

Prot. n.150/C/2012

A TUTTI I SIGG.SOCI

LORO SEDI

Ragusa, 29 Marzo 2012

Oggetto: **``36%`` - Guida dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a Febbraio 2012**

Disponibile la nuova Guida dell'Agenzia delle Entrate sulla detrazione del 36% per il recupero delle abitazioni, che riepiloga tutte le novità introdotte nell'ultimo anno

E' disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) la Guida **«Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali»**, aggiornata al mese di febbraio 2012, che fa il punto sulle novità in materia di detrazione IRPEF del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni, introdotte dal c.d. **«Decreto Monti»** (D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2011).

In particolare, riprendendo quanto previsto dal D.L. 201/2011, nella Guida vengono evidenziate:

ù dal **1° gennaio 2012**, l'**applicabilità**, in via permanente, della **detrazione del 36%** per:

- gli **interventi di recupero** sulle **abitazioni**, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare;
- l'**acquisto di abitazioni** poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione, o da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

In tale ipotesi, come ricordato dall'Agenzia delle Entrate, l'agevolazione spetta qualora il **rogito di compravendita venga stipulato entro:**

- o il **30 giugno 2012**, se i **lavori** sono stati **eseguiti tra il 1° gennaio 2008 e il 31 dicembre 2011** (ossia prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 201/2011)1[1];
- o **6 mesi** dalla data del **termine dei lavori**, se questi sono stati **ultimati dopo il 31 dicembre 2011**. In tal caso, si prescinde dalla data di inizio dei lavori.

In merito, l'ANCE ha evidenziato nelle competenti Sedi, che il periodo di 6 mesi dall'ultimazione dei lavori, concesso per l'acquisto dell'abitazione, rende di fatto inapplicabile l'agevolazione, soprattutto in periodi di contrazione del mercato come quello attuale. Appare pertanto, necessario pervenire ad un allungamento di tale termine per consentire un'efficace operatività della norma.

Come noto, per l'acquisto di abitazioni ristrutturate, la detrazione viene calcolata forfetariamente su un importo pari al 25% del corrispettivo d'acquisto, nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare.

A tal proposito, si segnala un errore contenuto nell'esempio numerico riportato a pag. 20 della suddetta Guida, laddove, nella specifica ipotesi in cui il 25% del corrispettivo d'acquisto sia superiore a 48.000 euro, viene indicato che l'importo detraibile è pari al 25% di 48.000 euro.

La detrazione deve essere calcolata, invece, in misura pari al 36% di 48.000 euro (importo detraibile pari a 17.280 euro)1[2].

ù dal **1° gennaio 2012**, l'**estensione** della **detrazione** anche per le spese sostenute

per gli **interventi** necessari alla **ricostruzione**, o al ripristino, dell'**immobile danneggiato** a seguito di **eventi calamitosi**, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

ù per quanto riguarda gli **interventi condominiali**, la conferma che sono **agevolabili i lavori eseguiti su tutte le parti comuni** dell'edificio residenziale, così come elencate dall'art. 1117 del Codice Civile;

ù nell'ipotesi di **trasferimento dell'abitazione**, la **possibilità**, per il **cedente**, di **scegliere**, in fase di rogito, se continuare ad **usufruire** della **detrazione** per le quote residue, **o trasferirla** all'acquirente.

In ogni caso, l'Agenzia conferma che, in assenza di una specifica indicazione nell'atto di trasferimento, la detrazione passa all'acquirente dell'immobile;

ù l'**abolizione**, dal **1° gennaio 2012**, della **facoltà**, per i **contribuenti di età** non inferiore a **75 e 80 anni**, di poter **optare** per la **ripartizione** della detrazione, rispettivamente, **in 5 o 3 rate annuali** di pari importo.

In sostanza, tale più favorevole ripartizione si è resa applicabile per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2011.

Di conseguenza, dal 1° gennaio 2012, anche i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni dovranno usufruire della detrazione in 10 rate annuali di pari importo.

In tal ambito, si ricorda che la detrazione del 36% si applica anche agli interventi di risparmio energetico (ai sensi del co. 1 lett. h del nuovo art. 16**bis** del T.U.I.R.-D.P.R. 917/1986), ma solo a partire dal 2013, ossia successivamente al termine di vigenza della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici.

Cio' comporta che, a differenza di quanto stabilito per i lavori eseguiti fino al 31 dicembre 2011, per il periodo d'imposta 2012, gli interventi di riqualificazione energetica, che non consentono il conseguimento degli obiettivi di risparmio energetico previsti per il 55%, sono esclusi dal 36%.

Tra le principali novità intervenute nel corso del 2011, la Guida ricorda, altresì, l'eliminazione dell'obbligo di invio della Comunicazione preventiva dei lavori e di indicazione in fattura del costo della manodopera^{1[3]} (dal 14 maggio 2011), nonché la riduzione, dal 10% al 4%, della ritenuta operata sui bonifici di pagamento delle spese (effettuati dal 6 luglio 2011, data di entrata in vigore del D.L. 98/2011)^{1[4]}.

Si comunica che è in corso di aggiornamento anche la guida dell'Ance sulle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, che tiene conto di tutte le ultime novità in materia.

1[1] Cfr. l'art.1, comma 17, della legge 244/2007, come modificato dall'art.4, comma 2, del D.L. 201/2011.

1[2] Cfr. anche la Circolare dell'Agenzia delle Entrate 5 marzo 2003, n.15/E.

1[3] Cfr. l'art.7, comma 2, lett.q-r D.L. 70/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 106/2011.

Per ciò che riguarda, in particolare, l'eliminazione della Comunicazione preventiva dei lavori, l'Agenzia delle Entrate richiama il Provvedimento 2 novembre 2011, Prot. n.2011/149646, il quale, in attuazione del medesimo D.L. 70/2011, prevede che, per fruire della detrazione, è ora sufficiente l'indicazione, nella dichiarazione dei redditi, dei dati catastali dell'immobile e degli estremi di registrazione del contratto di locazione, o comodato, nell'ipotesi di interventi effettuati direttamente dal detentore dell'immobile.

A tal riguardo, *cfr.* anche le Istruzioni al Modello 730/2012 (righe E51-E53 della Sezione IIIB del quadro E - Oneri e Spese).

Inoltre, il citato Provvedimento Prot. n.2011/149646 contiene un elenco riepilogativo della documentazione relativa all'intervento, che il contribuente deve conservare ed esibire a richiesta degli Uffici verificatori.

^{1[4]} *Cfr.* l'art.23, comma 8, del D.L. 98/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 111/2011.

Si ricorda che tale ulteriore adempimento è stato introdotto, a decorrere dal 1° luglio 2010, dall'art.25 del D.L. 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010.

Distinti saluti.


ANCE - RAGUSA
Associazione Costruttori Edili della Provincia di Ragusa
IL VICE PRESIDENTE
(Dott. Ing. Giovanni Ravalli)