisiti di trasmittanza termica previsti dal Dm 26 gennaio 2010 per il 55%;
- l'installazione di caldaie a biomasse (per esempio a legna o pellets) che non preveda la riqualificazione energetica dell'intero edificio;
- l'installazione di impianti mini-eolici o microidraulici non connessi in rete;
- la semplice installazione di pompe di calore a servizio, per esempio, di condizionatori dell'aria;
- la connessione di impianti idraulici di apparecchi atti a eliminare il calcare dall'acqua (addolcitori), al fine di incrementare l'efficienza e la durata di caldaie, lavastoviglie, lavatrici;
- la posa di schermature solari sulle finestre e porte finestre (tendoni, pellicole filtranti sul vetri), per incrementare il raffrescamento estivo dei locali;
- la posa di pannelli fotovoltaici sul tetto decidendo di non ricorrere alle agevolazioni previste dal cosiddetto conto energia.

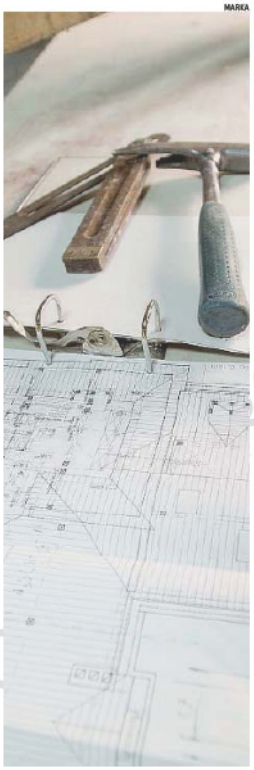
© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Riqualificazione energetica

- Deve assicurare un indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale non superiore ai valori limite definiti all'allegato A del Dm dell'11 marzo 2008 (per lavori eseguiti dal 1° gennaio 2008); deve essere relativa all'intero edificio e non alle singole unità immobiliari

La mappa


MARKA

Intervento	Detrazione fino al 30 giugno 2013	Detrazione dal 1° luglio 2013
Manutenzione ordinaria sulle parti comuni degli edifici residenziali condominiali	50%	36%
Sostituzione delle finestre con altre di tipo, colore e materiale diverso	50% o 55% (1)	36%
Sostituzione caldaia autonoma o centralizzata o conversione ad altro combustibile	50% o 55% (2)	36%
Termoregolazione e contabilizzazione dell'impianto centralizzato	50% o 55% (2)	36%
Installazione di nuovo ascensore, ove non esistente	50%	36%
Cappotto termico sull'edificio oppure coibentazione solai	50% o 55% (1)	36%
Scavo di posti auto o garage nel sottosuolo dell'edificio condominiale	50%	36%
Installazione di pannelli solari termici sul tetto	55%	36%
Riscaldamento a pavimento con pompe di calore	50% o 55% (2)	36%
Climatizzatore con unità esterne	50%	36%
Rifacimento totale dell'impianto elettrico	50%	36%
Cablaggio di appartamento o edificio	50%	36%
Installazione di impianto antifurto e cassaforte muraria	50%	36%
Unione di due unità immobiliari o frazionamento di una in due	50%	36%
Recupero a fini abitativi di un sottotetto	50%	36%
Ricostruzione o impermeabilizzazione del tetto o del lastrico solare	50%	36%

Nota: (1) solo se si raggiungono le prestazioni di isolamento richieste dal Dm 26 gennaio 2010; (2) solo se viene sostituita la vecchia caldaia con una a condensazione con certi requisiti

Limiti ampi. Il sistema dei pagamenti

Niente bonifico per l'impresa che sfrutta l'imputazione ai costi

Anche la detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili è stata prorogata fino al 30 giugno 2013 dall'articolo 11 del decreto sviluppo (Dl 83/2012). La versione originale riduceva il bonus al 50% per i primi sei mesi dell'anno prossimo, ma il Parlamento ha confermato la formula originaria del 55% fino a fine giugno 2013. Dal 1° luglio 2013 – allo stato attuale – non è prevista un'ulteriore prosecuzione del 55 per cento. Per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, quindi, da questa data ci sarà solo la detrazione del 36 per cento.

Anche per gli interventi di riqualificazione energetica i soggetti che non sono titolari di reddito d'impresa devono effettuare i pagamenti con bonifico bancario o postale «tracciabile» (si veda l'articolo qui sopra). Invece, come chiarito dalla circolare 31 maggio 2007, n. 36, l'obbligo di effettuare il pagamento mediante bonifico è espressamente escluso per i soggetti esercenti attività d'impresa in quanto il momento dell'effettivo pagamento della spesa non assume alcuna rilevanza per la determinazione di tale tipologia di reddito. Ai fini del reddito d'impresa, infatti, vale il disposto secondo cui il momento di imputazione dei costi si verifica, per i servizi, alla data in cui sono ultimate le prestazioni, e, per i beni mobili, alla data di consegna o spedizione, salvo che sia diversa e successiva la data in cui si verifica l'effetto traslativo. Di conseguenza le imprese potranno utilizzare mezzi differenti di pagamento, quali gli assegni bancari o circolari, le carte di credito o altro.

IL PERIODO

Per i titolari di reddito d'impresa sono detraibili le spese imputabili al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013

Sotto il profilo temporale e con riferimento al periodo di imposta 2013 sono detraibili per i soggetti non titolari di reddito d'impresa (come le persone fisiche, gli enti non commerciali, gli esercenti arti e professioni) le spese per le quali il pagamento è effettuato mediante bonifico bancario dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013 mentre per i titolari di reddito d'impresa – per i quali i lavori ineriscono all'esercizio dell'attività commerciale – sono detraibili le spese imputabili al periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa/1

Il vocabolario dei lavori in casa

Dalla antenne al tetto quali sono le opere più comuni

Giorgio Gavelli

Per fruire della detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione, i contribuenti sono tenuti a osservare una serie di adempimenti. A seguito dell'eliminazione dell'obbligo di comunicazione preventiva a Pescara ciò che occorre predisporre riguarda, da un lato, una serie di documenti da conservare e, dall'altro, l'indicazione di diverse informazioni nella dichiarazione dei redditi (modello Unico o 730). Un momento che necessita della massima attenzione è anche quello del pagamento delle spese.

I documenti da conservare sono, in primo luogo, le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia. Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi agevolabili è richiesta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo. Per gli immobili non ancora censiti, occorre disporre della domanda di accatastamento.

Qualora sia obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri, occorre effettuare e conservare la prescritta comunicazione preventiva (raccomandata Ar) all'Asl, con data di inizio e ubicazione dei lavori, generalità del committente, natura delle opere nonché l'indicazione dell'impresa esecutrice con relativa assunzione di responsabilità di aver adempiuto agli obblighi vigenti in materia di sicurezza sul lavoro (Dlgs 81/2008) e contribuzione. Vanno poi debitamente conservate le ricevute di pagamento dell'Ici/Imu, ove dovuta e, nel caso di interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali è richiesta copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, della tabella millesimale di ripartizione delle spese e attestazione dell'amministratore di condominio.

Nell'ipotesi in cui i lavori siano effettuati dal detentore dell'immobile (ad esempio dall'inquilino), se diverso dai familiari conviventi, occorre anche copia della dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori. Poi occorrono fatture e le ricevute fiscali delle spese sostenute e ricevute dei bonifici (postali o bancari) di pagamento. Altri documenti specifici sono richiesti nel caso la detrazione riguardi l'acquisto di box pertinenziali (si veda più avanti).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il dizionario

In queste due pagine è pubblicato il vocabolario dei lavori in casa, aggiornato alla detrazione del 50% e alle discipline di settore che entrano in gioco nei diversi interventi.

A CURA DI
Ufficio studi
Confapi-Federamministratori

A

ANTENNE

Tv, radio o satellitare, singola o centralizzata

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50%.
Condominio
Se un regolamento comunale lo impone, può essere necessario installare l'antenna centralizzata (metà +1 dei condomini e 2/3 dei millesimi condominiali). Altrimenti non è possibile vietare le antenne singole, ma solo regolamentarne la posizione. Il diritto di antenna ha la precedenza sul decoro dell'edificio. Per le radiodiffusioni via satellite basta l'assenso della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, che rappresenti almeno 1/3 dei condòmini con 1/3 delle quote (legge 66/2001). Essendo un impianto «suscettibile di utilizzazione separata», pagheranno le spese solo coloro che intendono usarlo. Salvo diversi dettami del regolamento contrattuale, le spese relative vanno divise tra tutti i condòmini che si servono dell'antenna, in parti uguali e non in base ai millesimi di proprietà.
Permessi
L'installazione delle antenne è opera di manutenzione ordinaria per la quale non occorre alcun assenso, salvo particolari vincoli storico-artistici previsti. Un regolamento comunale può prevedere, soprattutto nei centri storici, particolari prescrizioni.

ASCENSORE

Installazione di nuovo ascensore

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50%.
Condominio
Approvazione con maggioranza condomini che possiedano 2/3 dei millesimi. Se adatto a disabili: maggioranza degli intervenuti in assemblea che possiedano 1/3 del valore dell'edificio. Possibile chiamarsi fuori dalla spesa rinunciando all'uso. Per gli ascensori esterni va preservato il decoro architettonico.
Permessi
Comunicazione al Comune o alla Provincia competente entro 10 giorni dalla data della dichiarazione di conformità dell'impianto. Se è adatto ai disabili e non è esterno, è edilizia libera. Possibili contributi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.
Iva
Al 4% se l'ascensore è adatto ai disabili. Altrimenti è bene significativo.

AUTOCLAVE

Installazione di un nuovo impianto

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50%.
Condominio
L'installazione può essere pretesa anche da un solo condomino qualora ve ne sia la necessità (scarso afflusso ai piani alti), perché l'acqua è un bene primario. È una semplice miglioria (delibera a maggioranza e 1/3 delle quote) e deve essere pagata da tutti, anche da chi non ne ha bisogno (Cassazione 1398/1998).
Permessi
In genere è opera di manutenzione straordinaria (comunicazione al Comune con relazione asseverata) quando prevede interventi sugli impianti.

B

BAGNO

Cambio di piastrelle, sanitari e tubature

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% perché è inquadrata come manutenzione straordinaria. Se si interviene solo su piastrelle e sanitari, nessuna detrazione, perché è manutenzione ordinaria.
Condominio
Nessun assenso necessario, ma la sostituzione dei caloriferi può non essere consentita.
Permessi
Comunicazione al Comune, con relazione tecnica asseverata. In molti casi, già prima della deregulation del Dl 40/2010, il Comune non chiedeva alcun documento.
Iva
I sanitari sono beni significativi e l'Iva sulla fattura ne segue le regole.

BALCONE

Costruzione o riparazione

Agevolazioni fiscali
Se sporgente, è in genere di proprietà singola: realizzazione o consolidamento statico sono agevolati dal 36-50%; le semplici riparazioni no. Se è di proprietà comune, tutte le opere sono agevolate, anche la manutenzione ordinaria.
Condominio
Se sporgente, la spesa è a carico del proprietario dell'alloggio cui si riferisce, salvo parapetti e ringhiere quando la funzione di decoro all'edificio è prevalente rispetto al riparo da cadute. Per le balconate o balconi a ringhiera, le spese sono a carico di chi se ne serve (condominio parziale). Per i balconi incassati: spesa condominiale per le strutture portanti. La costruzione di nuovo balcone è innovazione vietata se altera il decoro della facciata o toglie luce e aria ai proprietari sottostanti. A seconda dell'entità lavori delibera a maggioranza e 1/3 o metà dei millesimi.
Permessi
Semplici riparazioni: nessun permesso. Consolidamento statico: comunicazione con relazione asseverata o Scia a seconda della categoria delle opere (manutenzione straordinaria o risanamento conservativo). Nuova costruzione: Scia.

BOILER

Sostituzione dello scalda-acqua

Agevolazioni fiscali
Sostituzione di boiler elettrico con uno a gas, agevolata dal 36-50%. Sostituzione con una pompa di calore, se il coefficiente di prestazione della pompa è maggiore di 2,6 detrazione del 55% dal 1° gennaio 2012 a fine anno, ridotta al 50% dal 1° gennaio al 30 giugno 2013; in seguito, detrazione del 36%.
Condominio
Lo scarico in facciata può essere vietato a tutela del decoro dell'edificio, per il resto l'installazione non ha problematiche condominiali.
Permessi
Nessuno

C

CALDAIA

Sostituzione dell'impianto

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 55-50% se la sostituzione è con un modello a condensazione o con pompe di calore a bassa entalpia ed è accoppiata alla termoregolazione di tutti i caloriferi (con eccezione degli impianti a pavimento). Negli altri casi, detrazione del 36-50% sul risparmio energetico: in attesa di chiarimenti, si può ritenere che il bonus sia concesso se si rispettano le indicazioni del Dpr 59/2009, che impone determinati requisiti di efficienza (raggiunti da quasi tutti gli apparecchi in commercio) e la termoregolazione su due livelli, stanza per stanza.
Condominio
Se non c'è termoregolazione e/o contabilizzazione, l'assemblea decide a maggioranza degli intervenuti e delle quote e occorre una certificazione o una diagnosi energetica per provare il risparmio. Se invece c'è, niente prova e l'assemblea decide a maggioranza semplice.
Permessi
Nessuno (manutenzione ordinaria) salvo interventi importanti nell'impianto termico.
Iva
È un bene significativo e l'Iva sulla fattura deve seguirne le regole.

CALORIFERI

Sostituzione dei radiatori

Agevolazioni fiscali
Opera agevolata dal 55-50% solo nell'ambito di lavori rilevanti, che comportino la sostituzione della caldaia con modello a condensazione e termoregolazione dell'impianto.
Condominio
Benché opera sulle parti private, il condominio con impianto centralizzato privo di contabilizzazione individuale del calore potrebbe opporsi se la sostituzione avviene con tipologie diverse di radiatori (esempio, gli scalda-salviette in bagno) o con aumento del numero degli elementi, perché conseguenza ne sarebbe la modifica dei consumi.
Permessi
Nessuno
Iva
È un bene significativo e l'Iva sulla fattura deve seguirne le regole.

COIBENTAZIONE

Isolamento delle coperture o delle pareti

Agevolazioni fiscali
Se vengono rispettati i requisiti di risparmio energetico allegato B al Dm 11 marzo 2008, detrazione del 55-50%. Altrimenti, una volta chiarita la normativa da rispettare e la documentazione da presentare, detrazione del 36-50% per il risparmio energetico.
Condominio
Coibentazione sottotetto non abitabile: maggioranza degli intervenuti e 1/3 dei millesimi. Opere strutturali e spesa ingente, metà millesimi.
Permessi
In genere, nessuno (manutenzione ordinaria). Se ci sono opere strutturali, comunicazione al Comune con relazione asseverata.

CONDIZIONATORE

Installazione di nuovo climatizzatore esterno

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% su impianti con pompa di calore.
Condominio
Se le unità esterne danno sulle facciate verso strada, in genere è necessario il rispetto del decoro architettonico (a meno che sia già rovinato da numerose altre installazioni). Altrimenti, nessun assenso assembleare. Le esalazioni di vapori caldi e/o il rumore non devono disturbare altri residenti, altrimenti si rischia il contenzioso.
Permessi
Nessuno.

CONTABILIZZAZIONE

Valvole termostatiche e ripartitori di calore

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 55-50% se accoppiata con la sostituzione della caldaia con un modello a condensazione o con pompe di calore a bassa entalpia. Altrimenti, una volta chiarita la normativa da rispettare e la documentazione da presentare, detrazione del 36-50% per il risparmio energetico.

riproduzione riservata

La mappa/2

Opere ammesse alll'agevolazione. Saracinesche antifurto e impermeabilizzazione del lastrico solare

Condominio
Sia per le opere che per il nuovo riparto delle spese, il condomino decide a maggioranza, ma la norma si presta a diverse letture: maggioranza dei presenti in assemblea, dei millesimi o dei presenti che possiedano almeno 1/3 dei millesimi.
Permessi
Nessuno. In Piemonte è Lombardia è opera obbligatoria da eseguire anche nei vecchi condomini entro scadenze fissate dalla normativa.

F

FINESTRE

Sostituzione di finestre comprensive di infissi

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 55-50% se le nuove finestre migliorano le prestazioni energetiche di quelle precedenti e rispettano i requisiti di trasmittanza termica definiti nell'allegato B al Dm 11 marzo 2008. Con doppi o tripli vetri, una volta chiarita la normativa da rispettare e la documentazione da presentare, detrazione del 36-50% per il risparmio energetico.
Iter semplificativo
In caso di sostituzione di finestre in singole unità immobiliari, l'invio telematico della documentazione all'Enea per ottenere il 55-50% può essere effettuato anche dai privati, senza firma del tecnico, compilando online l'allegato F al Dm 19 febbraio 2007: serve però la certificazione degli infissi del produttore.
Condominio
A tutela del decoro, gli infissi devono essere dello stesso colore e tipologia di quelli esistenti: allora non serve consenso degli altri condomini (salvo disposizioni regolamentari).
Permessi
In genere nessuno, se si sostituiscono le finestre con infissi dello stesso genere e colore. In alcuni Comuni è richiesta una comunicazione semplificata con assenso condominiale.
Iva
Le finestre sono beni significativi.

G

GARAGE O BOX AUTO

Costruzione o acquisto di box auto

Agevolazioni fiscali
Se il box è pertinenziale, si applica la detrazione del 36-50%, ma solo sulle spese giustificate dall'impresa di costruzione (compresi Iva, prestazioni professionali e permessi).
Condominio
La legge 122/1989 consente l'approvazione di quelli ricavati al pianterreno o nel sottosuolo a maggioranza degli intervenuti e con perlomeno metà millesimi, anche in deroga alle norme urbanistiche (vincoli paesaggistici esclusi).
Permessi
Si tratta comunque di nuove costruzioni cui si applica la Dia o il permesso di costruire.
Catasto
Il nuovo box va denunciato e gli va attribuita una rendita.
Iva
Al 4% per box pertinenziali alla prima casa con vincolo di un solo box per abitazione. Al 10% negli altri casi.
Proprietà
Quelli costruiti sul suolo o sottosuolo pubblico hanno come durata massima del diritto di godimento 90 anni.

I

IMPIANTO ELETTRICO

Rifacimento dell'impianto di casa

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% in quanto opera di adeguamento alle norme di sicurezza.
Permessi
Solo in caso di trasformazione e ampliamento dell'impianto, manutenzione straordinaria con comunicazione al Comune, relazione asseverata da parte dell'installatore abilitato e progetto da depositarsi allo sportello unico. Serve la firma un professionista iscritto all'albo per potenze impiegate oltre 6 kW o a servizio di unità immobiliari oltre 400 mq. In ogni caso occorre una dichiarazione di conformità da parte di un tecnico abilitato. Se ci si limita a istallare un interruttore differenziale e a far correre il terzo filo per la messa a terra, senza adempimenti burocratici.

L

LASTRICO SOLARE

Rifacimento del lastrico o impermeabilizzazione

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50%. Solo per la posa di materiali coibentanti con le caratteristiche di isolamento termico richieste dalle norme, detrazione del 55-50%.
Condominio
Maggioranza dei presenti che possiedano metà delle quote, con l'avvertenza che le opere diventano necessarie, salvo richiesta risarcimento danni, se vi sono infiltrazioni. Se il lastrico è condominiale, spese divise in proporzione ai millesimi di proprietà dei condomini coperti; se è a uso esclusivo, spese 1/3 a carico di chi lo usa e 2/3 a carico dei condomini coperti. Danni da infiltrazione nella stessa percentuale prevista per il rifacimento.
Permessi
Comunicazione al Comune con relazione asseverata.

P

PANNELLI SOLARI

Installazione di pannelli per l'acqua

Agevolazioni fiscali
Detrazione dal 55-50% a condizione che l'impianto sia coperto da garanzia di almeno 5 anni e conformità norme Uni En12945-76. Altrimenti, una volta chiarita la normativa da rispettare e la documentazione da presentare, detrazione del 36-50% per il risparmio energetico.
Condominio
Istallazione condominiale: maggioranza dei presenti e 50% quote. Per installazione singola: nessun assenso condominiale, purché nel rispetto del decoro architettonico.
Permessi
Comunicazione senza relazione asseverata se aderenti ai tetti, fuori da centri storici e zone paesaggistiche. Comunicazione con relazione asseverata per quelli sul tetto o come rivestimenti di parete esterne, sempre al di fuori del centri storici. Altrimenti procedura autorizzativa semplificata (Pas).
Parete
Spostamento di una parete interna
Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50%.
Condominio
Nessun consenso, salvo che sia portante.
Permessi
Se non si interviene su muri portanti, e non si incrementa il numero delle unità immobiliari né la superficie e il volume, è sufficiente la comunicazione di inizio lavori, con relazione asseverata di un tecnico. Altrimenti Scia.
Catasto
Va aggiornata la planimetria catastale, con eventuale aumento della rendita catastale.

PORTA ESTERNA

Installazione di porta esterna blindata

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% in quanto opera diretta a prevenire furti e intrusioni, sia che sia privata che condominiale. Se la porta privata ha anche caratteristiche di trasmittanza termica prescritte dalla normativa (allegato B al Dm 11 marzo 2008 con calcoli secondo i criteri dell'allegato G), detrazione del 55-50%
Condominio
Nessun assenso richiesto, nel rispetto però di eventuali vincoli prescritti dal regolamento condominiale, anche non contrattuale.
Permessi
Nessuno.

S

SCALE E RAMPE

(Ri)costruzione di scale condominiali

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50%, compresa l'installazione di corrimani (prevenzione infortuni).
Condominio
Maggioranza degli intervenuti e metà millesimi, salvo che le scale servano solo alcuni condomini: allora decideranno solo loro con le stesse maggioranze. Per le rampe adatte ai disabili le maggioranze si riducono a metà più uno dei presenti che possiedano almeno 1/3 delle quote. È innovazione vietata qualora rechi pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ne alteri il decoro architettonico o renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Le spese manutentive sono divise per metà in ragione dei millesimi di proprietà e per l'altra metà in ragione dell'altezza del piano. L'ampliamento non deve rendere impossibile l'uso delle parti comuni anche a un solo condomino.
Permessi
Comunicazione al Comune con relazione asseverata. Occorre serbare l'altezza e l'ampiezza dei gradini previsti dalle norme edilizie locali (stesso discorso per le caratteristiche delle ringhiere di protezione). Quindi il taglio dei gradini per installare un ascensore può non essere permesso. Per scale esterne, serbare le distanze legali previste dalle costruzioni (salvo per le rampe di accesso adatte ai disabili).
Altre agevolazioni
Possibile far richiesta di contributi in caso di rampe per disabili. I contributi sono cumulabili con quelli concessi a qualsiasi titolo al condominio, o al portatore di handicap (legge 62/1989, articolo 2), ovviamente fino al concorso della spesa.
Iva
Normalmente al 10%. Per rampe adatte ai disabili al 4%.

