

Ristrutturazioni edilizie, sconto del 36% senza scadenze e un altro anno per il 55%

Il Dl 201 ha stabilitizzato le detrazioni fiscali per gli interventi edilizi. Dal 2013 l'incentivo del 55% confluirà in quello del 36% che riguarderà anche interventi per il risparmio energetico, inclusa l'installazione di impianti basati sull'impiego di fonti rinnovabili.

DI STEFANO SETTI

Niente più scadenze per lo sconto del 36% e proroga di un anno per la detrazione del 55 per cento. Dal primo gennaio 2013 anche l'incentivo alla realizzazione di opere finalizzate al risparmio energetico diventerà strutturale passando però dal 55 al 36 per cento.

Il 36% diventa strutturale

Il decreto legge 201/2011 (pubblicato sulla Gu del 6 dicembre 2011) ha stabilito che la detrazione Irpef del 36% prevista per le ristrutturazioni, dal 1° gennaio 2012 sarà a regime. Ne consegue che non vi sarà più la necessità delle consuete proroghe alle quali i contribuenti normalmente erano abituati. Il beneficio diviene strutturale in conseguenza del fatto che il Dl in esame è intervenuto modificando direttamente il Tuir (Dpr 917/1986).

Altri 12 mesi per il 55%

Il decreto legge, così come auspicato dagli operatori, è intervenuto anche in merito alle agevolazioni fiscali per gli interventi di riqualificazione energetica e più precisa-

Testo a pagina 20

mente sulla detrazione fiscale del 55 per cento. Più nel dettaglio il Dl in commento è intervenuto sulla legge di stabilità 2011 (legge 220/2010) spostando dal 31 dicembre 2011 al 31 dicembre 2012 la scadenza della detrazione del 55%

Gli interventi per il risparmio energetico possono essere realizzati anche senza opere edilizie

che le spese destinate alla realizzazione di opere per il risparmio energetico saranno messe a regime, ma in tal caso la detrazione passerà dal 55 al 36 per cento.

Va da sé che fino al 31 dicembre 2012 gli interventi destinati al risparmio energetico eseguiti fino a tale data potranno beneficiare di una detrazione pari al 55%, invece, per quelli effettuati a decorrere dal 1° gennaio 2013 la detrazione sarà messa a regime e assorbita dalla detrazione del 36 per cento.

L'articolo 4, comma 1, lettera h), inserisce infatti nell'elenco degli interventi che possono beneficiare del 36% anche quelli «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». Sempre la lettera h) precisa inoltre che tali interventi «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».

così come disciplinata dalla normativa vigente (articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 296/2006). Inoltre, dalla lettura dell'articolo 4 del Dl in esame si evince che a decorrere dal 1° gennaio 2013 an-

Gli interventi ammessi

La detrazione Irpef del 36% attiene alle spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano determinate parti comuni di edifici residenziali.

Tra le spese per le quali compete la detrazione, il decreto salva Italia ha chiarito, incrementando rispetto al passato gli interventi agevolati, che rientrano:

- la ricostruzione e ripristino di unità danneggiate da eventi calamitosi (esondazioni, alluvioni, terremoti e quant'altro);

- la manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sulle parti comuni di edificio residenziale (le parti comuni sono: suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, tetti e lastri solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili, parti necessarie all'uso comune, locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, ascensori, pozzi, cisterne, fognature eccetera);

- la manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle pertinenze;

- gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (installazione di ascensori e montacarichi, interventi di domotica) per favorire la mobilità delle persone portatrici di handicap;

- la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche di proprietà comune;

- l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

- gli interventi per la cablatura degli edifici e il contenimento

IL TETTO RESTA A 48.000 EURO

Così come previsto in passato, anche a decorrere dal 1° gennaio 2012, la detrazione Irpef del 36% competerà per le spese sostenute nell'anno, in applicazione del c.d. «principio di cassa». Inoltre, è opportuno precisare che tale detrazione spetterà, così come a oggi avviene, fino al limite massimo di spesa di euro 48.000 (ne consegue una detrazione massima pari a euro 17.280) da suddividere in dieci rate annuali di uguale importo (euro 1.728 annui) nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Il Decreto salva Italia ha stabilito che, a decorrere dal 1° gennaio 2012, verrà meno la possibilità per i contribuenti di età pari o superiore a 75 anni di detrarre le spese in cinque rate annuali e per quelli di 80 anni o più di optare per tre rate annuali. Considerato che la detrazione Irpef del 36% diverrà strutturale dal 1° gennaio 2012 sembra ragionevole ritenere che fino al 31 dicembre 2011 per i contribuenti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione fiscale del 36%, anziché essere frazionata in dieci quote annuali, può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

dell'inquinamento acustico;

- la realizzazione di opere finalizzate al risparmio energetico, con particolare riguardo all'installazione di impianti da fonti rinnovabili;

- l'adozione di misure antisismiche;
- la bonifica dall'amianto e opere volte a evitare gli infortuni domestici.

È stata confermata l'estensione dell'agevolazione fiscale anche per le spese riguardanti la progettazione e le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici.