SEMINTERRATO

Recupero A fini abitativi

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% (risoluzione Entrate 14/2005) a patto che nel titolo abilitativo ai lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio d'uso in abitativo. D'altronde, per analogia con i sottotetti, non competerebbe se si crea una nuova unità abitativa: solo se c'è accorpamento con una preesistente. Il 55-50% può spettare per opere di coibentazione che rispettino i relativi requisiti.
Condominio
Nessun assenso se non è vietato dal regolamento condominiale contrattuale.
Permessi
Nei rari casi in cui non si sono esauriti gli indici edificatori per il residenziale, nessun contributo di costruzione. Altrimenti, le stesse regole previste per i cambi d'uso.
Iva
Alloggio con benefici prima casa: 4% se non si trasforma in unità di lusso e se non si costruisce un'unità con caratteristiche (anche future) autonome. Iva al 10% nella maggioranza delle altre situazioni.

SOPPALCO

Installazione di soppalco interno

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% per quelli abitabili. Nessuna detrazione per quelli adibiti a ripostiglio.
Permessi
Per essere abitabile, il soppalco e la parte sottostante devono in genere lasciare un'altezza di 2,7 metri. L'opera è considerata ristrutturazione edilizia ed è soggetta a Scia. Viceversa i soppalchi a ripostiglio possono, a seconda dei casi, essere opere di manutenzione ordinaria (nessun permesso) o di manutenzione straordinaria (comunicazione al comune con relazione asseverata).
Catasto
Va aggiornata la mappa catastale con eventuale incremento della rendita.

SOTTOTETTO

Recupero a fini abitativi

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% se non si crea una nuova unità abitativa.
Permessi
Praticamente tutte le regioni hanno norme apposite, che consentono la riduzione delle altezze utili e talora anche finestre e lucernari più piccoli di quanto normalmente richiesto. L'opera è in genere assentibile con semplice comunicazione al Comune e relazione asseverata, salvo che sia consentito l'innalzamento del tetto o la modifica della pendenza delle falde. In genere è previsto il pagamento del contributo di costruzione in caso di sopralzo e più raramente è imposto il recupero di spazi a parcheggi o la monetizzazione compensativa.
Catasto
Sia l'accorpamento all'alloggio di sotto che la creazione di una nuova unità prevedono nuove mappe catastali e l'aumento della rendita.

T

TAPPARELLE

Saracinesche rinforzate antifurto o elettriche

Agevolazioni fiscali
Le saracinesche antifurto sono sempre agevolate dal 36-50% (misure contro il rischio di illeciti), quelle elettriche solo se nella casa abita un disabile in situazione di gravità (ai sensi art. 3, comma 3, legge 104/1992).
Altre agevolazioni
Contributi per l'eliminazione delle barriere architettoniche (tapparelle elettriche).
Condominio
Possono essere imposti i colori dal regolamento condominiale, anche di natura assembleare.
Permessi
Opera completamente libera.
Iva
In genere, aliquota del 10%. Il 4% in caso di opere per disabili (barriere architettoniche).

TETTO

Rifacimento totale o parziale del tetto

Agevolazioni fiscali
Detrazione del 36-50% sia per edifici condominiali che per villette, anche quando si tratta di semplice sostituzione di tegole.
Condominio
Se il rifacimento è integrale, la delibera necessita della maggioranza per le riparazioni straordinarie (maggioranza dei presenti con almeno metà dei millesimi).
Permessi
Se si mantiene lo stesso tipo di tegole senza intervenire sulle travi di sostegno, nessun permesso. Con sostituzione di travi, comunicazione al Comune con relazione asseverata. Con sostituzione del tipo di tetto, Scia, nel rispetto dei vincoli paesaggistici.

riproduzione © Copyright 24 ORE RISERVATA

Soggetti interessati

Ecco chi può sfruttare il bonus

La detrazione del 50% riguarda solamente le persone fisiche

Luca De Stefani

Le persone fisiche che possono usufruire della detrazione Irpef del 36% (50% dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) devono contemporaneamente:

- essere i soggetti che hanno sostenuto le spese agevolate e queste devono restare effettivamente a loro carico;
- essere soggetti passivi dell'Irpef, residenti e non residenti nel territorio dello Stato;
- possedere o detenere, «sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi».

Considerando che il requisito dell'idoneo titolo di possesso o della detenzione dell'immobile è lo stesso richiesto dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2, sono confermati anche dal 2012 i chiarimenti forniti dalla citata interpretazione delle Entrate. Ciò è stato confermato anche dalla relazione al Dl 201/2011 (che ha introdotto l'articolo 16-bis del Tuir), secondo la quale con la nuova normativa «restano confermati gli orientamenti di prassi espressi al riguardo», quindi, possono beneficiare dell'agevolazione il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione), l'inquilino, il comodatario, il socio di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatario di alloggio anche se non ancora titolare di mutuo individuale (possessore) e quello di cooperative a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore).

Familiari conviventi

In vigenza della normativa in vigore fino al 2011, le Entrate hanno ritenuto titolo idoneo alla detenzione dell'immobile anche la situazione di convivenza del soggetto che sostiene le spese con il familiare «possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori» (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2.1; risoluzione 6 maggio 2002, n. 136/E).

Questa interpretazione è stata confermata anche dalla relazione al Dl 201/2011, quindi, la detrazione Irpef sulle ristrutturazioni edilizie spetta anche ai familiari conviventi del proprietario o del titolare di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento, dell'inquilino o del comodatario, a patto che:

- sostengano le spese dell'intervento a loro fatturate tramite bonifico;
- la convivenza esista già al «momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione» (risoluzione 6 maggio 2002, n. 136/E), che corrisponde al momento «in cui iniziano i lavori», come accade per il 55% (si veda Il Sole 24 Ore dell'8 agosto 2011).

Risparmio energetico

Il beneficio fiscale del 55% sugli interventi relativi al risparmio energetico degli edifici (pannelli solari, impianti di riscaldamento, strutture opache verticali, cioè pareti e cappotti isolanti, e orizzontali, cioè pavimenti e coperture, finestre e riqualificazione energetica generale degli edifici) può essere utilizzato da tutti i «soggetti residenti e non residenti a prescindere dalla tipologia di reddito di cui essi siano titolari». Sono agevolati, quindi, le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale, le società semplici, le associazioni tra professionisti e i soggetti che conseguono reddito d'impresa (ditte individuali, familiari e coniugali, società di persone e società di capitali).

Gli interventi devono essere eseguiti su edifici esistenti, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali. Questi devono essere posseduti o detenuti, in base a un titolo idoneo che può essere la proprietà o la nuda proprietà, un diritto reale o un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato.

Come per le ristrutturazioni edilizie detraibili al 36-50%, possono rientrare tra i soggetti agevolati anche il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado (articolo 5, comma 5, Tuir), conviventi in modo stabile e fin dall'inizio dei lavori con il possessore o detentore dell'immobile, a patto che sostengano tutte o parte delle spese per gli interventi (circolare agenzia delle Entrate 4 aprile 2008, n. 34/E).

L'estensione alle convivenze vale solo per i lavori eseguiti su immobili appartenenti all'ambito «privatistico» e non per quelli effettuati su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione (circolare agenzia delle Entrate 31 maggio 2007, n. 36/E, paragrafo 1).

I Comuni

Anche se l'articolo 73, comma 1, lettere b) e c) del Tuir inserisce tra i soggetti Ires, tutti gli enti pubblici e privati diversi dalle società, il successivo articolo 74 prevede che non sono soggetti a questa imposta gli organi e le amministrazioni dello Stato, compresi i Comuni, le Province e le Regioni. Questa esclusione si applica a prescindere dal tipo di attività concretamente esercitata dall'ente, commerciale o istituzionale.

Questi soggetti (Comuni, Province e Regioni), quindi, non possono beneficiare dell'agevolazione del 55% sugli interventi sul risparmio energetico effettuati sui propri edifici, in quanto si tratta di una detrazione su imposte che non pagano (risoluzione agenzia delle Entrate 5 febbraio 2008, n. 33).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I casi particolari

Le situazioni che consentono il diritto all'agevolazione anche per chi non è proprietario dell'immobile

CONVIVENZA ANCHE SENZA COMODATO

I familiari conviventi non sono considerati comodatari e non è «richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato» (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E, paragrafo 2.1). Questa interpretazione, valida per la normativa in vigore fino al 2011, è confermata anche per i lavori eseguiti dopo, considerando che anche la relazione al decreto legge 201/2011 distingue il contratto di comodato vero e proprio dalla situazione di convivenza del familiare

DETRAZIONI INTERESSATE

36% - 50%

CONVIVENZA E ABITAZIONE PRINCIPALE

In caso di convivenza non è necessario che l'immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione, dove convivono il familiare e l'intestatario dell'immobile «costituisca per entrambi l'abitazione principale», ma che «i lavori stessi siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza». Non rileva il fatto che le autorizzazioni comunali siano intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare convivente

DETRAZIONI INTERESSATE

36% - 50%

DEFINIZIONE DI «FAMILIARE»

I parenti di primo grado sono il genitore e il figlio. Quelli di secondo grado sono nonno, nipote, fratelli e le sorelle. Di terzo grado sono i bisnonni e i pronipoti e gli zii e i nipoti da fratello e sorella. Gli affini di primo grado sono i suoceri, genero e nuora, in quanto il marito è parente di primo grado con il proprio padre. Gli affini di secondo grado sono il marito e il fratello della moglie, in quanto la moglie è parente di secondo grado con il proprio fratello

DETRAZIONI INTERESSATE

36% - 50% - 55%

ABITAZIONI DA ACQUISTARE

Per poter essere considerato detentore dell'immobile basta anche il contratto preliminare di compravendita per il promissario acquirente (circolare 11 maggio 1998, n. 121/E). In caso di stipula di un preliminare regolarmente registrato, il promissario acquirente, che già possiede l'abitazione, può beneficiare della detrazione Irpef del 36% (50% dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) sui lavori che effettua

DETRAZIONI INTERESSATE

36% - 50%

CONCESSIONE DEMANIALE

Secondo le istruzioni al modello Unico PF, possono beneficiare della detrazione sulle ristrutturazioni edilizie anche i soggetti che detengono l'immobile in concessione demaniale. Oltre naturalmente a proprietario, nudo proprietario, titolare di un diritto di uso, usufrutto, abitazione, inquilino, comodatario, socio di cooperative divisa o indivisa, assegnatario di alloggio come possessore o detentore

DETRAZIONI INTERESSATE

36% - 50%

SOGGETTO AGEVOLATO

La Finanziaria 2007 non ha fornito una definizione di soggetto agevolato, ma ha parlato genericamente di detrazione dall'imposta lorda del 55% degli importi rimasti a carico del «contribuente». La circolare 31 maggio 2007, n. 36/E dice che possono usufruire del beneficio fiscale tutti i «soggetti residenti e non residenti a prescindere dalla tipologia di reddito», compresi «gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale»

DETRAZIONI INTERESSATE

55%

SOLO IMMMOBILI D'IMPRESA USATI

Per le Entrate l'agevolazione del 55% è «riferibile solo agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi» (risoluzione 1° agosto 2008, n. 340/E), quindi, non sono strumentali e non dovrebbero essere agevolati gli immobili che, «pur potendo essere considerati tali rispetto alle finalità» perseguite attraverso l'esercizio dell'impresa, costituiscono anche «l'oggetto della predetta attività imprenditoriale», come nel caso degli immobili locati a terzi

DETRAZIONI INTERESSATE

55%

NO AGLI IMMOBILI MERCE

Nella risoluzione 15 luglio 2008, n. 303/E si chiarisce che l'agevolazione per la riqualificazione energetica non può essere usufruita dall'impresa che effettua gli interventi agevolati su immobili merce, in quanto questi costituiscono «l'oggetto dell'attività esercitata e non cespiti strumentali» dell'impresa e la normativa sarebbe finalizzata a promuovere questi interventi solo per chi usa gli immobili e non per chi ne fa commercio

DETRAZIONI INTERESSATE

55%

Persone giuridiche

In gioco anche le società semplici

Con limiti diversi il premio è riconosciuto alle aziende

Giorgio Gavelli

Le agevolazioni che incidono sulle imposte sui redditi approfondite in questa guida presentano differenze significative a seconda del soggetto che intende fruirne, e in particolare quando quest'ultimo opera nell'esercizio di un'impresa. Pur agendo comunque come detrazioni d'imposta (Irpef o Ires a seconda dei casi), le regole di determinazione del reddito (differenti tra privati, professionisti e imprese) comportano vere e proprie barriere all'ingresso e, comunque, rilevanti modifiche nella determinazione del bonus. Con continui adattamenti alla diversa natura del soggetto interessato di una disciplina che, a tutta evidenza, è stata "pensata" con riferimento alle persone fisiche senza partita Iva.

Partiamo dal 36/50 per cento. Dopo essere stata introdotta con l'articolo 1 della legge 449/97, ed essere stata più volte prorogata (da ultimo, sino all'anno 2012 dall'articolo 2, comma 10, della legge 191/2009 - Finanziaria 2010), l'agevolazione è ora prevista a regime dall'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/86), introdotto dall'articolo 4 del Dl 201/2011, il che ne ha ulteriormente consolidato la natura di agevolazione spendibile ai soli fini Irpef. Via libera, quindi, a tutti i soggetti privati, compresi i soci di cooperative a proprietà divisa o indivisa, agli imprenditori individuali anche agricoli (per gli immobili che non rientrano tra i beni strumentali o i beni merce, e riducendo gli importi del 50% per gli immobili a uso promiscuo), ai professionisti e anche ad alcuni soggetti collettivi che producono redditi che sono tassati ai fini Irpef in capo ai partecipanti, in virtù del cosiddetto meccanismo della trasparenza di cui all'articolo 5 del Tuir.

Si tratta di società semplici (che, in quanto tali, non devono esercitare attività commerciale) e di persone (Snc e Sas), società di fatto, studi associati e imprese familiari. In questi casi, in cui la disposizione funziona con le stesse regole dettate per l'imprenditore individuale (e, quindi, agevolando solo gli immobili non strumentali e non «beni merce»), il beneficio è determinato dal soggetto «trasparente» e comunicato «pro quota» (ossia in proporzione alla quota di partecipazione agli utili) al soggetto partecipante che, quindi, ne fruisce all'interno della propria dichiarazione dei redditi.

Ai fini dichiarativi, la detrazione va indicata nel quadro RP e nel quadro RN del modello Unico della società di persone o del soggetto collettivo, per poi essere riportata nel quadro RP del soggetto partecipante.

Per i lavori per il risparmio energetico, diversamente dal 36/50%, la legge istitutiva della detrazione del 55% (legge 296/2006, articolo 1, commi 344 e seguenti) non ha un ambito limitato ai soli soggetti Irpef.

L'articolo 2 del decreto interministeriale 19 febbraio 2007 prevede che la detrazione spetti, tra l'altro, «ai soggetti titolari di reddito d'impresa che sostengono le spese agevolate sugli edifici esistenti, su parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, posseduti o detenuti».

Nel caso delle imprese, il sostenimento delle spesa segue il criterio di competenza (articolo 109 del Tuir), per cui si fa riferimento alla consegna o spedizione (per l'acquisto di beni) o al momento di ultimazione (per l'ottenimento di servizi), a meno che il contratto di appalto non preveda stati di avanzamento lavori con accettazione definitiva della parte di opera eseguita (articolo 1666 del Codice civile); in quest'ultimo caso la detrazione si applica sui costi valorizzati dallo stato avanzamento lavori. Tutto ciò significa che se il lavoro (per cui non sono stati previsti stati di avanzamento) viene ultimato dopo il 30 giugno 2013, non vi potrà essere alcuna applicazione (neppure parziale) della detrazione del 55%, anche se il pagamento è stato integralmente effettuato prima di tale scadenza.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | LA TIPOLOGIA
Nella legge istituiva della detrazione d'imposta del 55% nulla viene specificato sulla tipologia degli immobili d'impresa che possono rientrare nel beneficio. L'agenzia delle Entrate ha interpretato in modo organico l'agevolazione con la circolare 36/E del 2007. Tuttavia, con due risoluzioni dell'estate del 2008, l'Agenzia ha negato che l'agevolazione possa essere fruita dalle imprese per le unità immobiliari concesse in locazione (Risoluzione 1º agosto 2008 n. 340/E) e per quelle che costituiscono «beni merce» della società immobiliare (Risoluzione 15 luglio 2008 n. 303/E). Nell'interpretazione delle Entrate, infatti, il beneficio «è riferibile esclusivamente agli utilizzatori degli immobili oggetto degli interventi», per cui con riferimento ai soggetti che producono reddito d'impresa, il bonus va riconosciuto «con esclusivo riferimento ai fabbricati strumentali da questi utilizzati nell'esercizio della propria attività imprenditoriale»

02 | LE CRITICHE
La dottrina ha criticato molto queste restrittive interpretazioni dell'Agenzia. Una sintesi di queste critiche è costituita dalla Norma di comportamento n. 184 del 2012 dell'Associazione italiana dottori commercialisti ed esperti contabili - Sezione di Milano. In tale documenti si sostiene quanto segue:

- sotto l'aspetto dell'interpretazione sistematica, l'Associazione sostiene come gli interventi volti al risparmio energetico concorrono a raggiungere l'obiettivo che il legislatore si è posto tramite l'agevolazione in commento, indipendentemente dal tipo di immobile d'impresa coinvolto, sia esso strumentale, «bene merce» o «immobile patrimonio»;
- in secondo luogo, il diverso apporto alla determinazione del reddito imponibile da parte di queste differenti categorie di immobili d'impresa non può influire su una norma che dispone una detrazione d'imposta, concetto che sta "a valle" della formazione del reddito;
- infine, non appare corretto affermare che la norma si rivolge agli utilizzatori degli immobili, dato che non vi sono dubbi che – a livello di persone fisiche – l'agevolazione spetta al proprietario che sostiene le spese sull'immobile locato (ovvero concesso in usufrutto)

Sconti speciali. Favorito l'acquirente che punta sulle riqualificazioni

Quando si compra la casa ristrutturata dall'impresa

Luca De Stefani

L'agevolazione Irpef del 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, «riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile». In particolare, lo sconto fiscale che spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari è pari al 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) del valore degli interventi eseguiti, che si assume forfettariamente pari al 25% del prezzo dell'immobile, risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48mila euro (articolo 16-bis, comma 3 del Tuir).

L'agevolazione spetta solo per l'acquisto di «unità immobiliari situate in edifici» completamente oggetto degli interventi di recupero edilizio agevolati. Si parla, infatti, di lavori su «interi fabbricati» e non solo su una parte di essi (circolare agenzia delle Entrate 10 giugno 2004, n. 24/E). È negata l'agevolazione, anche nel caso in cui l'intervento, solo su una parte del fabbricato, sia rilevante.

Tipologia acquistabile

Deve ritenersi confermata l'interpretazione delle Entrate contenuta nella circolare 10 giugno 2004, n. 24/E, risposta 1.3, secondo la quale non è possibile fruire del beneficio in relazione all'acquisto in via autonoma di unità immobiliari situate in edifici oggetto di ristrutturazione, che «abbiano una classificazione catastale diversa da "casa di abitazione"». L'unica eccezione (cioè, la detrazione spetta) è costituita dagli acquisti effettuati «contestualmente all'unità abitativa» di unità «qualificate in atto quali pertinenze dell'abitazione».

La misura della detrazione

Lo sconto Irpef è pari al 36% (50% per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) del 25% del prezzo di acquisto, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti.

Il 25% del prezzo di acquisto, cioè la spesa su cui calcolare la detrazione del 36% o del 50%, non può superare l'importo di 48mila euro (96mila euro dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013), il quale deve essere riferito congiuntamente all'abitazione e alla pertinenza (circolare 10 giugno 2004, n. 24/E, risposta 1.3).

La detrazione massima ammissibile, quindi, è pari a 17.280 euro (48mila euro per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013) ed è fruibile dal 2012 in 10 rate annuali di pari importo, a decorrere dal periodo d'imposta di pagamento del prezzo e a condizione che la compravendita o l'assegnazione siano già state stipulate.

Gli adempimenti

Per l'agevolazione sugli acquisti di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati, «non devono essere effettuati gli adempimenti» previsti per l'agevolazione base sulle ristrutturazioni (articolo 1 bis, Dm Finanze - Lavori pubblici del 18 febbraio 1998, n. 41), tra i quali si ricorda l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico bancario o postale (risoluzione 1º dicembre 2008, n. 457).

I pagamenti in acconto

A scelta del contribuente, la detrazione può essere calcolata già per i pagamenti effettuati in acconto, senza che sia stato ancora stipulato l'atto, a patto che «venga stipulato un compromesso di vendita degli immobili e che ne sia stata effettuata la registrazione presso l'ufficio delle Entrate competente». Quando l'incentivo non era a regime, inoltre, l'alienazione dell'immobile doveva avvenire entro il termine agevolato, per consentire la detrazione del 36% del 25% degli acconti (circolari agenzia delle Entrate 1º febbraio 2002, n. 15/E e 10 giugno 2004, n. 24/E, paragrafo 1.7).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La storia

01 | LE PROROGHE
L'agevolazione era iniziata per gli interventi eseguiti dal primo gennaio 2002 al 31 dicembre 2006, con vendite effettuate entro il 30 giugno 2007. È stata prorogata, poi, per gli interventi eseguiti dal 1º gennaio 2008 al 31 dicembre 2011, con rogito eseguito fino al 30 giugno 2012. La detrazione, calcolata sempre sul 25% del prezzo, era pari al 36% per i rogiti eseguiti: dal 2002 al 2005; dal 1º ottobre 2006 al 30 giugno 2007 (ristrutturazioni ultimate entro il 31 dicembre 2006); dal 1º gennaio 2008 al 30 giugno 2012 (lavori eseguiti dal 1º gennaio 2008 al 31 dicembre 2011). La detrazione era del 41%, invece, per i rogiti avvenuti dal 1º gennaio 2006 al 30 settembre 2006

02 | A REGIME
Dal 1º gennaio 2012 il bonus del 25% è a regime, quindi non sono più previsti termini per rogito o assegnazione

riproduzione riservata Il Sole 24 ORE

Pertinenze

Sconto per chi compra il box

Con destinazione al servizio dell'abitazione principale

Giorgio Gavelli

Un caso particolare di applicazione dell'agevolazione del 36/50% è quello della detrazione spettante per l'acquisto di box pertinenziali. Sono, infatti, ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse o posti auto, anche a proprietà comune, compreso l'acquisto di box o posti auto già realizzati, purché siano resi pertinenziali all'unità immobiliare a uso abitativo.

Naturalmente questa modalità si aggiunge a quella dei lavori di ristrutturazione effettuati direttamente sulla propria autorimessa (sia singolarmente che unitamente all'abitazione) e a quella dei lavori (anche di manutenzione ordinaria) effettuati sui garage o posti auto costituenti parti comuni condominiali.

A norma dell'articolo 817 del Codice civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o a ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima. La definizione di pertinenza ai fini delle imposte dirette non coincide necessariamente con quella valida ai fini Imu (la cui disciplina prevede una definizione specifica del concetto: articolo 13, comma 2, del Dl 201/2011). In proposito, la sentenza della Corte di cassazione 30 novembre 2009, n. 25127 ha precisato che ai fini dell'attribuzione della qualità di pertinenza occorre basarsi «sul criterio fattuale e cioè sulla destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio od ornamento di un'altra, secondo la relativa definizione contenuta nell'articolo 817, Codice civile «(...). In materia fiscale, attesa la indisponibilità del rapporto tributario, la prova dell'asservimento pertinenziale, che grava sul contribuente (quando, come in questo caso, ne derivi una tassazione attenuata) deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico. Se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze (economiche estetiche, o di altro tipo), non può avere valenza tributaria, perché avrebbe l'unica funzione di attenuare il prelievo fiscale, eludendo il precetto che impone la tassazione in ragione della reale natura del cespite».

Il beneficio si applica sia in caso di realizzazione in economia (il vincolo pertinenziale deve risultare dalla concessione edilizia) o con contratto di appalto, sia acquistando il box da un'impresa costruttrice (o cooperativa edilizia) che lo ha realizzato. In quest'ultima ipotesi, la detrazione si applica sulle spese sostenute per la realizzazione del parcheggio o posto auto come attestato dal costruttore. Quindi, la percentuale di risparmio d'imposta definita dal legislatore (attualmente e fino al 30 giugno 2013, il 50%) non si applica sul costo di acquisto del box, ma sull'ammontare delle spese di costruzione di quest'ultimo (risoluzione n. 166/99) attestato con apposita dichiarazione dal soggetto costruttore (si ritiene sufficiente l'indicazione nel corpo della fattura o nell'atto di acquisto).

È possibile fruire della detrazione anche nel caso in cui il box sia acquistato contestualmente all'abitazione e sia redatto un unico atto notarile indicante il vincolo di pertinenza (circolare n. 95/2000, punto 2.1.7). Si veda però, in proposito, la scheda pubblicata in pagina circa la rigidità della posizione ministeriale in tema di contratti preliminari e pagamento di acconti. Sul tema, con riferimento all'assegnazione del box da parte di cooperativa edilizia, sono stati forniti alcuni importanti chiarimenti dall'amministrazione finanziaria. Con Circolare n. 55/E/2001 l'Agenzia ha chiarito che la detrazione è ammessa in presenza di contratto preliminare e immobile (e annesso garage) non ancora ultimati, a condizione che il vincolo pertinenziale risulti dal contratto preliminare e quest'ultimo sia registrato. In relazione alla particolare procedura che viene seguita nell'assegnazione degli immobili ai soci di cooperativa, l'Agenzia è tornata sul tema con la risoluzione 7 luglio 2008, n. 282. In questo caso sembra non necessaria la registrazione del preliminare, in quanto «la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'alloggio abitativo e il box risulta (...) formalizzata già prima dell'assegnazione degli immobili nel verbale della deliberazione del consiglio di amministrazione che accetta le domande dei soci». Quindi gli acconti versati possono essere agevolati quando sia stata correttamente eseguita questa procedura.

L'Agenzia (risoluzione 29 aprile 2008 n. 181/E) è dell'avviso che, nell'ipotesi in cui i lavori riguardino sia l'abitazione che la relativa pertinenza, può essere computato un solo limite (attualmente di 96.000 euro), anche se l'interpretazione letterale delle vigenti disposizioni condurrebbe a concludere in senso contrario. L'articolo 16-bis, infatti (come del resto tutta la disciplina previgente a eccezione di un periodo tra il 1° ottobre e il 31 dicembre 2006, in cui l'articolo 5, comma 35-quater, del Dl 223/2006 ha sostituito al termine «unità immobiliare» quello di «abitazione») riferisce indiscutibilmente l'ammontare delle spese sostenute alla «unità immobiliare» ed è evidente che la pertinenza rappresenta una «unità immobiliare» a sé stante rispetto all'abitazione principale.

Anche per l'acquisto del box, comunque, il prezzo risultante dall'atto di compravendita o di assegnazione va effettuato tramite apposito bonifico bancario o postale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole

01 | IL PRELIMINARE
Con la risoluzione n. 38/E/2008 l'agenzia delle Entrate, dando rilievo alla necessaria sussistenza del vincolo pertinenziale, ha espresso l'opinione che, nell'ipotesi di pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile, ma in assenza di un preliminare d'acquisto registrato, i contribuenti non risultano proprietari o promissari acquirenti del box e pertanto non sarebbe applicabile l'agevolazione. Il concetto viene rigorosamente applicato dagli uffici in sede di controllo delle dichiarazioni

02 | LO STESSO GIORNO
Con successiva risoluzione n. 7/E del 13 gennaio 2011 è stato chiarito che nella peculiare ipotesi in cui il bonifico venga effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa, si deve ritenere applicabile la detrazione del 36 per cento, in presenza, naturalmente, di tutti gli altri requisiti prescritti dalla normativa di riferimento

GUIDA all'IVA
Il mensile che analizza tutte le problematiche legate all'applicazione dell'IVA
Guida all'IVA è la rivista del Sistema Frizzera dedicata all'approfondimento e all'analisi operativa di tutte le tematiche legate all'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, nazionale e comunitaria. Guida all'IVA affronta argomenti quali la fatturazione, la dichiarazione annuale IVA, i nuovi obblighi di comunicazione (spesometro), l'applicazione dell'imposta sugli immobili e nelle operazioni con l'estero, l'accertamento e le sanzioni. Ogni novità normativa è aggiornata con l'ordinamento vigente.
Grazie alla nuova versione digitale, la rivista è consultabile su PC, iPad e iPhone*.
*Dal 2013 anche su altri tablet e smartphone
Scopra l'OFFERTA SPECIALE all'indirizzo:
SHOPPING 24 offerte.ilsole24ore.com/gi
NOVITÀ VERSIONE APP
GUIDA IVA
GUIDA all'IVA
SistemaFrizzera24
GRUPPO 24 ORE

Opere minori

I lavori da fare senza permessi

Dia e Scia non sono indispensabili per la detrazione

Cristiano Dell'Oste

Per brevità chiamato «bonus sulle ristrutturazioni», il nuovo 50% riguarda in realtà tutta una serie di lavori che non richiedono sempre l'intervento del muratore. E che possono essere avviati molto più rapidamente di un cantiere edile. La detrazione maggiorata al 50%, infatti, si applica anche alle opere per prevenire furti e atti illeciti, come l'installazione di una porta blindata, o a quelle per la sicurezza domestica, come l'applicazione dei rilevatori per le fughe di gas.

La data chiave

L'elenco degli interventi agevolati è lo stesso dettato dall'articolo 16-bis del Tuir (Dpr 917/1986), che dal 1° gennaio di quest'anno disciplina la detrazione del 36 per cento. Il decreto sviluppo varato dal Governo, di fatto, non fa altro che stabilire che per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 30 giugno del 2013 la detrazione è maggiorata al 50% e l'importo massimo su cui calcolarla sale da 48 a 96mila euro.

Chi ha già un cantiere in corso, semplicemente, beneficerà del bonus del 50% per i bonifici effettuati dal 26 giugno 2012 in poi. Anche se la fattura ha una data anteriore e anche se sono già stati pagati acconti in precedenza (acconti che avranno la detrazione del 36 per cento). L'unica condizione da non mancare – ma questa non è certo una novità – è che il bonifico sia "parlante", e cioè indichi:

- la causale del pagamento (il riferimento all'articolo 16-bis del Tuir);
- il codice fiscale del soggetto che paga (o dei soggetti, se le persone che sostengono la spesa e vogliono ottenere la detrazione sono più di una);
- il codice fiscale o la partita Iva del beneficiario del pagamento.

Chi non ha ancora avviato i lavori, invece, potrà scegliere cosa fare pescando nel catalogo delle opere ammesse al bonus. Ed è evidente – considerati i tempi necessari a pianificare e avviare una ristrutturazione – che chi decide di rifare il tetto o di modificare la distribuzione interna delle stanze ben difficilmente sarà pronto a partire prima dell'estate.

La prevenzione infortuni

Al di fuori delle opere edili, gli interventi agevolati al 50% non si limitano a quelli per la sicurezza e la prevenzione degli atti illeciti, ma comprendono anche l'eliminazione delle barriere architettoniche, le opere per favorire la mobilità dei disabili e la cablatura degli edifici (si veda il grafico a destra). Ci sarebbero anche gli interventi per il risparmio energetico, ma in questo caso il discorso è un po' più complesso, perché quando non rientrano già in una categoria di opere edilizie – come ad esempio la manutenzione straordinaria del tetto che include anche la coibentazione – la legge impone di rispettare la «normativa vigente» e acquisire l'«idonea documentazione». Due concetti che le Entrate dovranno meglio chiarire.

L'iter per la detrazione

Per beneficiare del 50% su interventi "non edilizi", la procedura non cambia. E in questo senso diventa sicuramente un vantaggio l'eliminazione della comunicazione di inizio lavori al centro operativo delle Entrate di Pescara, che in passato era dettata a pena di decadenza.

Idem per l'obbligo di indicare la manodopera in fattura, cancellato con effetto retroattivo.

In pratica, se le opere effettuate non richiedono assensi edilizi (come nel caso dell'installazione di una porta blindata) basta che il proprietario prepari un'autocertificazione in cui indica la data di inizio lavori e attesta che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

50%
La nuova detrazione
I lavori agevolati con la classica detrazione del 36% (così come disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir) beneficiano della detrazione del 50% per le spese sostenute tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013. Per i bonifici con data anteriore o successiva a questa finestra temporale, la detrazione era e resta del 36%

96mila euro
La spesa massima
Di pari passo con la detrazione, aumenta anche l'importo massimo su cui può essere applicata, che sale da 48mila a 96mila euro, per lo stesso periodo in cui sono stati effettuati i lavori

10 rate
La suddivisione
La nuova detrazione del 50% segue tutte le regole del 36%, a parte l'innalzamento del limite massimo di spesa per unità immobiliare, compreso il recupero, che dal 1° gennaio di quest'anno avviene in dieci anni per tutti i contribuenti, compresi quelli di età superiore a 75 anni

Gli esempi

FOTOGRAMMA

ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	**Lavori per l'eliminazione delle barriere architettoniche riguardanti ascensori e montacarichi**	• Realizzazione di un elevatore esterno all'abitazioni
MOBILITÀ DEI PORTATORI DI HANDICAP	**Interventi per realizzare strumenti atti a favorire la mobilità di persone con handicap gravi**	• Installazione di un servoscala • Motorini elettrici per tapparelle **Non agevolati:** • telefoni vivavoce • computer con touchscreen
OPERE CONTRO GLI INFORTUNI DOMESTICI	**Esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici**	• Installazione di rilevatori di gas. • Cambio del tubodelgas. • Riparazione di una presa malfunzionante • Installazione di un corrimano • Installazione del salvavita **Non agevolato:** • acquisto di elettrodomestici con dispositivi di sicurezza
INTERVENTI CONTRO GLI ATTI ILLECITI	**Adozione di misure che prevengono il rischio di atti illeciti da parte di estranei**	• Installazione o cambio di una porta blindata. • Installazione o cambio di serrature, lucchetti, eccetera • Installazione di saracinesche antisfondamento • Vetri antisfondamento • Sistemi antifurto • Installazione di telecamere • Cassaforti a muro • Trasformazione del citofono in videocitofono
CABLATURA DEGLI EDIFICI	**Interventi per la cablatura degli edifici**	• Installazione di cavi o fibre ottiche che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali

Le spese minori. Dalla «messa a norma» all'imposta di bollo

Il bonus si allarga alle parcelle

Il perimetro delle spese che possono avere la detrazione del 50% è un po' più ampio del costo "nudo e crudo" dei lavori. L'importo su cui applicare il bonus fiscale include l'Iva, ma anche l'imposta di bollo e i diritti pagati per eventuali concessioni, autorizzazioni, Dia, Scia o comunicazioni, oltre agli oneri di urbanizzazione.

Se queste sono voci di spesa che entrano in gioco quasi solo quando si effettuano lavori edilizi rilevanti (ma non sempre, basti pensare agli oneri per il cambio d'uso) è pur vero che si può avere il 50% anche sulle spese per la messa in regola degli edifici in relazione alle norme sugli impianti elettrici e a metano, oltre che su tutta una serie di spese in senso lato professionali: per la progettazione, per le certificazioni, per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, per le perizie e i sopralluoghi.

Quanto alla documentazione da conservare, nella maggior parte dei lavori che non implicano opere edilizie ci si limiterà all'autocertificazione del proprietario (si veda l'articolo a fianco), corredata dalle fatture o ricevute fiscali e dalle ricevute dei bonifici di pagamento, oltre che dalle ricevute Ici, che il provvedimento del direttore delle Entrate del 2 novembre scorso continua a richiedere.

Non spetta l'agevolazione, invece, per il semplice acquisto di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, come, ad esempio, "l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas", in quanto questa "fattispecie non integra un intervento sugli immobili" (circolare ministeriale 6 febbraio 2001, n. 13/E).

C.D.O
L.D.S.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il percorso

Dal progetto alla dichiarazione

Possibile anche cumulare le detrazioni per due case

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Per entrambi i bonus, i tetti massimi di spesa o di detrazione si applicano a ogni insieme di opere eseguito su un fabbricato e non a ogni persona che ha effettuato la spesa. È quindi possibile beneficiare della detrazione per intero per le opere eseguite su due diversi immobili di proprietà (per esempio, una prima casa e una casa di villeggiatura), cumulare le detrazioni da imputare alle opere condominiali con quelle che riguardano un singolo appartamento del condominio o, infine, cumulare due detrazioni su uno stesso immobile quando riguardino insiemi di opere eseguite in tempi diversi e in genere con diverse prassi autorizzative. I tetti di detrazione sono spalmati su più anni, da quando si iniziano i lavori a quando si terminano.

- Rateizzazione. Sia il 36-50% che il 55% si recuperano, per spese affrontate dal 2012 in poi, sempre e comunque in 10 rate di identico importo. Sono sparite le rateizzazioni agevolate in 5 o 3 rate previste fino al 2011, solo per il 36%, a favore dei contribuenti anziani.
- Spese detraibili. Ai fini del bonus contano le spese «effettivamente sostenute». Ciò significa che il contribuente non può passare, per esempio a un familiare, il diritto alla detrazione. Ma ciò significa anche che non può godere della detrazione il condomino moroso, anche se il condominio è stato costretto ad anticipare la sua quota. Rientrano nelle spese che hanno diritto alla detrazione:
- l'Iva sulle spese;
- la progettazione lavori;
- l'acquisto dei materiali;
- l'esecuzione dei lavori;
- la relazione di conformità per gli impianti;
- l'eventuale certificazione energetica e la documentazione obbligatoria di sicurezza statica dei fabbricati;
- le perizie e i sopralluoghi;
- i diritti pagati per concessioni, autorizzazioni, permessi a costruire o Dia;
- i bolli relativi alla documentazione;
- gli oneri di urbanizzazione;
- la tassa per l'occupazione di spazi pubblici con impalcature;
- qualsiasi altra prestazione professionale connessa (per esempio, la relazione tecnica di sostituzione di una caldaia centralizzata e gli oneri relativi ai sopralluoghi e al collaudo di un impianto nuovo da parte dei Vigili del fuoco).

In dubbio è il fatto se rientrino tra le spese gli eventuali onorari extra pagati all'amministratore condominiale per l'assistenza ai lavori e la preparazione della documentazione: c'è chi afferma «sì» (perché si tratta pur sempre di prestazione professionale), ma la tesi prevalente è per il «no» (perché l'opera dell'amministratore è compito contabile non connesso direttamente alle opere). È stato chiarito che l'acquisto diretto di materiale da parte di chi ristruttura (per esempio, piastrelle o sanitari), anche se non incluso nelle fatture della ditta edile, è comunque agevolato, purché eseguito con bonifico (ma, attenzione, in questo caso l'Iva da applicare può crescere). Viceversa non sono detraibili: gli interessi passivi pagati per mutui (anche se volti alla ristrutturazione) e le relative spese accessorie, anche fiscali.

- **Obbligo del bonifico.** L'obbligo dei bonifici con i dati richiesti dalla legge incombe solo sui contribuenti soggetti a Irpef. Va utilizzato un modulo che banche e poste predispongono allo scopo, non quello ordinario. Alcuni istituti consentono di effettuare questi bonifici anche online, ad ogni modo le informazioni essenziali sono, la causale, il codice fiscale di chi effettua il pagamento e la partita Iva (o il codice fiscale) di chi lo riceve, cioè la ditta che ha effettuato i lavori.

Nessun obbligo di bonifico, invece, per:

- pagamenti effettuati a soggetti non tenuti alle disposizioni del Dpr 633/1972. Si tratta, in particolare, di quelli effettuati ad amministrazioni pubbliche: per esempio, gli oneri di urbanizzazione relativi alle opere eseguite, l'imposta di bollo e i diritti pagati per i permessi di costruire;
- ritenute di acconto operate sui compensi. Inevitabilmente esse non risulteranno nel bonifico, ma saranno riportate solo sulla fattura;
- spese sostenute per il personale dall'imprenditore edile che fa un intervento a casa propria. L'utilizzo risulterà comunque dalla contabilità tenuta dall'imprenditore stesso;
- detrazione sugli acquisti di case da imprese che hanno interamente ristrutturato il palazzo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Urbanizzazione

● Gli "oneri concessori" sono l'insieme degli oneri da versare al Comune per ottenere il «permesso di costruire» e sono commisurati all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e al costo di costruzione

Passo per passo

1 IL PROGETTO E IL CAPITOLATO

Il primo passo è incaricare un professionista di redigere un progetto e un capitolato dei lavori, sulla base del quale raccogliere i preventivi da diverse imprese. Questa procedura, che può essere bypassata dal singolo proprietario (ma è sempre consigliata per i lavori di una certa complessità) è indispensabile in ambito condominiale

2 L'IMPRESA E IL CONTRATTO

Una volta raccolti i preventivi, il proprietario (nel caso di singole unità immobiliari) o l'assemblea condominiale (nel caso di interventi sulle parti comuni) deve scegliere l'impresa esecutrice e siglare il contratto dei lavori. Per i lavori complessi è importante definire le condizioni di pagamento, le penali e i criteri di aggiornamento dei prezzi.

3 I PERMESSI PER IL COMUNE

In parallelo con la scelta dell'impresa, va avviato l'iter per ottenere gli assensi comunali necessari a seconda della tipologia dei lavori (comunicazione, Scia, Dia, permesso di costruire) presso lo sportello unico dell'edilizia. Nel frattempo, va eseguito l'eventuale versamento oneri, e va verificato che il cantiere sia a norma con l'Asl

8 I PAGAMENTI CON BONIFICO

È il momento di aprire il cantiere. Nel caso dei lavori più complessi, viene nominato o confermato il direttore dei lavori e il coordinatore della sicurezza. Non serve più la comunicazione alle Entrate di Pescara. Se non è già stato fatto, viene pagato il primo acconto all'impresa con bonifico tracciabile da cui risulti anche il codice fiscale del committente e la partita Iva dell'impresa.

4 COLLAUDO FINALE E PRATICA CATASTALE

Al termine dei lavori più complessi, va fatto il collaudo da parte del direttore lavori. Viene versato il saldo e/o l'ultima rata a conguaglio, sempre con bonifico. Si procede all'eventuale aggiornamento dei documenti catastali e all'eventuale richiesta di riclassamento con modifica della rendita catastale

7 L'INVIO TELEMATICO ALL'ENEA

Trasmissione telematica all'Enea della documentazione tecnica necessaria per godere della detrazione fiscale del 55% (entro 90 giorni dalla fine lavori). Invio alle Entrate per i lavori che proseguono oltre il periodo d'imposta (entro 90 giorni dal termine del periodo d'imposta nel quale i lavori hanno avuto inizio).

6 ARCHIVIAZIONE DI FATTURE E RICEVUTE

Una volta ultimati i lavori, il proprietario conserva le fatture, le ricevute dei bonifici e il resto della documentazione per ulteriori controlli. Per i lavori in condominio, l'amministratore comunica ai condòmini la quota spettante ai sensi delle detrazioni fiscali del 36-50% o del 55% e attesta il possesso di tutta la documentazione.

5 LA DETRAZIONE IN DICHIARAZIONE

Nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui sono state sostenute le spese (ad esempio, Unico 2013 per i bonifici pagati nel 2012) il contribuente recupera la prima delle 10 rate annuali di detrazione, sottraendo dall'imposta dovuta al fisco un importo pari a un decimo della detrazione totale che gli spetta.

La rivista

Tutti i suggerimenti per i lavori

Ancora più pratico e di servizio: così si presenterà ai lettori il prossimo 14 febbraio **Come ristrutturare la casa**, bimestrale edito dal Gruppo 24 Ore dedicato agli aspetti edilizi della ristrutturazione dell'abitazione.

I contenuti della rivista saranno organizzati su tre nuovi filoni tematici. «Come fare» illustrerà passo dopo passo le tecniche di posa dei singoli interventi, con indicazioni su costi medi, materiali, prodotti e sugli attrezzi del mestiere utilizzati.

La rivista è in vendita in edicola al prezzo di € 3,50.

All'interno di «Far fare» una vetrina delle idee offrirà esempi di ristrutturazioni e informazioni sui costi di lavorazioni e materiali.

«Scegliere», infine, guiderà alla scelta di prodotti e manufatti confrontando le caratteristiche di ciascuno, con tabelle sui costi per orientarsi fra le differenti offerte del mercato.

Il 55 per cento

La via del risparmio energetico

Il 30 giugno il super bonus sparisce e resta solo il 36%

Clara Attene
Maria Chiara Voci

Ancora cinque mesi di tempo per usufruire del bonus del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica, una possibilità che in Italia è stata per lo più utilizzata per la sostituzione degli infissi. In realtà, l'agevolazione, introdotta per la prima volta dalla legge finanziaria del 2007, includeva anche interventi più incisivi, come i cappotti termici. Qualsiasi sia l'opera, comunque, da luglio in avanti e salvo nuovi interventi del legislatore, la percentuale si ridurrà al 36%.