Inoltre, è stato confermato il beneficio alla detrazione, nel limite del 25% del prezzo dell'unità immobiliare acquistato (ovvero assegnato), in presenza di interventi eseguiti dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i 6 mesi successivi, procedono alla cessione dell'unità.

La norma detta, inoltre, regole anche per il caso in cui l'intervento edilizio assoggettabile al beneficio costituisca nei fatti il continuo di un'attività edilizia già avviata negli anni precedenti. In tale fattispecie, per il calcolo delle spese detraibili

si dovranno tenere in considerazione anche le spese sostenute negli anni precedenti. Si mettono in evidenza, inoltre, altre disposizioni di dettaglio:

- a) per gli interventi eseguiti su beni immobili a servizio dell'attività professionale (*rectius* su beni adibiti all'esercizio dell'arte, della professione o dell'attività commerciale) la detrazione dovrà essere ridotta del 50%;

- b) in caso di interventi su beni immobili culturali o comunque vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004 la detrazione sarà cumulabile con le agevolazioni già previste per tali beni che saranno tuttavia ridotte del 50%;

- c) inoltre, qualora l'immobile sia venduto, la detrazione utilizzata si trasmette all'acquirente persona fisica dell'immobile, ma resta ferma la possibilità che le parti si accordino diversamente;

- d) infine, in caso di decesso dell'avente diritto, il beneficio si trasmette per intero all'erede che mantenga la detenzione materiale e diretta del bene.

Le spese escluse

Non rientrano, invece, tra le spese che danno diritto alla detra-

zione:

- gli interessi passivi pagati per mutui, anticipazioni o scoperti di c/c, stipulati per sostenere le spese di recupero edilizio;
- i costi di trasloco o di custodia in magazzino dei mobili per il periodo di esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

Le altre novità del 2011

Si ricorda che il Dl 13 maggio 2011, n. 70, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* del 13 maggio 2011, n. 110 (c.d. Decreto Sviluppo - in vigore dal 14 maggio 2011) ha apportato delle semplificazioni «operative» allo scopo di poter beneficiare, ai fini delle ristrutturazioni edilizie, della detrazione Irpef del 36% e più precisamente:

- a far data dal 14 maggio 2011, il decreto sviluppo ha abrogato il comma 19 dell'art. 1 della legge 244/2007. Con l'abrogazione di tale comma è venuto meno, anche per l'agevolazione Irpef del 36% (infatti, per beneficiare dell'aliquota Iva ridotta del 10% non sussisteva più tale obbligo già a decorrere dal 1° gennaio 2008), l'obbligo di distinta indicazione nella fattura del costo della manodopera impiegata per l'esecuzione degli interventi agevolati;

- l'art. 1, comma 1, lett. a) del Dm 41/1998 a far data dal 14 maggio 2011, sostituendo la precedente formulazione, stabilisce che al fine di beneficiare dell'agevolazione fiscale Irpef del 36% il contribuente dovrà «indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate». Sulla base di quanto sopra si evince che per i lavori iniziati dopo il 14 maggio 2011, al fine di poter

beneficiare della detrazione Irpef del 36%, viene meno l'obbligo di preventivo invio della «Comunicazione di inizio lavori» all'Agenzia delle Entrate Centro Operativo di Pescara. Il soggetto che vorrà fruire della detrazione fiscale del 36% (per i lavori iniziati dopo il 14 maggio 2011, quindi, fino a tale data valgono le regole ordinarie previste prima del decreto sviluppo) dovrà indicare nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui si sono effettuati i lavori (a puro titolo esemplificativo: Unico/2012 ovvero nel 730/2012 per l'anno d'imposta 2011), le seguenti informazioni:

- dati catastali dell'immobile oggetto degli interventi;
- estremi di registrazione del-

Dal 14 maggio 2011 non c'è più l'obbligo di indicare il costo della manodopera nella fattura in modo separato

l'atto (comodato in forma scritta o contratto di locazione) nel caso in cui i lavori siano eseguiti non dal possessore dell'immobile ma dal detentore (comodatario ovvero locatario);

- gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

Devono, infine, essere conservati ed esibiti, a richiesta degli Uffici, i documenti che sono stati indicati all'interno del provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

Più precisamente, oltre alla comunicazione alla Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento, il contribuente dovrà essere in possesso:

- della domanda di accatasta-

mento (se l'immobile non è ancora censito);

- delle ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta;

- della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese;

- della dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;

- delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Infine, si ricorda che a decorrere dal 1° luglio 2010, in seguito all'obbligo introdotto dall'art. 25 del Dl 31 maggio 2010, n. 78 recante «Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica», le banche e le Poste Italiane SpA devono operare una ritenuta del 10% sui bonifici disposti dai contribuenti che intendono beneficiare delle detrazioni del 36% per gli interventi di ristrutturazione edilizia e del 55% per le opere di riqualificazione energetica degli edifici. La Manovra correttiva ha modificato, per i bonifici effettuati a decorrere dal 6 luglio 2011, la misura della ritenuta d'acconto da applicare, infatti si è passati dal 10 al 4 per cento.