Sono quattro, in particolare, le macro-categorie di interventi che beneficiano dell'agevolazione: le riqualificazioni energetiche globali degli edifici; gli interventi su strutture opache orizzontali o verticali (fra cui sono compresi i cappotti termici, i solai e tutte le coperture di un fabbricato) e la sostituzione degli infissi; l'installazione di pannelli solari termici, per la produzione di acqua calda; la sostituzione di impianti di riscaldamento, non solo con caldaie a condensazione (come stabilito dalla prima versione della norma), ma anche con pompe di calore ad alta efficienza ovvero con impianti geotermici a bassa entalpia.

Gli importi massimi, che possono essere portati in detrazione, cambiano a seconda del tipo di intervento: si va da un tetto massimo di 30mila euro nel caso di sostituzioni di generatori termici a 60mila per i lavori sull'involucro e i pannelli solari termici, fino a 100mila euro per le riqualificazioni globali. Anche per il 2013, la detrazione è spalmata su dieci rate annuali, tutte di pari importo.

Per usufruire dei benefici è necessario seguire una procedura, che cambia - anche in questo caso - a seconda della tipologia di intervento. «Negli anni - spiega Mario Nocera dell'Enea - e soprattutto per gli interventi più diffusi, le procedure da rispettare per richiedere le detrazioni del 55% sono state notevolmente semplificate: per esempio, fino al 2011, in tutti i casi la documentazione doveva essere inviata improrogabilmente entro 90 giorni dalla data del collaudo dei lavori. Per quanto sia sempre consigliabile rispettare tale scadenza, dal 2012, in base all'articolo 2 della legge 44/2012, è possibile sanare eventuali ritardi nella trasmissione della documentazione entro il 30 settembre dell'anno successivo a quello in cui si è svolto il ciclo di lavori».

Per avere informazioni di dettaglio sui documenti da produrre (la casistica è molto ampia), l'Enea ha messo a disposizione il sito *efficienzaenergetica.acs.enea.it*. Qui, privati, tecnici, installatori e imprese possono trovare tutte le informazioni sui passaggi burocratici. Per fare un esempio, un intervento standard come la sostituzione degli infissi da parte di una persona fisica in una singola unità immobiliare prevede un iter che comincia quando, conclusa la posa in opera degli infissi, il tecnico (o in alternativa il beneficiario o anche l'installatore) è chiamato a compilare una scheda informativa con le caratteristiche tecniche dei lavori svolti (secondo quanto disposto dall'allegato F del "decreto edifici").

La scheda deve poi essere trasmessa in via telematica all'Enea, sul sito che, per gli interventi conclusi nel 2012 è all'indirizzo *finanziaria2012.enea.it*. Un modello simile sarà predisposto per gli interventi 2013. Insieme alla schede, devono inoltre essere prodotte senza però l'obbligo di inviarle - è sufficiente che restino in possesso al proprietario di casa in caso di controlli futuri da parte dell'Agenzia delle Entrate - tutte le fatture relative all'intervento, in versione originale, e le ricevute dei bonifici, che devono essere effettuati attraverso un modulo speciale, dove sono riportati i dati sia del beneficiario che dell'installatore. L'utente deve inoltre trattenere copia dell'allegato F, del codice Cpid (che si genera al termine della procedura online e che identifica la pratica in oggetto) e di un documento tecnico di certificazione del prodotto, con i requisiti di trasmittanza degli infissi installati e dei componenti sostituiti.

«Un requisito importante, recentemente modificato - prosegue Nocera - riguarda l'obbligo di riportare in fattura, scorporandole, le voci di fornitura dei materiali da quelle dei lavori per la posa in opera. In base alla circolare dell'agenzia delle Entrate 19/e del giugno 2012, questa suddivisione non dovrebbe più essere necessaria, anche se in mancanza di linee di indirizzo il nostro consiglio è di continuare a rispettare la distinzione». In sede di dichiarazione dei redditi, la persona fisica potrà poi portare in detrazione il 55% delle spese sostenute in dieci rate annuali, tutte di uguale entità.

«La procedura descritta per gli infissi - conclude Nocera - si ripete in modo simile anche per gli altri interventi, ma richiede la produzione di documenti tecnici molto più dettagliati. Fino al caso degli interventi sull'involucro edilizio opaco o anche delle riqualificazioni globali, per cui è necessario, ad esempio, non solo produrre l'Ace in osservanza alla normativa locale sulla certificazione energetica degli edifici ma anche un documento di asseverazione da parte di un tecnico abilitato».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'iter da seguire

IMPORTO MASSIMO DELLA DETRAZIONE (EURO)	DOCUMENTI DA INVIARE ALL'ENEA ENTRO 90 GG DI FINE LAVORI	DOCUMENTAZIONE TECNICA DA CONSERVARE	PARAMETRI DA RISPETTARE	SPESA MASSIMA SU CUI ESERCITARE LA DETRAZIONE (EURO)
RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DI EDIFICI ESISTENTI (ARTICOLO 1, COMMA 344)				
100.000	Attestato di qualificazione energetica (Allegato A). Scheda informativa: Allegato E	Asseverazione di rispondenza di un tecnico abilitato (*). Attestato di certificazione energetica (**)	Indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale pari ai valori definiti nell'Allegato A del Dm 11 marzo 2008. Calcoli nel rispetto del Dpr 2 aprile 2009, n. 59	181.818
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI, RIGUARDANTI STRUTTURE OPACHE VERTICALI O ORIZZONTALI (COPERTUREE PAVIMENTI), (ARTICOLO 1, COMMA 345)				
60.000	Attestato di qualificazione energetica (Allegato A). Scheda informativa: Allegato E	Asseverazione di rispondenza di un tecnico abilitato (*). Attestato di certificazione energetica (**)	Requisiti di trasmittanza termica U, espressa in W/m2K, definiti nella Tabella 2 del Dm 26/1/2010	109.091
INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI, RIGUARDANTI FINESTRE COMPRENSIVE DI INFISSI (ARTICOLO 1, COMMA 345)				
60.000	Scheda informativa: Allegato F (interventi in singole unità immobiliari). Allegato A e Allegato E (interventi che riguardano finestre condominiali)	Asseverazione di rispondenza di un tecnico abilitato (*) o certificazione del produttore dell'infisso. Documento che stimi il valore di trasmittanza dei vecchi infissi (**)	Valore di trasmittanza termica (Uw) inferiore a quello riportato nella Tabella 2 del Dm 26/1/2010	109.091
INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI (ARTICOLO 1, COMMA 346)				
60.000	Scheda informativa: Allegato F	Certificazione Uni En 12975 o 12976 a En 12975 e En 12976 recepite da un organismo nazionale. Asseverazione e documentazione tecnica di conformità. (**)	Calcoli nel rispetto dell'Allegato G	109.091
SOSTITUZIONE DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE CON IMPIANTI DOTATI DI CALDAIE A CONDENSAZIONE E PER IL SISTEMA DI DISTRIBUZIONE (ARTICOLO 1, COMMA 347)				
30.000	Scheda informativa: Allegato E	Asseverazione del tecnico abilitato o certificazione del produttore (**)	Conformità all'articolo 9 del Dm 19/2/2007 e Smi (fino a 100 kW potenza nominale) o del Dpr 2 aprile 2009, n. 59 (oltre)	54.545

Note: (*) Sostituibile da quella resa dal direttore lavori sulla conformità al progetto delle opere realizzate o dalla relazione attestante la rispondenza delle opere ex articolo 28, comma 1, della legge 10/1991; (**) originali della documentazione trasmessa telematicamente a Enea

Adempimenti

Lavori «a cavallo» da notificare

Opere eseguite tra 2012 e 2013 da comunicare entro il 31 marzo

Luca De Stefani

Il 31 marzo 2013 scade l'invio della comunicazione alle Entrate per i lavori a cavallo tra il 2012 e il 2013, per i quali sono stati effettuati dei pagamenti nel 2012. Il mancato invio non ha come conseguenza la decadenza dell'agevolazione, ma comporta l'applicazione delle sanzioni da 258 euro a 2.065 euro (circolare 23 aprile 2010, n. 21/E, risposta 3.5).

Le regole generali

I contribuenti che nel 2012 hanno sostenuto spese per il risparmio energetico detraibili dall'Irpef/Ires al 55% e non hanno ancora terminato i lavori al 31 dicembre 2012, devono inviare entro il 31 marzo 2013 (il 2013 non è bisestile, come lo scorso anno, dove la scadenza era il 30 marzo 2012) l'apposita comunicazione all'agenzia delle Entrate, indicando l'ammontare di quanto hanno pagato (o di competenza, per le imprese) nel 2012.

Per i privati e i lavoratori autonomi vale il principio di cassa, cioè la spesa è sostenuta al momento del pagamento con bonifico, mentre per le imprese vale quello di competenza.

In particolare, secondo le istruzioni del modello:

- devono essere comunicate solo «le spese sostenute a partire dal periodo d'imposta 2009»;
- la comunicazione deve essere inviata «esclusivamente nel caso in cui i lavori proseguano oltre il periodo d'imposta nel quale sono iniziati»;
- devono essere comunicate solo «le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati» e non quelle sostenute nell'anno della fine dei lavori.

I soggetti obbligati all'invio di questa comunicazione sono solo quelli che contemporaneamente:

- proseguono dei lavori iniziati nell'anno precedente;
- hanno "sostenuto" spese agevolate nell'anno precedente a quello dell'invio della comunicazione.

La comunicazione alle Entrate non doveva essere inviata per i lavori sostenuti nel 2007 e/o nel 2008, quindi, la prima scadenza della comunicazione è stata il 31 marzo 2010 e ha riguardato le spese relative ai lavori sostenuti nel 2009. L'invio della comunicazione alle Entrate non sostituisce quella da trasmettere all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

I soggetti esclusi

La comunicazione all'Agenzia dei lavori detraibili al 55%, scadente il 31 marzo di ogni anno, non va inviata se i pagamenti sono effettuati interamente nell'anno della fine dei lavori.

Considerando che l'agevolazione è in vigore dal 2007 al 30 giugno 2013, ma che i lavori potranno terminare anche dopo il 30 giugno 2013, si può concludere che la comunicazione all'agenzia delle Entrate non debba essere effettuata nei seguenti casi:

- per i lavori iniziati e terminati nello stesso periodo d'imposta (dal 2007 al 30 giugno 2013);
- per il periodo o i periodi d'imposta, nei quali non sono state sostenute spese agevolate;
- per lavori sostenuti nel 2007 e/o nel 2008, indipendentemente dal fatto che questi siano iniziati e conclusi nel medesimo anno ovvero che siano o meno già terminati;
- per comunicare le spese sostenute nei periodi d'imposta in cui i lavori sono terminati.

Modalità di invio

La comunicazione va inviata alle Entrate, solo in via telematica, direttamente dal contribuente tramite Fisconline o tramite gli intermediari abilitati. Se l'immobile è in comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali sullo stesso immobile, ovvero di pluralità di locatari o comodatari, e le spese sono sostenute da più soggetti, la comunicazione può essere inviata solo da uno di essi. Per i condominii, la comunicazione degli interventi sulle parti comuni può essere trasmessa dall'amministratore del condominio o anche da uno dei condomini.

Detrazione subito

Se l'inizio e il termine dei lavori avviene in anni diversi, si deve fare un'unica comunicazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. In questo caso, il contribuente «può usufruire della detrazione spettante per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta, a condizione che attesti che i lavori non sono ultimati» (articolo 4, comma 1-quater, decreto dell'Economia del 19 febbraio 2007). Il contribuente, quindi, può usufruire della detrazione del 55% per le spese già sostenute «anche se, non essendo ancora ultimati i lavori, non ha ancora completato l'iter procedurale» previsto (risoluzione agenzia delle Entrate 11 luglio 2008, 295/E). Ad esempio, per lavori iniziati nel 2012 che termineranno nel 2013, i bonifici effettuati dai privati nel 2012, possono rientrare tra le spese detraibili al 55% nel modello Unico PF 2013 o nel 730 2013, a patto che il contribuente "attesti" che i lavori non siano ancora ultimati al 31 dicembre 2012. Questa è una scelta e non un obbligo, in quanto è possibile iniziare la detrazione delle spese del 2012 anche nel modello Unico PF 2014 o nel 730 2014, assieme alle spese sostenute nel 2013.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | IL SISTEMA

I pagamenti per lavori sul risparmio energetico di edifici, effettuati dai privati nel 2012, sono detraibili al 55% (in 10 rate) a partire dalla dichiarazione relativa al 2012 (Unico PF 2013 o nel 730 2013):

- per obbligo, se gli interventi si sono conclusi nel 2012 e la documentazione è stata inviata all'Enea entro 90 giorni dalla fine lavori;
- per scelta, se i lavori non sono terminati entro la fine del 2012 e il contribuente attesta questa circostanza.

Nel primo caso, cioè se i lavori sono terminati nell'anno dei pagamenti, la detrazione del 55% inizia nella dichiarazione dei redditi dell'anno in cui sono stati effettuati i bonifici

02 | PER CHI È IN RITARDO

Se ci si dimentica di detrarre la prima quota, nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo si può comunque indicare la seconda rata e così via per gli anni successivi. Per recuperare la prima rata, invece, il contribuente può inoltrare richiesta di rimborso alle Entrate (circolare 12 maggio 2000, n. 95/E, risposta 2.1.2)

GUIDA alle PENSIONI

PREVIDENZA?
AVERE UNA GUIDA SEMPRE DISPONIBILE, QUANDO VUOI E DOVE VUOI.

Guida alle pensioni è il mensile del **Sole 24 ORE** che affronta e chiarisce **tutte le novità previdenziali**. Punto di riferimento fondamentale per **consulenti del lavoro, avvocati giuslavoristi, enti e casse previdenziali, istituti di patronato e sindacati, CAF** e tutti coloro che operano nel mondo. La rivista affronta a 360° gradi la disciplina delle pensioni con **esempi** applicativi, **casi pratici** svolti, **schemi** ed **esempi di calcolo**, **tabelle** e **indicazioni degli enti previdenziali**, **commenti e risposte ai quesiti**.

ABBONATI SUBITO! http://offerte.ilsole24ore.com/guidapensioni

GRUPPO 24 ORE

Semplificazioni

Possibile il fai-da-te della caldaia

Le pratiche sono diventate più semplici per il contribuente

Dal 26 giugno 2012, la "classica" detrazione del 36% è stata portata al 50%, aumentando la spesa massima da 48mila a 96mila euro. In pratica, ogni 100 euro spesi per il recupero edilizio della propria abitazione, il fisco ne restituirà ai contribuenti 50 nell'arco di dieci anni, sotto forma di sconto dalle imposte dovute.

La nuova agevolazione ha una burocrazia semplificata – basta pagare con un bonifico tracciabile e conservare le fatture – e si applica anche alle opere finalizzate al risparmio energetico. Il fatto è che alcune di queste opere sono agevolate anche dal 55%, che richiede il rispetto di determinati standard di rendimento energetico e l'esecuzione di una pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

La situazione, quindi, è chiara. Finché il confronto era tra 36% e 55%, non c'era dubbio su quale fosse la detrazione più conveniente. Così come non c'è dubbio che – tra 50 e 55 – sarebbe stato più economico scegliere la via meno burocratizzata. E si capisce bene perché le imprese rappresentate da Confindustria Finco abbiano subito denunciato la fine degli incentivi per il risparmio energetico. Si tratta secondo le imprese di una scelta che non tiene conto dei risultati ottenuti dal 55% in termini di contenimento dei consumi energetici e riduzione delle emissioni inquinanti. Parificare le due detrazioni significa di fatto penalizzare il 55%, una misura che avrebbe potuto essere invece potenziata e corretta, magari rimodulando la detrazione tra i diversi tipi di intervento per renderla ancora più efficace.

Ultimi cinque mesi, quindi, con il bonus del 55% a formula piena: il 30 giugno 2013 scade la detrazione per il risparmio energetico. Nella versione originale del decreto sviluppo, invece, il premio fiscale era destinato a scendere al 50% già dal 1° gennaio di quest'anno, allineandosi a quello previsto per le ristrutturazioni edilizie. Una piccola differenza – quel 5% in più – che potrebbe spostare gli equilibri di convenienza tra le due detrazioni, inducendo alcuni proprietari di immobili a tornare sui propri passi.

Bonus del 55% e iter fai-da-te

Il prolungamento del 55% nella sua versione originaria fino al 30 giugno 2013 non è un'innovazione decisiva, ma in qualche caso potrebbe modificare i calcoli di convenienza dei contribuenti più attenti alle potenzialità del risparmio energetico. Facciamo un esempio: per l'agenzia delle Entrate, la sostituzione di una caldaia è un'opera di manutenzione straordinaria che può avere il 36%, ora maggiorato al 50 per cento. Se si installa una caldaia a condensazione, però, si può avere il 55 per cento. Su una spesa di 10mila euro, la differenza è di 500 euro: non molto, ma se si considera la riduzione della spesa per il riscaldamento, il conto va in pareggio nel giro di pochi anni, anche calcolando il maggior costo dell'apparecchiatura più efficiente. Quanto alla pratica con l'Enea, non serve la certificazione energetica, ma può essere eseguita direttamente dal privato, conservando il certificato del produttore della caldaia e compilando online l'allegato «E».

Il cambio delle finestre

Chi sa far da sé, quindi, può risparmiare. E lo stesso vale per la sostituzione delle finestre, altro lavoro che può avere il 50% (se si installano vetri e infissi qualsiasi, purché con materiale, sagoma e colore diverso, così da rientrare nella manutenzione straordinaria) o il 55% (se si rispettano i livelli di trasmittanza indicati nel Dm 26 gennaio 2010).

I risparmi in bolletta, in questo caso, sono mediamente meno evidenti rispetto al cambio della caldaia e dipendono anche dall'isolamento termico del tetto e delle pareti, ma bisogna valutare anche il miglior isolamento acustico garantito dalle finestre ad alto rendimento, oltre alla riqualificazione dell'immobile. Inoltre, il 5% di detrazione in più può "ripagare" la parcella per la pratica con l'Enea – spesso eseguita direttamente dalla ditta installatrice – anche se c'è pur sempre l'opzione del fai-da-te: il proprietario può cavarsela da solo, compilando online l'allegato «F» e conservando la certificazione del produttore degli infissi.

Al di fuori di queste ipotesi, poi, il 55% può risultare conveniente anche quando il proprietario spende cifre molto elevate (perché così non intacca il plafond di spesa di 96mila euro dedicati al 50%) o quando si tratta di società di capitali, perché il 55% può anche essere una detrazione dall'Ires, e non solo dall'Irpef come il suo gemello.

Quella che non cambia è la ripartizione dei due bonus, visto che sia il 55% e il 50% vengono recuperati nell'arco di un decennio, ed è stata eliminata la possibilità per i contribuenti oltre i 75 anni di accelerare in cinque anni la detrazione (tre anni per gli over 80). Il vero confronto, se mai, potrà essere quello con un altro pacchetto di incentivi al debutto: il nuovo conto energia per le rinnovabili termiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

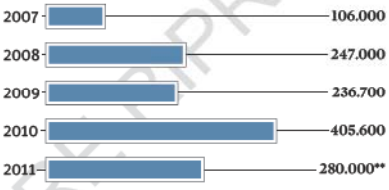
http://efficienzaenergetica.acs.enea.it
Il sito dell'Enea con le pratiche del 55%

Iter a confronto

LA VIA «BREVE»

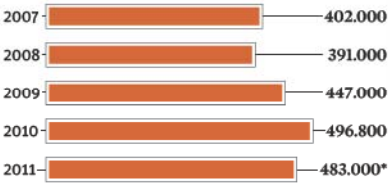
PIÙ DOCUMENTI

LE PRATICHE DEL 36% (ORA 50%)



(**) Dato provvisorio
Fonte: elaborazione su dati agenzia delle Entrate, Enea

LE PRATICHE DEL 55%



(*) proiezione su dati gennaio-maggio 2011
Fonte: elaborazione su dati agenzia delle Entrate, Enea

PERCHÉ SCEGLIERE IL 50%

BUROCRAZIA RIDOTTA
Con l'eliminazione della comunicazione preventiva alle Entrate, la burocrazia «fiscale» per ottenere il 50% è ridotta all'osso: basta la fattura (anche senza indicazione della manodopera) e il bonifico «tracciabile» che riporti la causale (articolo 16-bis del Tuir), il codice fiscale del soggetto che esegue il pagamento e la partita Iva (o codice fiscale) del destinatario del pagamento. Alleggeriti anche i permessi edilizi per la manutenzione straordinaria "leggera", che non intacca le parti strutturali e non crea nuovi alloggi. Inoltre, in caso di trasferimento dell'immobile, si può pattuire con l'acquirente che il bonus resti a chi ha sostenuto le spese dei lavori

NESSUNA PRESTAZIONE RICHIESTA
Nelle opere di recupero edilizio che danno diritto alla detrazione del 50% non è richiesto il raggiungimento di determinati parametri di rendimento e non serve la certificazione delle prestazioni energetiche delle componenti installate

PERCHÉ SCEGLIERE IL 55%

MIGLIORI PRESTAZIONI
Per avere la detrazione del 55% bisogna raggiungere i parametri minimi di rendimenti fissati dalla normativa, ad esempio nel caso delle finestre o della caldaia o delle coibentazioni, ed eseguire la pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Oltre al vantaggio fiscale, c'è una maggiore riduzione della bolletta energetica

TETTI DI SPESA PIÙ ALTI E DISTINTI
Chi sceglie il 55% non intacca il plafond di spesa massima agevolabile al 50% (96mila euro). Inoltre, i tetti massimi di spesa per il 55% sono superiori a quello del 50% per tutti i lavori diversi dal cambio di caldaia

AGEVOLATI I SOGGETTI IRES
Mentre la detrazione del 50% è limitata all'Irpef, quella del 55% può essere utilizzata anche dai soggetti Ires (società di capitali)

LA DIFFERENZA

Quanto «restituisce» in più il fisco con la detrazione del 55% rispetto a quella del 50%

Spesa	Detrazione del 50%	Detrazione del 55%	Differenza
2.500	1.250	1.375	125
5.000	2.500	2.750	250
10.000	5.000	5.500	500
15.000	7.500	8.250	750
20.000	10.000	11.000	1.000

Pagamenti

Bonifici solo a regola d'arte

Tracciabilità obbligatoria di tutti i saldi delle fatture

Giorgio Gavelli

È richiesta la "tracciabilità" delle spese per le quali si intende fruire delle detrazioni del 50% e del 55%, e questo con il duplice scopo di concorrere all'emersione ai fini fiscali dei ricavi da parte dei soggetti che eseguono i lavori e di poter incrociare gli importi indicati dai contribuenti in dichiarazione con i dati dei pagamenti segnalati dagli sportelli bancari e postali.

L'articolo 1, comma 3, del decreto 18 febbraio 1998 n. 41 prevede che il pagamento delle spese detraibili sia disposto mediante bonifico bancario, dal quale risulti la causale del versamento (che dovrà riportare gli estremi della norma, articolo 16-bis, Tuir per il 50% e articolo 1, commi da 344 a 347 a seconda della tipologia, per il 55%), il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Con la circolare n. 24/2004 è stato ammesso il bonifico postale, mentre con la risoluzione n. 353/2008 è stato riconosciuto valido il bonifico online. Va comunque ricordato che per una serie di oneri non è richiesto il pagamento tramite bonifico bancario.

Si tratta degli oneri di urbanizzazione, delle ritenute d'acconto operate sui compensi (ovviamente non da parte del soggetto "privato"), dell'imposta di bollo e dei diritti pagati per le concessioni, le autorizzazione e le denunce di inizio lavori. Inoltre, non è richiesto il bonifico bancario o postale "specifico" quando chi esegue il pagamento agisce nell'esercizio d'impresa, e quando l'agevolazione riguarda l'acquisto di immobili ristrutturati; nel primo caso, infatti, "fanno fede" le scritture contabili del soggetto che effettua il pagamento, nel secondo caso il pagamento dell'immobile avviene già con sistemi tracciati e riportati nell'atto notarile. Per fruire della detrazione al 50% e del "plafond" di 96.000 euro, occorre quindi effettuare il bonifico entro il 30 giugno, poiché successivamente si torna alle vecchie "misure" del 36% su 48.000 euro.

Per rafforzare la "tracciabilità" dei pagamenti, l'articolo 25 del Dl 78/2010 ha previsto, con decorrenza dal 1° luglio 2010, una ritenuta a titolo d'acconto (attualmente) del 4% che banche e poste eseguono su tutti i bonifici effettuati dai contribuenti in relazione alle spese detraibili ai fini del 36-50% e del 55 per cento. Le modalità attuative di questa ritenuta sono state stabilite con il provvedimento del 30 giugno 2010, mentre i chiarimenti principali sono rintracciabili nella circolare 28 luglio 2010 n. 40.

Viste le finalità di questo adempimento, è evidente che per i pagamenti degli oneri di urbanizzazione e delle altre somme detraibili dovute ai Comuni, i contribuenti devono evitare il bonifico, ovvero effettuarlo senza citare la disposizione di legge che collega il pagamento alla detrazione. L'onere di effettuare e versare la ritenuta è a carico degli istituti bancari e postali che ricevono i fondi per il pagamento.

In considerazione del fatto che l'importo dei bonifici dei committenti è comprensivo dell'Iva addebitata in fattura in via di rivalsa, è stato stabilito che la base di calcolo della ritenuta non deve comprendere quest'ultimo importo, che viene quindi forfettariamente scorporato dall'importo del pagamento prima di determinare la base imponibile della ritenuta.

La circolare n. 40/2011 forfetizzava tale importo nella misura del 20% (che, all'epoca, costituiva l'aliquota ordinaria) anche in considerazione del fatto che la banca non ha contezza del documento emesso da chi esegue i lavori meritevoli di detrazione, per cui non può conoscere con esattezza l'aliquota d'imposta applicata. Va osservato che dal 17 settembre 2011 l'aliquota Iva ordinaria è passata al 21% (e con decorrenza 1° luglio 2013 passerà, salvo sorprese, al 22%), per cui, anche se l'Agenzia non ha mai affermato ufficialmente che occorre applicare tale nuova percentuale all'operazione di scorporo dell'importo su cui effettuare la ritenuta, gli istituti si sono adeguati.

Per quanto riguarda il caso di somme già assoggettate a ritenuta per altri motivi (piuttosto comune per il 55%, più raro ed essenzialmente legato ai lavori condominiali per quanto riguarda il 50%), al fine di evitare l'applicazione di trattenute "a cascata", l'Agenzia ha affermato che, in tutte queste ipotesi, va operata la sola ritenuta disposta dal Dl 78/2010, ossia quella a carico della banca che riceve le somme e non le altre poste a carico del committente. La banca che opera la ritenuta rilascia al beneficiario del pagamento (entro il 28 febbraio dell'anno successivo) apposita certificazione dell'avvenuta effettuazione, così che il destinatario possa scomputare la ritenuta subita nel proprio modello Unico, come avviene per le altre ritenute subite in acconto.

Come chiarito dalla risposta a interrogazione parlamentare 10 febbraio 2011 n. 5-04177, occorre che queste somme "transitino" dal modello Unico e, solo qualora da tale modello emerga un credito d'imposta, è possibile effettuarne la compensazione con altri tributi e contributi dovuti. Nel caso di soggetti "trasparenti" ai fini delle imposte sui redditi (società di persone, imprese familiari, Srl in regime di trasparenza fiscale), le ritenute subite sono attribuite pro quota ai partecipanti analogamente al reddito o alla perdita conseguiti nel periodo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'esempio

COME SI PAGA

Il Sig. Mario Rossi (codice fiscale: RSS MRA 68B15 F2050), con riguardo all'immobile di proprietà sito in Milano, Via Manzoni n. 25, sul quale ha eseguito interventi di ristrutturazione edilizia, riceve dal Sig. Luigi Verdi (artigiano) la fattura n. 2 del 15 gennaio 2013, relativa alla sostituzione della pavimentazione interna dell'immobile, di importo totale pari a 3.300 euro, comprensiva di IVA al 10% (per il pagamento della fattura viene indicato il codice IBAN IT36W0558432700000000001924). Il Sig. Verdi è un posatore di pavimenti dotato di partita IVA n. 02543312512 e residente in Milano, Via Leopardi n. 10.
In data 17 gennaio 2013, il Sig. Rossi procede al pagamento della fattura n. 2 emessa dal Sig. Verdi, mediante bonifico bancario, con addebito sul c/c n. 000000001221 aperto presso la Banca Popolare di Milano, compilato come nell'esempio.

BANCA POPOLARE DI MILANO

RICHIESTA DI BONIFICO ☐ ORDINARIO ☐ URGENTE ☐ RISPARMIOENERGETICO ☒ RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

ORDINANTE: Mario Rossi

VALUTA BANCA BENEFICIARIO	IMPORTO	BENEFICIARIO	INDIRIZZO E LOCALITÀ
17.01.2013	3.300,00 euro	Luigi Verdi	Via Leopardi n. 10, Milano

DATA ESECUZIONE	COORDINATE BANCARIE IBAN (APPOGGIO BANCARIO)			
17.01.2013	PAESE	CIN	ABI	CAB	NUMERO CONTO CORRENTE
	I T	3	6 W	0 5 5 8 4	3 2 7 0 0	0 0 0 0 0 0 0 0 1 9 2 4

CAUSALE
Detrazione ex articolo 16-bis del Dpr n. 917/1986 e articolo 11, Dl n. 83/2012 – pagamento fattura n. 2 del 15.01.2013

CODICE FISCALE (1)	RSS MRA 68B15 F2050	PARTITA IVA (2)	02543312512

(1) (2) Per i bonifici per ristrutturazione edilizia e per risparmio energetico indicare il codice fiscale di chi ha diritto alla detrazione e la partita Iva di chi esegue i lavori.

Vogliate eseguire il bonifico sopra descritto, contro

Addebito in c/c n.	000000001221	Intestato	Mario Rossi
Presso	Banca Popolare di Milano	Bonifico da eseguire in data	17.01.2013
Luogo e data	Milano, 17.01.2013	Firma dell'ordinante	*Mario Rossi*

DATI DELL'ORDINANTE
Cognome e nome/denominazione: Rossi Mario
Indirizzo/Sede legale (cap/località/provincia): Via Manzoni n. 25 – Milano (Mi)
Nato/a il 15.02.1968 a Milano — Codice fiscale/Partita Iva: RSS MRA 68B15 F2050

COME SI CONTABILIZZA

In data 21 gennaio 2013 il Sig. Verdi riceve un accredito sul proprio conto corrente bancario relativo all'incasso della fattura n. 2 del 15 gennaio 2013, di importo pari ad euro 3.190,91. Tale importo è inferiore al totale della fattura di euro 3.300, in quanto la banca effettua una ritenuta del 4% (ai sensi dell'art. 25 del D.L. n. 78/2010) sul totale della fattura decurtato forfettariamente del 21 per cento (indipendentemente dall'aliquota IVA applicata in fattura la base imponibile della ritenuta corrisponde al totale della fattura decurtato del 21%). Pertanto, scorporando il 21% dal totale della fattura di euro 3.300, si ottiene una base imponibile di euro 2.727,27, sulla quale la banca calcola la ritenuta del 4% pari ad euro 109,09. L'importo accreditato dalla banca, pari ad euro 3.190,91, corrisponde, quindi, alla differenza fra il totale della fattura di euro 3.300 e la ritenuta di euro 109,09.

Le inesattezze

Possibile rimediare agli errori

In passato, l'agenzia delle Entrate ha sempre manifestato una sorta di "tolleranza" per gli errori effettuati in sede di pagamento, comprendendo che soggetti "privati" possono ben incorrere in alcuni errori di tipo formale (si veda la risoluzione n. 300/E/2008).

È stato così sostenuto che se il bonifico non contiene l'indicazione degli estremi della norma agevolativa, il diritto alla detrazione permane se il contribuente dimostra che le spese sono state sostenute nel rispetto delle condizioni e dei limiti previsti dalla legge (circolare n. 95/E/2000). Anche se lo spazio previsto dal bonifico online non era sufficiente per una indicazione completa della causale, non c'erano problemi (risoluzione n. 353/E/2008).

L'avvento della ritenuta del 4%, tuttavia, ha reso molto più rigido questo aspetto formale. Con la risoluzione n. 55/E del 7 giugno 2012, le Entrate hanno affermato che, da quando è in vigore la ritenuta, l'errore nella causale pregiudichi il diritto alla detrazione, a meno che il contribuente non proceda alla ripetizione del pagamento alla ditta beneficiaria mediante un nuovo (e corretto) bonifico bancario/postale, applicando le regole per la detrazione vigenti al momento di tale nuovo bonifico (naturalmente vanno anche conguagliati i rapporti con la ditta esecutrice dei lavori).

L'errore nel bonifico, quindi, è sanabile, mentre non lo è il mancato invio della comunicazione alla Asl competente (ove dovuta), il mancato pagamento tramite bonifico postale o bancario (ad esempio tramite ricevuta bancaria), la mancata esibizione all'Agenzia delle fatture e delle ricevute attestanti le spese sostenute, l'intestazione del bonifico (in veste di versante) di un soggetto diverso da quello che richiede la detrazione, e il mancato rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie, ovvero di quelle sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e sugli obblighi contributivi.

Per quanto riguarda la detrazione del 55%, è possibile correggere il contenuto della scheda informativa da inviare (a fine lavori) all'Enea mediante una nuova comunicazione, che annulli e sostituisca quella precedente, purché entro il termine di presentazione della dichiarazione in cui viene operata la detrazione (circolare n. 21/E/2010). Non è necessaria questa procedura se l'errore riguarda il nominativo di uno o più degli aventi diritto alla detrazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Trasferimenti

La detrazione passa di mano

Con vendite, successioni e permute resta il bonus fiscale

Luca De Stefani

Dal 2012 nelle vendite di immobili ristrutturati o loro pertinenze, le quote di detrazione Irpef del 36% (50% dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013), non ancora utilizzate dal venditore, vengono trasferite all'acquirente, se nell'atto di compravendita non viene inserito un «diverso accordo delle parti» (articolo 16-bis, comma 8, Tuir). Quindi, nel silenzio del contratto, la detrazione residua passa all'acquirente (circolare 19 giugno 2012, n. 25/E, risposta 1.2).

Permuta

La normativa in vigore dal 17 settembre 2011 (come quella in vigore dal 2012) è riferita alla vendita, quindi, deve applicarsi anche alle permute, in quanto secondo l'articolo 1555, Codice Civile, «le norme stabilite per la vendita si applicano alla permuta, in quanto siano con questa compatibili» (circolare 19 giugno 2012, n. 25/E, risposta 1.2).

Comproprietà

In vigenza della norma in vigore fino al 16 settembre 2011, quando un unico proprietario trasferiva parzialmente l'unità immobiliare, diventandone comproprietario, il beneficio fiscale continuava a permanere in capo al cedente (risoluzione 24 marzo 2009, n. 77/E). Questa conclusione vale anche per le cessioni dal 17 settembre 2011. La detrazione viene trasferita all'acquirente, quindi «solo qualora per effetto della cessione pro-quota, il diritto di proprietà si consolida in capo all'acquirente che diventa proprietario esclusivo dell'immobile (ad es. comproprietario per metà che acquista l'altra metà). Diversamente, la detrazione delle quote residue permane in capo al cedente» (circolare 19 giugno 2012, n. 25/E, risposta 1.3).

Successione

Relativamente alle successioni, il nuovo articolo 16-bis, comma 8, Tuir, non modifica le regole applicate fino al 2011 (anche prima del 17 settembre 2011, ai sensi dell'articolo 2, comma 5, quarto periodo, Legge 289/2002; circolare 1 giugno 2012, n. 19/E), in quanto «in caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene» (articolo 16-bis, comma 8, Tuir).

Donazione

Anche se l'articolo 16-bis, comma 8, Tuir, è riferito solo alla vendita (come la normativa in vigore prima del 17 settembre 2011 e quella tra questa data e il 31 dicembre 2011), si applica anche «a tutte le ipotesi in cui si realizza una cessione dell'immobile, anche a titolo gratuito» (circolari 19 giugno 2012, n. 25/E, risposta 1.3, 1 giugno 2012, n. 19/E e 24 febbraio 1998, n. 57). Dal 17 settembre 2011, quindi, nell'atto di donazione si può prevedere la permanenza della detrazione in capo al donante.

Eredità data in comodato

Per le abitazioni sulle quali il de cuius ha sostenuto spese di ristrutturazione edilizia, agevolate al 36% (50% dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013), l'erede non può continuare a beneficiare della detrazione, a lui trasferita a seguito del decesso, se concede in comodato l'immobile a terzi, in quanto non può più disporre «in modo diretto e immediato» dell'immobile ricevuto in eredità (circolare 13 maggio 2011, n. 20/E, risposta 16).

I dubbi da chiarire

Considerando che la disposizione fa riferimento alla «detrazione non utilizzata in tutto o in parte», sembra che l'eventuale «diverso accordo delle parti» da inserire nell'atto debba riguardare tutte le detrazioni residue che riguardano l'immobile e non solo quelle riferite ad un intervento unitariamente considerato (ad esempio, eseguito in più anni).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La storia

MAREA

OGGI
Dal primo gennaio 2012, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati al 36-50%, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte viene trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare (articolo 16-bis, comma 8, Tuir)

SETTEMBRE-DICEMBRE 2011
Dal 17 settembre 2011 al 31 dicembre 2011, le detrazioni residue potevano essere utilizzate dal venditore oppure potevano essere trasferite all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare (articolo 1, comma 7, Legge 27 dicembre 1997, n. 449 e articolo 2, comma 5, terzo periodo, Legge 27 dicembre 2002, n. 289)

FINO AL 16 SETTEMBRE 2011
Fino al 16 settembre 2011, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'abitazione ristrutturata, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte spettavano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare (leggi 449/97 e 289/2002)

www.formazione.ilsole24ore.com

Il Sole 24 ORE

24ORE ANNUAL | EVENTI

Economia, Mercati e Sfide globali

Storie di successo e testimonianze nazionali e internazionali per un networking di eccellenza

24ORE ANNUAL & EVENTI - CALENDARIO 2013
Gli appuntamenti di attualità per le business community nei principali settori economici e industriali

3° Summit Arte & Cultura
Milano, 21 marzo

3° Forum Digital Media & Technology
Milano, 17 aprile

4° Forum Banca & Impresa
Milano, 18 aprile

6° Forum Architettura & Green Design
Milano, 15 maggio

2° Healthcare Summit
Milano, 28 maggio

5° Luxury Summit
Milano, 13 giugno

13° Italian Energy Summit
Milano, 30 settembre, 1 e 2 ottobre

7° Consumer & Retail Summit
Milano, 10 ottobre

15° Annual Assicurazioni
Milano, 15 e 16 ottobre

Global Financial Summit
Milano, 6 novembre

7° Forum Cultura d'Impresa
Milano, 20 novembre

10° Annual Economia & Finanza
Milano, 28 novembre

950 RELATORI, 19.000 PARTECIPANTI E 350 IMPRESE E ISTITUZIONI PARTNER

> ABB
> Accademia Nazionale dei Lincei
> Accenture
> A2A
> ACEA
> Admiral Technomar
> AEFI
> Agesi
> AICEP
> AIGET
> Alcon
> Almax
> Anev
> ANIA
> Anie Confindustria
> Anigas
> Anigea
> AON
> Aper
> Art Defender
> Arcoretail - Agorà
> Arval
> Assocarboni
> Assoelettrica
> Assoenergy
> Assogas
> Assosolare
> Assurant Solutions
> Asus
> Atradius
> AU Acquirente Unico
> Auriga
> Azimut
> BfbAvaga
> Banca Monte dei Paschi di Siena
> Banca Popolare di Milano
> Banca Popolare di Vicenza
> Banca Profilo
> Banco Popolare Gruppo Bancario
> BCG The Boston Consulting Group
> BIP
> Black Rock
> BLS
> Bonelli Erede Pappalardo Studio Legale
> Boxle
> Borsa Italiana
> Caimi
> Camera Italiana Buyer Moda
> Carestream
> Cariparma
> Camelutti
> Carta53
> Cbm&Partners
> Checkpoint
> City Life
> Clifford Chance
> Coface
> Commissione Europea
> Comune di Milano
> Contactlab
> Cribis D&B
> Crif
> Curtis
> D'Antona & Partners
> Deloitte
> DFW
> Diamond Love Bond
> DiTech
> DLA Piper
> DMR
> EDF ENR Solare
> Editheco
> Edison
> Elsag Datamat
> Enciclopedia Italiana Treccani
> Engineering Informatica
> E.on
> Eosolare
> Ernst&Young
> Estra
> Euler Hermes
> F2i
> Falck Renewables
> Fastweb
> Federmanager
> Federutility
> Fiera Bolzano
> Fondazione Bellisario
> Fondazione Cariplo
> Fondazione Florens
> Fujitsu
> Gabbiano
> GD Porte in legno
> Gdf Suez Energia Italia
> Ge Interbanca
> Getra
> Gextra
> Global Blue
> GME Gestore Mercato Elettrico
> Grimaldi Studio Legale
> Gruppo Imprese Fotovoltaiche Italiane
> Gypsec
> GSE
> I4C
> IBM
> ICteam
> Icom
> Indra
> Inps
> Intel
> Intesa Sanpaolo
> Itinerariitalia
> Isopan
> Italy Recover
> KPMG
> Lab Law
> Lancia
> Linklaters
> London Stock Exchange Group
> Longlife
> Made expo
> Malvestio
> Mercer
> Messe Frankfurt
> Microsoft
> Molino Rossetto
> Mossi & Ghisolfi
> Multihospital
> MCR Italia
> Netcomm
> Nora
> Novartis
> Oikos
> Oppent
> Ordini degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano
> Oxidal
> Peugeot
> Ponzi
> Poste Italiane
> PwC
> Prysmian
> Qatar
> Randstad
> Regione Lombardia
> Reguitti
> Rehau
> Repossi
> RGI Group
> SACE
> Sanofi
> Scrigno
> SCT
> Shell
> SIAS
> Siemens
> Solarelit
> Sorgenia
> STR
> TAP
> Tata Steel
> Tecnomar
> TNT Post
> Toffoletto De Luca Tamajo
> Towers Watson
> Tramezzino.it
> Ulysse Nardin
> UniCredit Group
> UniMoney
> Verifone
> VistaJet
> VWD Group
> Warner Bross
> We Licensing
> Weber
> Western Union
> Yingli Solar

Servizio Clienti
tel. 02 5660.1887 - fax 02 7004.8601
info@formazione.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91 / Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008

Parti comuni

In condominio il fisco fa lo sconto

Dal capitolato al pagamento passando per l'assemblea

Paola Pontanari

Lo sconto fiscale arriva anche in condominio, o meglio, dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013 per le spese sostenute la detrazione fiscale passa dal 36% al 50% per un importo massimo di 96 mila euro.

Per spese sostenute si intendono quegli esborsi economici che i condomini affrontano quando, in condominio, sulle parti comuni, vengono effettuati degli interventi o eseguite delle opere sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia. È consentita al proprietario dell'immobile una detrazione del 50% per le spese sostenute fino al 30 giugno di quest'anno, per un importo complessivo non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. Ciò significa che, a fronte di una spesa di 5.000 euro per il rifacimento, per esempio, della facciata del condominio, il fisco nell'arco dei prossimi 10 anni consentirà al al contribuente di recuperare 2.500 euro, detraendoli dalle imposte dovute.

Il percorso

Per poter usufruire di questa detrazione - che dal 1° luglio 2013 tornerà ad essere del 36% su una spesa massima di 48 mila euro - è necessario che il condominio approvi i lavori e scelga l'impresa a cui affidare l'esecuzione dell'opera.

La scelta dell'impresa riveste una grande importanza. Non sarà tanto rilevante l'offerta al "migliori prezzo", quanto la capacità finanziaria e la serietà della società, perché, in caso di vizi o difetti, una impresa solida sarà in grado di garantire il rifacimento dei lavori mal eseguiti o, eventualmente, il risarcimento dei danni subiti dal condominio. Altrettanto importante sarà nominare un direttore dei lavori che verifichi periodicamente il buon andamento dei lavori, il loro stato di avanzamento, la loro conformità con quanto stabilito nel capitolato esecutivo e il rispetto dei termini di consegna. Dovrà anche riferire immediatamente all'amministratore eventuali errori nell'esecuzione dell'opera in modo tale da potervi porre rimedio. Dovrà, inoltre, eseguire il collaudo finale che consentirà all'amministratore, in caso di esito positivo, di saldare all'impresa i pagamenti.

Dopo questo primo passaggio, i condomini decideranno come suddividere la spesa preventivata, ovvero le rate ed il periodo più o meno corto di riscossione, soprattutto in vista delli'imminente scadenza del 31 giugno 2013.

Ultimati i lavori e pagata l'impresa, l'amministratore dovrà rilasciare al condomino una certificazione in cui attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini della detrazione fiscale e la quota della spesa relativa alle parti comuni imputabile a ciascuna delle proprietà immobiliari del condomino in base ai millesimi.

Le modalità di pagamento

Le spese per le quali si chiede la detrazione devono essere fatturate al condominio e pagate dall'amministratore esclusivamente tramite bonifico bancario o postale in base al principio di cassa (anno di pagamento) e secondo le regole abituali (si veda a pagina 14).

Nulla vieta che gli importi, invece di essere versati direttamente dal singolo condomino, vengano finanziati dalla banca a cui il condominio ha chiesto un finanziamento, magari in considerazione della entità della spesa, oppure provenga da un fondo precedentemente stanziato dal condominio per far fronte alle spese straordinarie. Ciò che rileva, ai fini del rilascio della certificazione da parte dell'amministratore, è che il condomino sia in regola con i pagamenti: se il condomino è moroso l'amministratore non gli rilascerà la certificazione per detrarre una spesa che non ha corrisposto.

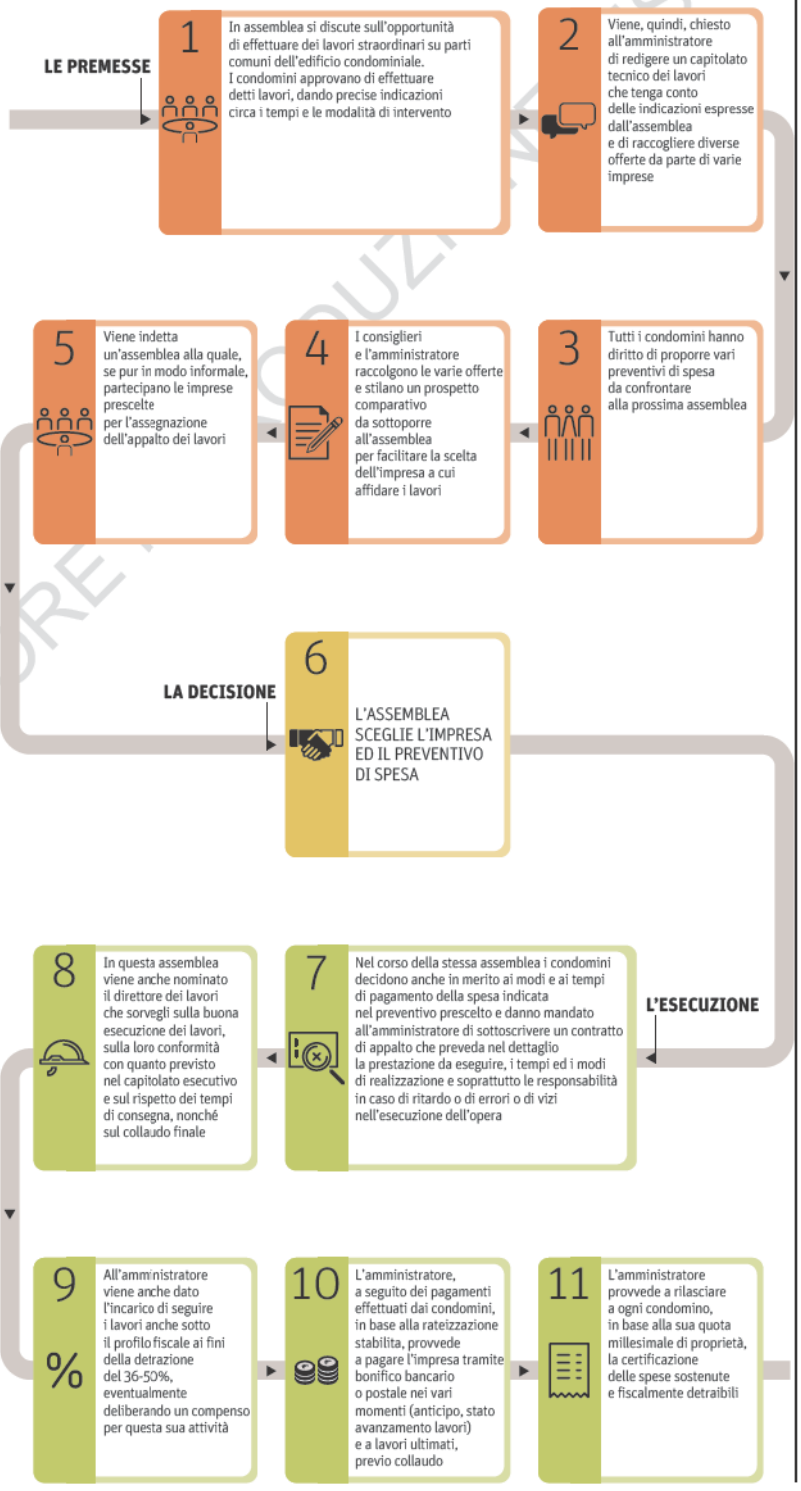
Le due manutenzioni

La normativa fiscale, con riferimento alle parti comuni degli edifici condominiali, ammette al beneficio fiscale anche le spese sostenute per le opere di manutenzione ordinaria, come la tinteggiatura della facciata o la sostituzione delle piastrelle di rivestimento. Tuttavia queste opere, al di fuori dell'ambito fiscale, soprattutto se la spesa è di notevole entità, sono considerate di manutenzione straordinaria. La giurisprudenza, infatti, considera opere di manutenzione ordinaria solo quegli interventi necessari per conservare la cosa comune in uno stato di normalità e per mantenere in efficienza gli impianti esistenti, come ad esempio le spese per i consumi della forza motrice, dell'energia elettrica e dell'acqua, per l'acquisto del combustibile, per la pulizia delle parti comuni. Mentre sono considerate di straordinaria manutenzione quelle spese che tendono non solo a ricostruire o rinnovare ma anche a conservare nel tempo la struttura di un bene o di un impianto comune. Le due definizioni, quella fiscale e quella giuridica, sembrano, quindi, non collimare.

In sede deliberante (anche dopo la riforma di cui alla legge 220/2012) sarà quindi meglio qualificare anche dette spese come straordinarie e approvarle, se di notevole entità, con la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno 500 millesimi, piuttosto che rischiare l'impugnazione per mancanza del quorum.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il percorso



Iva/1

In agguato l'aliquota del 21%

I lavori più impegnativi usufruiscono dell'imposta al 10%

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Anche le ristrutturazioni, ormai, scontano l'Iva al 21 per cento. La manovra di Ferragosto 2012 aveva alzato solo l'aliquota standard, lasciando ferme le aliquote ridotte al 10 e al 4 per cento. Ma quando entra in gioco l'Iva al 21% nelle ristrutturazioni edilizie? Per rispondere, occorre partire da due distinzioni. La prima tra le diverse tipologie di lavori, così come identificate dal Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) e precisate da leggi regionali e regolamenti comunali. La seconda tra gli immobili a prevalente destinazione abitativa (e le pertinenze, che hanno lo stesso trattamento fiscale) e quelli a uso diverso o a destinazione abitativa non prevalente.

I lavori più pesanti, classificati con le categorie del recupero e risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia godono comunque dell'Iva agevolata al 10%, che siano eseguiti su immobili abitativi o non abitativi. Quindi, almeno per essi, l'innalzamento di un punto percentuale dell'Iva, dal 20 al 21% portata dalla legge 148/2001 a partire dal 17 settembre, non ha effetti diretti. Viceversa quelli di minore impatto – che rientrano nelle classificazioni della manutenzione ordinaria e straordinaria – si avvantaggiano dell'Iva al 10% a patto che siano eseguiti su immobili abitativi e/o loro pertinenze.

In tutti questi casi, l'Iva al 10% si applica sulla "prestazione di servizi" effettuata in virtù di un "contratto d'appalto". Nella prassi sono tutte quelle situazioni in cui il proprietario dell'abitazione affida a un'impresa l'esecuzione di un certo lavoro, ad esempio lo spostamento di una parete interna, senza preoccuparsi di acquistare direttamente i materiali utilizzati dai muratori.

L'incremento dell'Iva al 21% non tocca anche le eventuali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia se realizzate dal committente a scomputo di oneri urbanistici, che da enti pubblici e pagate dal committente stesso (Dpr n. 633/72, parte III n. 127-quinquies): anch'esse beneficiano del 10 per cento.

Tuttavia un inasprimento del Fisco c'è comunque. L'Iva al 21% va infatti applicata in determinati casi. Innanzitutto il pagamento di fatture dei professionisti coinvolti nelle opere edili. Per esempio il progettista, il direttore dei lavori, il coordinatore per la sicurezza, ma anche qualsiasi altro tecnico che svolga un'opera a favore del committente: l'amministratore condominiale che ha ottenuto un onorario extra per curare la manutenzione straordinaria, chi redige una certificazione energetica, che in certi casi è richiesta dalla legge, chi offre comunque consulenze specializzate ed è "esterno" all'impresa che esegue le opere (un perito acustico o un termotecnico, per esempio).

L'Iva al 21% grava poi sugli acquisti di materiali, anche edili, necessari per le opere, se fatti direttamente dal committente e non dall'impresa o dall'artigiano che li posa in opera: per esempio piastrelle e latte di vernice.

Scatta l'Iva al 21% anche in caso di arredi murari che non si distinguono, quanto a trattamento, da quelli in legno o metallo. Infine c'è l'eccezione rappresentata dai cosiddetti "beni di valore significativo" (si veda l'articolo in basso).

Ma vi sono casi in cui l'Iva è da calcolarsi solo al 4 per cento. Primo tra tutti l'eliminazione delle barriere architettoniche a favore dei disabili (per esempio un ascensore adatto al trasporto di carrozzine o la posa in opera di rampe per evitare i gradini). Il 4% opera anche per l'ampliamento di una prima casa per il quale si sia goduto delle relative agevolazioni all'acquisto (circolare Entrate n. 19/2000).

Dal momento che l'Iva al 10% sulla manutenzione ordinaria e straordinaria è comunque riservata agli immobili residenziali, quando un fabbricato è a destinazione "mista" (abitativa e non), e si eseguano lavori sulle parti comuni condominiali, il criterio diviene quello della "prevalenza": se la superficie abitativa è maggiore di quella destinata ad altri usi, l'Iva al 10% vale per tutto il palazzo. Se invece c'è prevalenza di immobili non abitativi, quelli residenziali godono del 10% e gli altri no. Per il calcolo, fanno fede i millesimi relativi a ogni unità immobiliare.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Prestazione di servizi

Costituiscono prestazioni di servizi le prestazioni verso corrispettivo dipendenti da contratti d'opera, appalto, trasporto, mandato, spedizione, agenzia, mediazione, deposito e in genere da obbligazioni di fare, di non fare e di permettere quale ne sia la fonte. E anche, tra l'altro, dietro corrispettivo, le concessioni di beni in locazione, affitto, noleggio e simili, le cessioni, concessioni, licenze e simili relative a diritti d'autore

La mappa dell'imposta

GETTYIMAGES

INTERVENTO	ALIQUOTA IVA	ESEMPI
EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA		
01 | APPALTI DI LAVORI Prestazioni di servizi effettuate in base a contratti d'appalto per interventi di recupero edilizio di qualsiasi tipo	10%	Rifacimento dell'impianto idraulico, tinteggiatura delle pareti, spostamento di un tramezzo affidati a un'impresa
02 | ACQUISTO DI BENI FINITI Acquisto di beni finiti per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (*)	21% senza posa in opera	Acquisto di termosifoni effettuato direttamente dal proprietario di casa presso il negozio
	10% con posa in opera	Acquisto di termosifoni per il quale il negoziante effettua anche l'installazione
Acquisto di beni finiti per gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica	10%	Acquisto di porte interne nell'ambito di un risanamento conservativo, con o senza posa in opera
03 | ACQUISTO DI MATERIALI Acquisto di materiali e beni diversi dai beni finiti per interventi di recupero edilizio di qualsiasi tipo	21% senza posa in opera	Acquisto della vernice per la tinteggiatura delle pareti effettuato dal proprietario di casa
	10% con posa in opera (**)	Acquisto delle piastrelle per la cucina per il quale il rivenditore effettua la messa in posa
04 | PARCELLE PROFESSIONALI Consulenze professionali per interventi di recupero edilizio di qualsiasi tipo	21%	Parcella del geometra per la presentazione della Scia allo sportello comunale
05 | BARRIERE ARCHITETTONICHE Opere finalizzate al superamento delle barriere architettoniche	4%	Installazione di un ascensore per disabili o di un servoscala
EDIFICI A DESTINAZIONE ABITATIVA NON PREVALENTE O A USO DIVERSO		
01 | APPALTI DI LAVORI Prestazioni di servizi effettuate in base a contratti d'appalto per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	21%	Rifacimento della pavimentazione in un magazzino o in un ufficio
Prestazioni di servizi effettuate in base a contratti d'appalto per interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica	10%	Risistemazione totale di un capannone e conversione in una palazzina di uffici
02 | ACQUISTO DI BENI FINITI Acquisto di beni finiti per interventi restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica	10%	Acquisto di un condizionatore con o senza posa in opera

Note: (*) fatte salve le regole per beni di valore significativo; (**) tranne il caso della ristrutturazione urbanistica

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Iva/2

Costruirsi la casa comprando al 4%

Si può acquistare il «bene finito» per edificazioni in economia

Luca De Stefani

Si può richiedere l'applicazione dell'Iva al 4% per l'acquisto di beni finiti (non anche per le materie prime e i semilavorati), necessari per la costruzione di fabbricati (abitativi e non) con i requisiti della legge Tupini o di costruzioni rurali.

In particolare, sono soggetti a Iva del 4% (voce n. 24, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72) gli acquisti e le importazioni da parte dell'utilizzatore finale dei beni finiti per la costruzione, anche in economia o con posa in opera, di:

- fabbricati o porzioni di fabbricati (abitazioni, uffici e negozi) con i requisiti della legge Tupini;
- di costruzioni rurali destinate a uso abitativo del proprietario del terreno o di altri addetti alle coltivazioni dello stesso o all'allevamento del bestiame e alle attività connesse e sempre che ricorrano le condizioni di cui all'articolo 9, comma 3, lettere c) ed e), decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Se l'acquirente è un soggetto diverso dall'utilizzatore finale (compreso l'installatore o il costruttore), come, ad esempio, un grossista, l'Iva è del 21% (circolare 2 marzo 1994, n. 1/E). La formulazione della disposizione normativa (beni «forniti per la costruzione»), infatti, è esplicita nello stabilire «il fine al quale il bene deve essere destinato» (risoluzione 27 settembre 2007, n. 269/E).

Questa agevolazione è rivolta non solo alle persone fisiche, ma anche ai soggetti Iva (costruttori o meno), indipendentemente dal fatto che la successiva cessione del fabbricato così costruito possa essere soggetto a un'aliquota Iva diversa.

Beni finiti per edifici "Tupini"

Se i beni finiti acquistati vengono utilizzati per la costruzione di edifici indicati all'articolo 1, legge 19 luglio 1961, n. 659, assimilati ai fabbricati con le caratteristiche della legge Tupini (legge 2 luglio 1949, n. 408), l'aliquota Iva applicabile all'acquisto è:

- del 10%, se l'acquirente è l'utilizzatore finale (voce n. 127-sexies, Parte III, Tabella A, allegata al Dpr 633/72);
- del 21% negli altri casi.

I fabbricati "Tupini" devono avere: a) più del 50% della «superficie totale dei piani sopra terra» deve essere «destinata ad abitazioni»; b) non più del 25% della superficie totale dei piani sopra terra destinato a negozi (compresi gli accessori), officine artigianali o uffici.

L'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% è prevista «solo nella fase finale di commercializzazione dei beni», pertanto, rientrano solo quei beni ceduti all'utilizzatore finale (compreso l'installatore o il costruttore) per la costruzione degli immobili agevolati e non quelli ceduti nelle altre fasi di commercializzazione (circolare 2 marzo 1994, n. 1/E).

Anche in questo caso, infatti, la norma parla di beni «forniti per la costruzione», stabilendo così «il fine al quale il bene deve essere destinato» (risoluzione 27 settembre 2007, n. 269/E).

Le fasi intermedie

Si ritiene, però, che si possa applicare l'aliquota del 4% o del 10% anche alla cessione di beni finiti a un soggetto (rivenditore), che a sua volta li rivende a un soggetto (utilizzatore finale), che provvede alla realizzazione di un'immobile agevolato, a patto che:

- risulti una preventiva richiesta di fornitura da parte dell'utilizzatore finale, accompagnata dalla dichiarazione di responsabilità relativa alla destinazione agevolata dei beni;
- il rivenditore giri la richiesta di fornitura e la dichiarazione di responsabilità al suo fornitore.

Questa interpretazione è stata indirettamente confermata dalla circolare ministeriale 7 aprile 2000, n. 71/E, nella quale per le manutenzioni ordinarie e straordinarie si è negata l'applicazione dell'Iva agevolata, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, lettera b), legge 23 dicembre 1999, n. 488, «alle operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni e alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera». La risposta negativa, infatti, è stata motivata solo dal particolare meccanismo di calcolo previsto per il beneficio sulle manutenzioni (confronto tra valore complessivo della prestazione e beni significativi). Ma nel rapporto «tra l'impresa appaltatrice e il subappaltatore, non è evidentemente possibile realizzare il raffronto tra il valore dei beni forniti nell'ambito del complessivo intervento di recupero e il valore di quest'ultimo».

Le note di accredito

Se la destinazione dei beni finiti non è più diretta all'impiego in una costruzione agevolata, l'acquirente deve comunicare la variazione al venditore, rettificando quanto dichiarato. Il venditore deve emettere una fattura integrativa (o nota di addebito), al fine del pagamento della maggiore Iva dovuta (articolo 26, comma 1, Dpr 633/72).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La dichiarazione per il venditore

Spett.le .....

Oggetto: richiesta da parte dell'utilizzatore (privato o non) di applicare l'Iva del 4% o del 10% all'acquisto di beni finiti, destinati alla costruzione di fabbricati o porzioni di fabbricati (abitazioni, uffici e negozi) con le caratteristiche della legge Tupini (legge 2 luglio 1949, n. 408), di costruzioni rurali destinate a uso abitativo o di edifici di cui all'articolo 1, legge 19 luglio 1961, n. 659, assimilati ai fabbricati con le caratteristiche della legge Tupini (Legge 2 luglio 1949, n. 408), compresi i servizi accessori di posa in opera

Il/La sottoscritto/a ....., nato/a a ..... il ....., residente a ....., codice fiscale .....,

DICHIARA

sotto la propria responsabilità, che l'acquisto da effettuare presso la Vostra ditta/impresa è costituito da beni finiti che saranno destinati alla costruzione del fabbricato sito in ....., Via ....., il quale alla fine dei lavori avrà le caratteristiche della categoria di seguito barrata:

- un fabbricato o porzione di fabbricato (abitazioni, uffici e negozi) con le caratteristiche della legge Tupini (legge 2 luglio 1949, n. 408), per il quale si può beneficiare dell'applicazione dell'aliquota Iva del 4%, ai sensi dalla voce n. 24, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72;
- una costruzione rurale destinata a uso abitativo del proprietario del terreno ovvero di altri addetti alle coltivazioni dello stesso, all'allevamento del bestiame e alle attività connesse, alle condizioni di cui all'articolo 9, comma 3, lettere c), e), decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, per la quale si può beneficiare dell'applicazione dell'aliquota Iva del 4%, ai sensi dalla voce n. 24, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72;
- un edificio di cui all'articolo 1, Legge 19 luglio 1961, n. 659, assimilato ai fabbricati con le caratteristiche della legge Tupini (Legge 2 luglio 1949, n. 408), per il quale si può beneficiare dell'applicazione dell'aliquota Iva del 10%, ai sensi delle voci nn. 127-sexies e 127-quinquies, Parte III, Tabella A, allegata al Dpr 633/72.

Il/La sottoscritto/a, quindi,

CHIEDE

l'applicazione della suddetta aliquota Iva, la quale dovrà essere utilizzata anche per gli eventuali servizi accessori di posa in opera.

Il/La sottoscritto/a si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, Dpr n. 633/72. Si allega la fotocopia della denuncia di inizio attività, del permesso di costruire o della concessione o autorizzazione edilizia (se previsti dalla vigente legislazione in materia edilizia).

Luogo e data ....., ...

In fede .....

Beni significativi. Come «scorporare» prodotti e manodopera

Attenzione al videocitofono

Giampaolo Giuliani

L'applicazione dell'Iva al 21% in edilizia non presenta alcun problema per gli interventi indicati alle lettere c), d) ed e) dell'articolo 31, comma 1, della legge 5 agosto 1978 n. 45: restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. In questi tre casi, infatti, continua a operare l'aliquota ridotta del 10% per le prestazioni di servizi effettuati in base a contratti d'appalto e per l'acquisto dei beni diversi dalle materie prime e semilavorate, e cioè dei beni finiti (porte, finestre, caldaie, sanitari, ascensori eccetera).

Più complesso è stabilire l'aliquota per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria rispettivamente disciplinati alle lettere a), e b) dell'articolo 3, poiché vi sono le limitazioni legate all'impiego nelle prestazioni di servizi dei cosiddetti beni di valore significativo, così come individuati dal Dm 29 dicembre 1999:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni e interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

In generale, quando i beni finiti vengono impiegati negli interventi di manutenzione effettuati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata, per determinare correttamente l'aliquota cui assoggettare l'operazione è necessario scorporare da questa il valore del bene: la differenza così ottenuta è assoggettata ad aliquota del 10 per cento. Invece, per i «beni significativi» l'aliquota agevolata si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei beni.

In sostanza, occorre considerare il valore complessivo della prestazione, individuare il valore del bene o dei beni significativi forniti nell'ambito della prestazione medesima e sottrarlo dal corrispettivo. La differenza che ne risulta costituisce il limite di valore entro cui anche alla fornitura del bene significativo è applicabile l'aliquota del 10 per cento. Il valore residuo del bene deve essere assoggettato all'aliquota ordinaria del 21 per cento.

Il limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

Il valore delle materie prime e semilavorate, nonché degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, forniti nell'ambito della prestazione agevolata, non deve essere individuato autonomamente in quanto confluisce in quello della manodopera. L'esempio riportato a fianco aiuta a spiegare la situazione: l'aliquota al 10% si applica alla manodopera e ai materiali di consumo e su una "fetta" analoga del costo del bene. Sul restante costo del bene si applica invece l'aliquota del 21 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'esempio

Il signor Rossi incarica la ditta Alfa di installare nuove finestre con i doppi vetri: il costo delle finestre è 4mila euro, la manodopera 1.500 euro e i materiali di consumo (silicone, vernici e altro) è pari a 250 euro, per un totale 5.750 euro. L'aliquota al 10% si applica alla manodopera e ai materiali di consumo (1.750 euro) e su una "fetta" analoga del costo del bene (altri 1.750 euro), mentre sul restante costo del bene – pari quindi a 2.250 euro – si applica l'aliquota al 21 per cento. Nel complesso, quindi, l'Iva da pagare è pari a 822,50 euro: di cui 350 da Iva al 10% e 472,50 da Iva al 21 per cento.

riproduzione © Gruppo 24 ORE RISERVATA

Altri incentivi/1

La convenienza del conto termico

Le norme sul 55% sono di fatto in alternativa con gli incentivi

Dario Bellatreccia

Con il **conto termico** il panorama delle leggi incentivanti italiane per le energie rinnovabili si completa e si razionalizza. La norma ha l'obiettivo di promuovere l'efficienza energetica, in particolare per riqualificazioni dei fabbricati della pubblica amministrazione, e la produzione e l'auto-consumo di energia termica *green* per tutti i soggetti, pubblici e privati.

La struttura del decreto dei ministeri dello Sviluppo economico e dell'Ambiente (datato 28 dicembre 2012 e pubblicato sulla «Gazzetta ufficiale» del 2 gennaio) è coerente con le diverse versioni del conto energia già previste per il solare fotovoltaico e crea anche in questo ambito una metrica di valutazione di tipo prestazionale, finalizzata cioè a premiare le soluzioni realmente produttive ed efficaci.

Nel conto energia, infatti, viene infatti pagato l'incentivo solo sull'energia elettrica effettivamente generata dai pannelli fotovoltaici, misurata con i contatori «bidirezionali» installati presso gli impianti. Nel conto termico, invece, si stimano le produzioni annue (o i risparmi) di alcune tipologie di intervento. Contestualmente, si incaricano il Gse (gestore servizi energetici) e il Cti (comitato termotecnico italiano) di predisporre le linee guida per l'installazione di contatori termici per l'invio telematico dei dati. È probabile che questi contatori non saranno installati su tutte le utenze, escludendo ad esempio quelle domestiche: ma è plausibile che i fabbricati a più alta densità di utilizzo siano dotati, in un prossimo futuro, di sistemi precisi e attendibili in grado di misurare l'energia termica rinnovabile effettivamente prodotta, così da incentivare chi ha realizzato interventi a regola d'arte.

Gli incentivi sono concentrati su due tipologie di intervento: la posa in opera di sistemi di efficientamento energetico su pareti e coperture (per la sola Pa) e gli impianti di produzione di energia termica rinnovabile per amministrazioni pubbliche e privati.

Il decreto è parzialmente in sovrapposizione con i meccanismi di **detrazione fiscale del 55%**, prorogati al 30 giugno 2013. Per la Pa – che non può beneficiare di detrazioni fiscali – la strada del conto termico è obbligata: per i privati invece, fino al 30 giugno, è possibile scegliere tra le due strade (si veda la scheda in basso).

Secondo le stime dello Sviluppo economico, il conto termico genera rimborsi valutabili intorno al 40% delle spese sostenute, includendo eventuali costi di diagnosi e certificazione energetica (documenti necessari, in alcuni casi). Alcune associazioni di categoria hanno contestato la percentuale, sostenendo che spesso ci si ferma al 15-20% della spesa. Resta comunque il fatto che l'incidenza dell'incentivo dipende dal costo iniziale – influenzato anche dalle spese di installazione – e quindi va calcolato caso per caso al momento del progetto.

Diversamente dalla detrazione, che è sempre decennale, l'incentivo si ottiene al massimo in cinque rate annuali (e in diversi casi, e soprattutto per interventi di taglia "domestica", in due anni). Inoltre, nel caso del conto termico non si tratta di una detrazione, ma di un contributo versato direttamente sul conto corrente del soggetto responsabile dell'intervento da parte del Gse.

In diversi casi l'incentivo è legato a fattori di tipo prestazionale: nel caso delle **pompe di calore**, ad esempio, il calcolo è funzione dei coefficienti prestazionali e della zona climatica. Una pompa di calore in Trentino Alto Adige è più incentivata rispetto a un'altra installata in Sicilia, il che punta a premiare gli investimenti effettuati dove rendono di più.

Il supporto tecnico e il monitoraggio dei risultati sono ancora affidati all'Enea, mentre le coperture economiche sono ricavate da interventi sulle tariffe del gas, definiti dall'Autorità per l'energia. In questo modo si elimina una ulteriore criticità, che ha creato diversi problemi sulle detrazioni per il risparmio energetico. Le detrazioni sono infatti coperte dalla fiscalità generale, mentre il fabbisogno è richiesto da vari ministeri (Sviluppo economico, Ambiente, eccetera). Questo scenario, in passato ha generato qualche tensione e instabilità, come si ricorderà ai tempi del ministero Tremonti.

L'affiancamento del conto termico alle detrazioni del 55% consentirà una ripartizione degli oneri tra tariffe del gas e fiscalità generale, garantendo un orizzonte più stabile per le politiche di incentivazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il confronto

SPL

Le caratteristiche del nuovo conto termico e della detrazione fiscale del 55%

	CONTO TERMICO	DETRAZIONE 55%
CALCOLO INCENTIVO	Percentuale dei costi sostenuti, corretta in base ad alcuni indici prestazionali. Il recupero stimato dallo Sviluppo economico è nell'ordine del 40%, in alcuni casi superiore, in altri inferiore	Percentuale dei costi sostenuti (compresa la progettazione e le certificazioni) pari al 55 per cento. Da ripartire in dieci quote annuali
INDICI PRESTAZIONALI DELL'INTERVENTO	Rendimento degli impianti (ad esempio Cop delle pompe di calore), limite alle emissioni, zone climatiche	Non presenti: se l'intervento è incluso tra quelli ammissibili, la detrazione è identica a prescindere dalle prestazioni dell'intervento stesso
DURATA INCENTIVO	Due o cinque anni secondo le dimensioni	Sempre in dieci anni, in base alla capienza fiscale
SOGGETTI AMMESSI	Privati e amministrazioni pubbliche	Titolari di redditi soggetti a Irpef o Ires
EROGAZIONE DELL'INCENTIVO	Erogazione diretta dal Gse, attraverso bonifici annuali su conto corrente	Detrazione fiscale, compatibilmente con la posizione fiscale: l'incentivo non può superare il totale dell'imposta lorda
FINANZIAMENTO DELL'INCENTIVO	Lievi incrementi alla tariffa gas (2%)	Fiscalità generale
ENTI CHE GOVERNANO L'AGEVOLAZIONE	Ministero dello Sviluppo economico	Enea e ministero dello Sviluppo; ministero dell'Economia ed Entrate per la parte fiscale
LIMITE ALLE DOMANDE - TETTO DI SPESA	Definito dal ministero dello Sviluppo economico. A disposizione ci sono 200 milioni per le Pa e 700 per i privati	Previsti limiti di spesa per i singoli interventi, ma non c'è un plafond complessivo. Il costo è coperto dalla fiscalità generale

Gli esempi

Appartamento di 90 metri quadrati in zona climatica D (Roma). Erogazione in due anni

POMPA DI CALORE

Tipo di impianto
Pompa di calore elettrica con una potenza di 24 kWt

INCENTIVO SPETTANTE

2.772 euro

STUFA A PELLET

Tipo di impianto
Stufa a pellet di 22 kWt di potenza

INCENTIVO SPETTANTE

1.392 euro

SOLARE TERMICO

Tipo di impianto
Pannelli solari termici per una superficie di 4 metri quadrati

INCENTIVO SPETTANTE

1.360 euro

Altri incentivi/2

Pannelli fotovoltaici agevolati

Divieto di cumulare il bonus con quello del 55%

Dario Aquaro

Ammessi alla detrazione del 50% i pannelli fotovoltaici. Il recente parere (protocollato 2012/137364) dell'agenzia delle Entrate ha sciolto le perplessità che ancora resistevano, in assenza di un'esplicita spiegazione.

A una lettura dell'articolo 16-bis del Tuir, la possibilità risultava però già chiara. Il nuovo articolo, con il quale è stato reso strutturale l'incentivo per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, include infatti (comma 1, lettera h) gli interventi «relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia». E precisa che questi lavori possono essere realizzati «anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia». Cioè un attestato di certificazione energetica da cui risulti un'effettiva riduzione dei consumi.

Divieto del 55%

Per questi impianti resta comunque escluso che si possa beneficiare della detrazione del 55% sul risparmio energetico (che, ricordiamo, vale fino al 30 giugno e andrà poi a confluire nella quota del 36%). Il bonus del 55%, come indica la legge 296/2006 (articolo 1, comma 346), incentiva l'installazione di pannelli solari soltanto per la produzione di acqua calda. Che non rientra tra gli interventi di riqualificazione energetica.

Con la risoluzione 207/E/2008, l'Agenzia aveva affermato che le spese per il fotovoltaico, finalizzato alla produzione di energia elettrica e non alla riduzione del consumo per il riscaldamento invernale, «non possono assumere rilievo ai fini della detrazione d'imposta del 55%, consentita in relazione agli interventi di risparmio energetico». Non è infatti possibile «realizzare la produzione di energia mediante interventi volti al contenimento del fabbisogno energetico per la climatizzazione invernale dell'edificio né, per altro verso, è possibile conseguire un risparmio energetico mediante l'installazione di impianti volti alla produzione di energia». Alcune interpretazioni estensive avevano perciò adombrato il fatto che potesse esser bloccata anche la possibilità di avere la detrazione del 36% (50% fino al 30 giugno 2013).

Cumulo con il Conto energia

Alla luce del nuovo parere delle Entrate, risulta ora chiaro che il fotovoltaico può rientrare nel bonus fiscale del 36% (con un tetto massimo di detrazione pari a 48mila euro per ciascuna unità immobiliare), che per le spese sostenute fino al 30 giugno 2013 è invece del 50% (con tetto pari a 96mila euro). Ma si specifica che in questo caso l'elettricità prodotta non può essere incentivata attraverso il quinto Conto Energia, previsto dal decreto ministeriale 5 luglio 2012.

Un punto che era già stato messo nero su bianco dalla risoluzione 207/E/2008: il 36% (50% fino al 30 giugno 2013) non può cumularsi alle tariffe incentivanti. A dividerli, ci sono le diverse finalità. Il Conto energia, tramite l'erogazione della tariffa incentivante, che ha la natura di contributo a fondo perduto, favorisce la realizzazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia da fonte rinnovabile. L'agevolazione fiscale, invece, «mediante il riconoscimento di una detrazione d'imposta per le spese di riqualificazione degli edifici, favorisce il contenimento dei consumi».

La stessa risoluzione dell'Agenzia, nell'indicare il divieto di cumulo con le tariffe incentivanti, aveva fatto riferimento «agli impianti fotovoltaici per i quali sia stata riconosciuta o richiesta la detrazione fiscale del 36% spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio della legge 27 dicembre 2002, n. 289». Già ammetteva, in sostanza, la possibilità di applicare quella detrazione al fotovoltaico. In ogni modo, il nuovo parere sgombra il campo da ogni dubbio residuo.

Beneficiari

L'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica con il bonus del 36% (50% fino al 30 giugno 2013) è possibile per tutti i soggetti Irpef, residenti o meno nel territorio dello Stato. La detrazione segue le regole ordinarie: spetta ai proprietari, ai titolari di diritti reali e personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese. Quindi: proprietari o nudi proprietari; titolari di un diritto di usufrutto, uso, abitazione o superficie; locatari o comodatari; soci di cooperative divise e indivise; imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce; soci di società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari, alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali. Il diritto alla detrazione spetta anche al familiare convivente del possessore o detentore, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In sintesi

01 | I REQUISITI
La detrazione fiscale del 50% è ammessa anche per l'installazione di impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. Gli interventi possono essere realizzati anche in assenza di opere edilizie propriamente dette: l'importante è dimostrare un'effettiva riduzione dei consumi, tramite un attestato di certificazione energetica

02 | Il 55% È ALTERNATIVO
Questi interventi non possono invece beneficiare della detrazione del 55% sul risparmio energetico, che incentiva l'installazione di pannelli solari esclusivamente «per la produzione di acqua calda», non rientrando tra gli interventi di riqualificazione energetica

03 | IL CONTO ENERGIA
Se si beneficia dell'agevolazione al 50%, l'elettricità prodotta non può essere incentivata attraverso il Quinto Conto energia (Dm 5 luglio 2012). Il bonus fiscale non può infatti cumularsi alle tariffe incentivanti

NORME E TRIBUTI
FORMAZIONE CONTINUA PER I PROFESSIONISTI
PERCORSI ACCREDITATI CON GLI ESPERTI DEL SOLE 24 ORE
CALENDARIO GENNAIO - GIUGNO 2013

24ORE FORMAZIONE Professionisti

ADVANCE BOOKING PROGRAMMI E OFFERTE COMMERCIALI
www.formazione.ilsole24ore.com

MASTER24/PROFESSIONISTI FISCO

Master24 Professionisti
Gli incontri di aggiornamento professionale con gli Esperti del Sole 24 ORE

GENNAIO
mattino: Finanziaria 2013
pomeriggio: Istituti deflattivi del contenzioso

FEBBRAIO
mattino: Focus IVA e dichiarazione annuale
pomeriggio: Sanzioni penali e responsabilità professionale

MARZO
mattino: Bilancio 2012
pomeriggio: Gestione dei versamenti erariali

APRILE
mattino: Modello Unico 2013
pomeriggio: Dichiarazioni dei redditi: vizi e correzioni

MASTER PART TIME MILANO-ROMA
CON ATTESTATO DI FREQUENZA, IN FORMULA WEEKEND O INFRASETTIMANALE

■DIRITTO E SOCIETÀ

Tutela dei diritti e privacy nell'era digitale
Milano, dal 15 marzo
4 weekend - 2 mesi

Diritto societario
Milano, dal 15 marzo - 6ª ed.
7 weekend - 4 mesi

Avvocato d'Affari
Roma, dal 22 marzo - 10ª ed.
9 weekend - 6 mesi

Diritto e Commercio Internazionale
Milano, dal 5 aprile - 6ª ed.
7 weekend - 3 mesi

Crisi di impresa e procedure concorsuali nell'attuale contesto normativo e di mercato
Milano, dal 12 aprile
5 weekend - 3 mesi

Contrattualistica d'impresa
Milano, dal 3 maggio - 2ª ed.
5 weekend - 2 mesi

Business & Legal English
Milano, dal 7 giugno - 3ª ed.
2 weekend - 1 mese

■FISCO

Diritto Tributario
Roma, dall'8 marzo - 3ª ed.
10 weekend - 5 mesi

PERCORSI DI APPROFONDIMENTO

Il nuovo accertamento tributario e la difesa del contribuente
4 weekend
Bari, dal 12 aprile
Milano, dal 19 aprile

Guida alle Società
5 weekend
Lecce, dal 12 aprile
Bologna, dal 19 aprile
Vicenza, dal 19 aprile

CORSI BREVI DI AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE

Fiscalità dei soggetti IAS
Roma, dall' 8 febbraio

Operazioni straordinarie
Trento, dall'8 febbraio
Roma, dal 22 febbraio

Corso di Preparazione all'Esame di Dottore Commercialista
Roma, dal 12 settembre

MASTER FULL TIME POST LAUREA CON DIPLOMA

19° Master Diritto e Impresa
Roma, dal 22 maggio
6 mesi di aula e 4 di stage

20° Master Diritto e Impresa
Milano, dal 13 ottobre
8 mesi di aula e 4 di stage

E-LEARNING24 > 105 corsi on line, videolezioni interattive in tutte le aree tematiche > 5 master on line con attestato di frequenza > 4 master on line con diploma. Demo su www.24oreelearning.ilsole24ore.com

SEGUICI SU

Servizio Clienti
tel. 02 5660.1887 - fax 02 7004.8601
info@formazione.ilsole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano - via Monte Rosa, 91 / Roma - piazza dell'Indipendenza, 23 b/c
ORGANIZZAZIONE CON SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008

Permessi/1

Certificazioni e comunicazioni

Tra le tipologie ammesse restauro conservativo e ristruttturazione

Clara Attene

Per beneficiare della detrazione Irpef del 50% per le spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione di immobili di proprietà, in affitto o in godimento, è importante conoscere, a monte, quali sono le autorizzazioni edilizie che, a seconda delle circostanze, devono figurare tra i documenti giustificativi che accompagnano la richiesta di agevolazione.

Per orientarsi - il beneficio resterà in vigore, salvo proroghe, fino al prossimo 30 giugno per un tetto massimo di spesa fino a 96mila euro - occorre dunque partire dalla tipologia di intervento che si deve eseguire, distinguendo innanzi tutto tra manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel primo caso ricadono infatti tutti gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli immobili o ancora le opere utili a mantenere o migliorare l'efficienza degli impianti. Tra gli interventi straordinari, invece, possiamo includere tutte quelle modifiche che riguardano il rinnovo o la sostituzione anche di parti strutturali dell'edificio e la realizzazione di nuovi impianti sanitari e/o tecnologici.

Ancora, tra le tipologie di lavori ammesse al beneficio rientrano il restauro e il risanamento conservativo, cioè consolidamento, ripristino e rinnovo di elementi fondanti dell'edificio, adeguamento degli impianti rispetto alle esigenze d'uso o ancora la demolizione di parti non più integrate o necessarie rispetto alla funzione dell'immobile. Ultima categoria di lavori ammessi, infine, è quella, più incisiva, della ristrutturazione edilizia, che comporta un intervento sistematico - ad esempio, demolizione e ricostruzione con volumi e sagome equivalenti a quelli già esistenti, salvo le innovazioni conseguenti all'adeguamento alle norme antisismiche - per dare vita a una tipologia di immobile interamente o parzialmente diversa dall'esistente.

A seconda dunque dell'importanza dei lavori, occorre fare riferimento a diversi titoli abilitativi: «La maggior parte degli interventi di manutenzione ordinaria non richiedono titoli abilitativi, mentre - avverte Giuliano Villi, componente del Consiglio nazionale geometri - per gli altri interventi bisogna fare riferimento alle prescrizioni del piano regolatore comunale e alle norme regionali, che hanno dato corpo a livello locale alle disposizioni del Testo unico sull'edilizia. Nella maggioranza dei casi per le manutenzioni straordinarie i Comuni richiedono la presentazione della comunicazione di inizio attività (Cia), che consente l'inizio immediato dei lavori. Oppure, può essere necessario presentare la Scia, corredata, a cura del professionista che segue la pratica, delle dichiarazioni sostitutive e delle certificazioni tecniche necessarie».

Schematizzando - a partire dagli interventi con un minore impatto - la manutenzione ordinaria e l'abbattimento di barriere architettoniche, che non comportino la realizzazione di manufatti come ascensori o scale esterne in grado di modificare l'aspetto dell'immobile interessato, sono classificati come attività di edilizia libera e non richiedono neanche la comunicazione preventiva di inizio lavori.

Quest'ultima è invece necessaria per la manutenzione straordinaria - per esempio, lo spostamento di una parete interna, la realizzazione o la modifica di servizi igienici e tecnologici o ancora l'apertura di una porta - e per l'installazione di impianti fotovoltaici e pannelli solari in edifici situati fuori dai centri storici. In questo caso la comunicazione dovrà essere corredata, tra le altre cose, dai dati identificativi dell'impresa e da una relazione tecnica in accompagnamento ai progetti firmata da un tecnico abilitato.

In caso di ristrutturazione edilizia, di interventi di restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria che comporti modifiche a parti strutturali di un edificio o eliminazione di barriere architettoniche che richieda la creazione di nuovi manufatti, il titolo necessario è la Scia, la segnalazione certificata di inizio attività, prevista dalla legge 241 del 1990.

Infine, se l'attività di rinnovo comporta un aumento di unità immobiliari, volumi o modifiche della sagoma, dei prospetti o delle superfici il riferimento sono i titoli prescritti dagli articoli 20 e 23 del Tue, il permesso di costruire o, laddove possibile, la dichiarazione di inizio attività.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Scia

● Segnalazione certificata di inizio attività. È l'ultimo in ordine di tempo tra i titoli autorizzativi, introdotto dall'articolo 19 della legge 122/2010. Ha preso il posto della Dia, dichiarazione di inizio attività, e permette l'avvio immediato dei lavori perché la pubblica amministrazione interpellata deve solo effettuare un accertamento sui requisiti indicati dalla legge. L'eccezione è rappresentata dall'esistenza di particolari vincoli. La Scia, inoltre, può essere corredata da autocertificazioni, anche per quel che riguarda l'acquisizione di pareri o verifiche preventive, salvo i controlli successivi.

Il quadro

Le tipologie più comuni dei titoli abilitativi per i lavori di recupero edilizio

Permesso di costruire/Dia per ristrutturazione edilizia

Presentazione della domanda corredata da un'attestazione relativa al titolo abilitativo, dai progetti richiesti dal regolamento edilizio e dalle norme di settore e da una dichiarazione di un progettista abilitato sulla conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati e alle altre normative di settore. Entro 60 giorni il Comune deve acquisire tutti i pareri e gli atti di assenso necessari, se non sono già inclusi nella pratica e può richiedere eventuali integrazioni e modifiche. Entro 30 giorni, infine, viene adottato il provvedimento finale (60 giorni nei Comuni con più di 100mila abitanti). Se il termine trascorre senza l'adozione del provvedimento o un rifiuto motivato, si procede con il silenzio assenso, salvo la presenza di vincoli (articolo 20 Dpr 380/2001)

Dia/Scia per ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria o eliminazione di barriere architettoniche con realizzazione nuovi manufatti esterni

Per la Dia, va presentata domanda almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori, accompagnandola con una serie di documenti quali i progetti, la relazione tecnica del progettista e autocertificazioni e attestazioni relative a pareri ed eventuali verifiche preventive. In caso di vincoli tutelati da un organo differente dal Comune, sarà convocata una conferenza dei servizi. Alla fine dei lavori, il certificato di collaudo dovrà essere presentato allo Sportello unico e attesterà la conformità rispetto al progetto iniziale (articolo 23, Dpr 380/2001). Con la Scia, invece, è consentito l'avvio immediato dei lavori rispetto alla data di presentazione della domanda, con il limite che questo titolo non è ammesso in caso di vincoli ambientali, paesaggistici o culturali o se devono essere rispettati adempimenti per costruzioni in zone a rischio sismico (articolo 19 legge 241/1990)

Comunicazione inizio attività per manutenzione straordinaria e installazione di impianti fotovoltaici o pannelli solari

Invio, anche telematico, della comunicazione di inizio lavori al Comune, corredata di tutte le autorizzazioni obbligatorie e, nel caso della manutenzione straordinaria, dei dati dell'impresa incaricata, della relazione tecnica e degli elaborati progettuali (articolo 6 Dpr 380/2001)

Attività edilizia libera (manutenzione ordinaria ed eliminazione di barriere architettoniche senza realizzazione di manufatti esterni)

Non occorre comunicazione preventiva dell'inizio dei lavori (articolo 149, Dlgs 42/2004)

Controlli e sanzioni. Il rischio della responsabilità solidale

I lavori insicuri fano perdere il 50%

Avviare un'opera di recupero edilizio comporta, per il cittadino e per il professionista che lo affianca, una serie di adempimenti, con relative spese e tempistiche. In alcuni casi, poi, questi obblighi devono essere tenuti in seria considerazione per evitare che il loro mancato rispetto possa mettere in discussione la possibilità stessa di beneficiare delle detrazioni.

In primo luogo, tempi e costi della pratica rappresentano una variabile difficilmente quantificabile a priori perché, come spiega Giuseppe Foresto, componente del Consiglio nazionale dei geometri, «dipendono in maniera proporzionale dall'impegno necessario a ottenere le autorizzazioni comunali, fondamentali per l'esecuzione dei lavori e quindi per l'ottenimento delle detrazioni».

Solo per citare uno dei possibili casi, nell'eventualità di una richiesta di Scia potrebbe essere necessario fornire una serie di attestazioni relative alla storia dell'immobile su cui si vogliono fare dei lavori. «Concretamente, questo richiede di tenere in considerazione i tempi di accesso agli archivi comunali - spiega Foresto -, più o meno lunghi a seconda delle dimensioni del Comune. Inoltre, nei piccoli centri, dove magari i tempi non rappresentano un problema, l'ostacolo può essere l'assenza di un sistema informatizzato».

Superato lo scoglio delle autorizzazioni, il percorso per ottenere le detrazioni spettanti può però contenere altre insidie. «Committente e professionista devono essere consapevoli, ad esempio, del fatto che oggi vige (per i soggetti Iva) il principio di responsabilità solidale tra subappaltatore, appaltatore e committente in relazione al corretto versamento dei contributi - afferma il consigliere -. Questa norma, introdotta dal decreto Sviluppo, se non rispettata può portare a sanzioni tra i cinquemila e i 200mila euro e impone quindi di tutelarsi. In questo senso, il committente può persino arrivare a sospendere il pagamento del corrispettivo pattuito nel caso in cui l'azienda che ha in appalto il lavoro non sia in grado di documentare di aver versato correttamente tutti i contributi».

Ancora, il mancato rispetto delle norme sulla sicurezza può provocare la perdita del diritto allo sconto del 50%. «Anche nella fase di esecuzione dei lavori - aggiunge Foresto - ci sono degli accorgimenti che non possono essere trascurati. L'avere un piano per la sicurezza e un coordinatore responsabile sono, fin dall'avvio dell'intervento, elementi sui quali il cittadino che ha commissionato l'incarico e anche il professionista, nel caso in cui non ricopra anche il ruolo di direttore dei lavori, devono essere puntualmente informati».

C. At.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Piano casa/1

Pratiche aperte in 19 Regioni

Possibile presentare domanda e avere il bonus cubatura

Maria Chiara Voci

Fra proroghe, riscritture o piccoli ritocchi - che in alcuni casi hanno richiesto l'approvazione, da parte delle assemblee consiliari, di tre, quattro o anche cinque diverse leggi nel giro di quattro anni - sono diciannove (cioè la quasi totalità, con l'eccezione dell'Emilia Romagna e della Provincia di Trento) le Regioni o Province Autonome in cui è ancora possibile presentare domanda per il "piano casa".

La norma, che discende da un accordo siglato nell'aprile 2009 fra Stato e Regioni e che è stata rilanciata dal Governo con il Dl Sviluppo 70/2011, consente ai proprietari d'immobili (residenziali, ma non solo) di ampliare la volumetria dell'esistente (la quota ammessa, quasi ovunque, è del 20%) o di demolire e ricostruire edifici vecchi e degradati, godendo di un bonus di cubatura fino al 35% o anche più a fronte di importanti investimenti per la riqualificazione energetica. Il tutto concesso in via straordinaria, anche se difforme da quanto previsto dai piani urbanistici locali.

L'ultima raffica di leggi per prorogare l'operatività della disciplina è arrivata a fine 2012, quando ormai in sette Regioni i piani stavano per decadere. Piemonte, Campania, Basilicata, Abruzzo, Umbria, Sardegna e Toscana sono scese in campo, inserendo a volte al fotofinish piccoli articoli nel più ampio contesto di corpose finanziarie o assestamenti di bilancio.

Nel corso dello scorso anno, inoltre, la scadenza limite era stata dilazionata in Calabria, Lazio, Lombardia, Molise, Sicilia e Puglia. In altri casi, come Marche o Friuli Venezia Giulia, il termine era già più in là a venire. Mentre in Provincia di Bolzano o in Valle d'Aosta le misure del piano casa non scadranno mai. Uniche due eccezioni: l'Emilia Romagna, dove il piano (molto criticato dl Governo locale) si è concluso il 31 dicembre 2010 con la fine dell'operatività della legge straordinaria 6/2009. E la Provincia di Trento, che non ha mai recepito l'accordo Stato-Regioni, ma in alternativa ha previsto (e appena prorogato a fine anno) una serie di agevolazioni con premio volumetrico per la riqualificazione architettonica e ambientale degli edifici esistenti.

L'allungamento dei tempi dei diversi piani casa deriva, un po' ovunque, dal tentativo (dichiarato dagli stessi assessori all'Urbanistica) di far funzionare uno strumento che, nonostante le alte aspettative, ha deluso. Non a caso, più volte, i costruttori hanno lamentato l'inutilità di regole poco sostenute e coraggiose. È pur vero che laddove, come in Piemonte, Umbria o Liguria, il restyling della prima versione della legge è stato completo, si è assistito a un aumento delle domande, come confermano alcune verifiche, svolte dal Sole 24 Ore su diverse amministrazioni comunali.

Passando in rassegna le deadline, il termine più frequente è il 31 dicembre 2013. È il caso del Piemonte (dove il piano casa riguarda non solo l'edilizia abitativa, ma anche quella produttiva e terziaria), della Puglia (che in questi giorni sta tornando sulla materia con un disegno di legge, già autorizzato dalla Commissione, per consentire di reperire spazi per parcheggi pertinenziali in aree diverse da quella in cui viene realizzato un intervento di ampliamento o sostituzione edilizia), della Basilicata (dove la legge 25/2012 consente gli ampliamenti di condomini e immobili condonati, prima esclusi) e della Toscana. Prorogate a dicembre, inoltre, le norme di Liguria, Lombardia (dove la legge, scaduta nella prima versione, è stata riscritta nel 2012), Marche e Veneto (qui è in corso una revisione). L'11 gennaio 2014 è la data prevista dalla Campania mentre in Sardegna il piano terminerà il 29 novembre 2013: la Regione è già arrivata a concedere la terza dilazione al piano, forte del successo ottenuto dalle misure in deroga (caso quasi unico in Italia), con oltre 18.800 domande presentate dai residenti, secondo una rilevazione aggiornata al 30 settembre e diffusa dalla Confartigianato.

Sugli altri territori, l'orizzonte è infine al 2014. Tranne che in Lazio, dove i cittadini avranno tempo fino a inizio 2015 per aderire al piano, nella versione appena rivista e corretta. Ma la regola vale solo per gli ampliamenti e non per le demolizioni e ricostruzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Dove non c'è la proroga

MARKA

01 | MOLISE
In Molise, la proroga era già scattata con la legge 21/2011, che aveva allungato al 16 febbraio 2014 (a seconda delle interpretazioni, il termine potrebbe fermarsi al 17 dicembre 2013. C'è comunque chi parla di una nuova dilazione entro l'estate). Con la legge 27/2012 di dicembre, l'amministrazione ha invece introdotto novità per i piani di recupero delle aree degradate. In particolare, per evitare che, nel caso di interventi di riqualificazione, la presenza di edifici abusivi già esistenti possa compromettere la realizzazione di nuovi volumi per chi invece è in regola con tutti i permessi, è stato deciso di escludere dalla determinazione degli indici territoriali le cubature già presenti. Un'esclusione che, però, non riguarda gli standard dei servizi, che dovranno comunque essere garantiti in rapporto alla popolazione insediata

02 | FRIULI VENEZIA GIULIA
Nessuna proroga (il termine resta a novembre 2014), ma un adeguamento alle norme nazionali (fra cui l'introduzione della Scia al posto della Dia) anche per il Friuli Venezia Giulia, con la legge 26/2012 del 21 dicembre. Tra le novità, la possibile applicazione delle deroghe per l'adeguamento igienico sanitario e funzionale di un immobile anche al non residenziale

La spinta per i cittadini. Lo spartiacque del Dl Sviluppo

La nuova parola d'ordine è di abbattere i consumi

Spartiacque che ha indotto molte Regioni a investire di più - anche nei piani casa – per l'efficienza energetica è stato il Decreto sviluppo (Dl 70/2011). Con questa norma, dallo Stato verso i territori, è partita una spinta per chiedere ai cittadini di considerare anche l'aspetto della riduzione dei consumi in caso di lavori di ristrutturazione e per rispondere alle richieste della direttiva europea 2010/31/Ue (che per il 2020 immagina, per gli edifici nuovi, involucri così performanti da cancellare la necessità di riscaldamento e raffreddamento o al massimo da richiedere l'impiego di impianti alimentati con rinnovabili).

Dal Piemonte al Veneto, dalla Toscana alla Sicilia, la parola "abbattimento dei consumi" è diventato parte integrante dei piani casa. Normalmente, in tutte le Regioni, viene chiesto di più a chi demolisce e ricostruisce, piuttosto che a chi interviene per ingrandire l'esistente. Ma, evidenziati i punti comuni, sono molte di più le differenze che scattano a seconda dei territori.

Affinità e differenze. Primo elemento di distinzione è il come è stato introdotto, nelle leggi del piano casa, l'invito a migliorare la sostenibilità del costruito. Non sempre a essere meno esigente è il Sud (anche se a parità di efficientamento garantito, il Nord, dove il livello medio del patrimonio immobiliare è già più alto, è di manica meno larga nel concedere premialità). Se in Basilicata il bonus base per chi amplia un edificio residenziale può essere utilizzato solo se si garantisce un abbattimento, per almeno il 20%, del fabbisogno di energia dell'edificio o se in Calabria il premio, sempre al 20%, scatta con la classe B obbligatoria, in Piemonte per l'incremento standard della volumetria viene richiesto solo un generico miglioramento delle condizioni nella porzione incrementata. In Abruzzo o in Sicilia, addirittura, nessun requisito energetico viene richiesto per chi amplia la cubatura. Mentre in altre Regioni, come il Friuli, basta il rispetto delle norme nazionali sulle nuove costruzioni, dettate nel Dlgs 192/2005 e modifiche.

C'è poi il caso di chi, definito il minimo indispensabile per il via libera all'intervento, concede premialità aggiuntive a chi dimostra attenzione all'ambiente. Sempre la Basilicata, fa crescere il bonus in funzione dell'installazione di fotovoltaico o della posa del verde. Così anche la Liguria, dove di 5% in 5% è possibile guadagnare volumi nel caso si scelga, anche per gli ampliamenti, di utilizzare materiali locali o se si scommette sull'impiantistica green oppure il Veneto, che per gli incrementi di fabbricati esistenti fa lievitare il "jolly" al 30 % anziché al 20%, ma se è certificato l'impiego di rinnovabili per la produzione di almeno 3 kWh. Fra le Regioni più "permissive": in Molise, nel caso di demolizione e ricostruzione, chi rispetta la classe C, inserisce del verde e garantisce il riscaldamento dell'acqua da fonte rinnovabile arriva a guadagnare il raddoppio dei volumi. In Lombardia l'incentivo alla ricostruzione è del 45%, ma solo se almeno la metà delle necessità di energia degli edifici è prodotto da fonte pulita.

Regole locali per l'efficienza. Se in molti territori, infine, il parametro di riferimento è la normativa nazionale, cresce però il numero di Regioni che legano gli obiettivi di efficienza da raggiungere a proprie scale locali. Derivano dal protocollo Itaca, in versione sintetica e con applicazione alla realtà del territorio, gli standard fissati ad esempio dal Piemonte che, per le sostituzioni, garantisce un bonus al 25% a chi raggiunge almeno il livello 1,5 e un +35% a chi arriva al punteggio 2,5. Sul protocollo interregionale si basa anche la valutazione delle Marche, dove il premio al 40% per chi butta già e realizza ex novo è connesso al poter dimostrare un punteggio pari a 2. In Liguria, in Puglia o in Veneto, tutto è parametrato al rispetto di proprie leggi regionali in materia di energia mentre ci sono Giunte, come quelle della Campania o della Valle d'Aosta, che varata la legge sul piano casa si sono messe al lavoro per disegnare, con delibere ad hoc, un sistema di requisiti volti a guidare con precise linee di intervento chi si appresta a riqualificare una casa o un immobile di altro tipo.

M. C. V.

riproduzione © Sviluppo riservata

Piano casa/2

La mappa normativa Regione per Regione

Scadenza	Leggi precedenti	Nuovi recepimenti del 2012	Principali novità introdotte	Principali standard energetici richiesti
ABRUZZO				
31 dicembre 2014	• Lr 19 agosto 2009, n. 16 • Lr 18 dicembre 2009, n. 31 (Finanziaria) • Lr 28 aprile 2010, n. 10	• Lr 15 ottobre 2012, n. 49 • Lr 18 dicembre 2012, n. 62	• Termine prorogato • Recepito Dl Sviluppo	+ 35% Bonus sostituzioni almeno in classe B; +50% bonus ampiamenti e sostituzioni in aree degradate di tipo residenziali (anziché +20%) se classe A
BASILICATA				
31 dicembre 2013	• Lr 7 agosto 2009, n. 25 • Lr 5 febbraio 2010, n. 11 • Circolare 28 aprile 2010, n. 557 • Lr 4 agosto 2011, n. 17 (Finanziaria)	Lr 3 dicembre 2012, n. 25	• Termine prorogato • Ampliamento anche per immobili condonati, condomini non residenziali	+ 20% bonus ampliamenti residenziali con almeno -20% riduzione fabbisogno; +25% bonus ampliamenti residenziali con efficienza energetica; +30% bonus sostituzioni residenziali con -30% fabbisogno; +35% bonus sostituzioni residenziali con efficienza; +40% bonus sostituzioni residenziali se bioedilizia
CALABRIA				
31 dicembre 2014	Lr 11 agosto 2010, n. 21	• Lr 10 febbraio 2012, n. 7 • Lr 30 maggio 2012, n. 18	• Termine prorogato • Recepito Dl Sviluppo • Aumento bonus	+20% bonus ampliamenti residenziali con almeno +15% prestazioni o almeno classe B
CAMPANIA				
11 gennaio 2014	• Lr 28 dicembre 2009, n. 19 • Lr 5 gennaio 2011, n. 1 • Dgr 12 aprile 2011, n. 145 (linee guida)	• Lr 27 gennaio 2012, n. 1 (Finanziaria) • Lr n. 17/2012 • Lr 24 dicembre 2012 n. 40	Doppia proroga dei termini, prima 6 mesi, poi un anno	+20% bonus ampliamenti e +35% bonus sostituzioni se miglioramento efficienza sia per ampliamenti che sostituzioni secondo linee guida regionali
EMILIA ROMAGNA				
Scaduto il 31.12.2010	Lr 6 luglio 2009, n. 6	–	–	–
FRIULI VENEZIA GIULIA				
19 novembre 2014	• Lr 11 novembre 2009, n. 19, capo VII • Lr 21 ottobre 2010, n. 17	• Lr 21 dicembre 2012, n. 26 (legge di manutenzione regionale)	Introduzione Scia; adeguamento funzionalità e igienico-sanitari	+35% bonus ampliamenti e +50% bonus sostituzioni se rispetto Dlgs 192/2005 e seguenti
LAZIO				
• 31 gennaio 2015 (solo per ampliamenti) • Nessun termine per le sostituzioni	• Lr 11 agosto 2009, n. 21 • Dgr 23 dicembre 2009, n. 985 • Lr 9 febbraio 2010, n.1 • Lr 13 agosto 2011, n. 10	• Circolare 26 gennaio 2012, n. 20 • Circolare 8 maggio 2012, n. 184 • Lr 6 agosto 2012, n. 12	• Proroga termini • Regolamento housing sociale • Nuove norme per cambi destinazioni d'uso	+20% bonus ampliamenti se rispetto Dlgs 192/2005; +30% bonus ampliamenti se rinnovabili potenza almeno 1kW; +35% bonus sostituzioni se -10% valori fabbisogno Dlgs 192/2005
LIGURIA				
31 dicembre 2013	• Lr 3 novembre 2009, n. 49 • Lr 1° marzo 2011, n. 4 • Lr 16 novembre 2011, n. 33	Lr 5 aprile 2012 n. 9	Specificazione accorpamento edifici per sostituzioni	Fino a 200 mc bonus ampliamenti residenziali (edifici entro 200 mc) e +35% bonus sostituzioni edifici degradati con rispetto Lr 22/07 e seguenti;
LOMBARDIA				
31 dicembre 2013	Lr 16 luglio 2009, n. 13	Lr 13 marzo 2012, n. 4	• Nuova formulazione legge • Proroga termini (Dl Sviluppo)	+20% bonus ampliamenti residenziali se -10% fabbisogno o rispetto standard nuove costruzioni; +35% bonus sostituzioni residenziali se almeno 20% fabbisogno coperto con rinnovabili
MARCHE				
31 dicembre 2013	• Lr 8 ottobre 2009, n. 22; Lr 21 dicembre 2010, n. 19; Lr 23 novembre 2011, n. 22	–	–	+20% bonus ampliamenti e +35% bonus sostituzioni se rispetto Dlgs 192/2005; +40% con punteggio 2 Protocollo Itaca
MOLISE				
16 febbraio 2014 (secondo alcuni, 17 dicembre 2013)	• Lr 11 dicembre 2009, n. 30 • Lr 1° febbraio 2011, n. 2 • Lr 9 settembre 2011, n. 21	Lr 27 dicembre 2012, n. 27	Novità per recupero aree degradate	+30% bonus ampliamenti se fabbisogno -20%; +10% bonus aggiuntivo ampliamenti se materiali e tecniche locali; +40%, 50% o 60% bonus sostituzioni se classe C
PIEMONTE				
31 dicembre 2013	• Lr 3 novembre 2009, n. 20 • Lr 4 dicembre 2009, n. 30 • Lr 2 marzo 2011, n. 1	• Circolare 9 maggio 2012, n. 7 • Lr 28 dicembre 2012, n. 18	Proroga termini	+20% bonus ampliamenti per generico miglioramento consumi; +25% bonus sostituzioni se valore 1,5 Protocollo Itaca
PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO				
Non prevista scadenza	Dgr 15 giugno 2009, n. 1609	–	–	+200 mc bonus ampliamenti se Casaclima C su intero edificio
PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO				
31 dicembre 2013	Nessuna attuazione	–	–	–
PUGLIA				
31 dicembre 2013	• Lr 30 luglio 2009, n. 14 • Lr 7 ottobre 2009, n. 18 • Lr 1° agosto 2011, n. 21	Lr 3 luglio 2012, n. 18 (assestamento bilancio)	• Proroga interventi • Meno limiti per cambio destinazione uso ed edifici storici	+20% bonus ampliamenti per rispetto Dlgs 192/2005; +35% bonus sostituzioni con almeno punteggio 2 della Lr 13/2008
SARDEGNA				
29 novembre 2013	• Lr 23 ottobre 2009, n. 4 • Lr 19 gennaio 2011, n. 1 (Finanziaria) • Lr 20 aprile 2011, n. 11 • Lr 21 novembre, n. 21	Lr 23 novembre 2012, n. 22	Proroga termini	+30% bonus ampliamenti se rispetto Dlgs 192/2005 o -15% fabbisogno; +30% bonus sostituzioni se Dlgs 192/2005; +35% bonus sostituzioni se -10% fabbisogno
SICILIA				
8 agosto 2014	Lr 23 marzo 2010, n. 6	Lr 9 maggio 2012, n. 26	–	+25% bonus sostituzioni con bioedilizia; + 35% con bonus sostituzioni se autonomia energetica
TOSCANA				
31 dicembre 2013	• Lr 8 maggio 2009, n. 4 • Lr 29 dicembre 2010, n. 65 • Lr 5 agosto 2011, n. 40	Lr 27 dicembre 2012, n. 77	Proroga termini	+20% bonus ampliamenti se -20% Dlgs 192/2005 e -50% per sostituzioni
UMBRIA				
31 dicembre 2014	• Lr 26 giugno 2009, n. 13 • Lr 23 dicembre 2010, n. 27	Lr 14 dicembre 2012, n. 23	Proroga termini	+25% bonus ampliamenti con risparmio parte ampliata; +25% bonus sostituzioni con certificazioni almeno classe B
VALLE D'AOSTA				
Non prevista scadenza	• Lr 4 agosto 2009, n. 24 • Lr 1° agosto 2011, n. 18	–	–	+20% bonus ampliamenti con requisiti energetici preesistenti e classe B con nuove unità; +35% con rispetto Dgr 3753/2009
VENETO				
30 novembre 2013	• Lr 8 luglio 2009, n. 14 • Lr 8 luglio 2011, n. 13 • Circolare 8 novembre 2011, n. 1781	–	–	+20% bonus ampliamenti se rispetto tecniche costruttive Lr 4/2007; +30% bonus ampliamenti se uso rinnovabili con potenza almeno 3 kWh;

IN EDICOLA

FISCO 2013: PRONTI CON TUTTE LE NOVITÀ

LA GUIDA PER CONOSCERE AL MEGLIO LE NUOVE REGOLE

Novità Fiscali 2013 illustra in dettaglio i più recenti provvedimenti inclusa la **Legge di Stabilità**: modifiche all'**Iva, detrazioni per figli a carico, Tobin tax, agevolazioni alle imprese, imposta di bollo sui depositi, Irap, nuovo redditometro** e altro ancora. La guida si avvale del contributo degli esperti del Sole 24 ORE, è ricca di esempi e di **approfondimenti e prevede costanti aggiornamenti on line, che rendono disponibili documenti ufficiali e articoli tratti** dalle testate del Gruppo 24 ORE.

IN EDICOLA CON IL SOLE 24 ORE A € 9,90 IN PIÙ*

GRUPPO 24 ORE

*Offerta valida in Italia dal 12/01/2013 al 28/02/2013

PAGINA24 Disponibile anche in formato PDF su www.pagina24.ilsole24ore.com