

Deregulation a metà sui bonus

Alleggerita la burocrazia, ma non si possono più correggere i bonifici

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

È una deregulation solo parziale quella dettata dagli ultimi provvedimenti delle Entrate per le detrazioni del 36% e del 55% - e ora del 50% - applicate all'edilizia.

Le semplificazioni sono contenute nella circolare delle Entrate n. 19 del 1° giugno scorso, mentre, la risoluzione n. 55 del 7 giugno rende più rigide le prescrizioni sui bonifici. In buona sostanza, la data-chiave del 14 maggio 2011 cessa di essere tale. Solo a partire da questo giorno era possibile, secondo un'interpretazione letterale delle norme, non inviare più la comunicazione inizio lavori al Centro operativo di Pescara delle Entrate e non indicare più in fattura il costo della manodopera (Dl 70/2011, articolo 7, comma 2, lette-

re q) e r). Ora l'Agenzia, in base al principio di un uniforme trattamento delle detrazioni sulle spese affrontate nel 2011 concede ai contribuenti che hanno iniziato i lavori prima del 14 maggio, ma non hanno inviato la Comunicazione, di "sanare" la loro irregolarità semplicemente riportando nella dichiarazione dei redditi 2012 i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto delle opere, così come possono e debbono fare i contribuenti che hanno iniziato i lavori dopo questa data. E anche coloro che li inizieranno per beneficiare del nuovo 36% maggiorato al 50 per cento.

Lo stesso principio è applicato a favore dei contribuenti che hanno acquistato posti auto pertinenti: per quelli che l'hanno fatto nel corso del 2011, l'abrogazione della comunicazione funzionava

già automaticamente, dal momento che essa avrebbe dovuto essere inviata solo prima della presentazione della dichiarazione dei redditi da presentare nel 2012 (quindi, quando era ormai stata cancellata dalla legge). Viceversa sono in questo coinvolti i contribuenti che hanno acquistato box o posti auto nel 2010 che, peraltro, avevano tempo fino al 30 settembre 2011 per l'invio (anche qualora avessero compilato il modello 730 anziché quello Unico). Anche per loro vale il principio che basta indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile.

Ma c'è di più. L'indicazione separata nelle fatture dei costi di manodopera, almeno in quelle a saldo del pagamento, è addirittura abrogata con effetto retroattivo dal 2008 in poi (l'obbligo era

stato varato dalle legge 244/2007). Il principio applicato è quello del cosiddetto "favor rei" in seguito a norme è più favorevoli sopravvenute a vantaggio del contribuente, ma è anche un riconoscimento indiretto del fatto che si trattava di un adempimento farraginoso e inutile, che costringeva le ditte a stimare una certa percentuale di spesa da imputare al costo del lavoro.

Nella direzione opposta va invece la risoluzione 55/2012. Non è più possibile "integrare" il bonifico di pagamento con i dati necessari per godere della detrazione del 36 o del 55% (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato). L'assenza di queste indicazioni non è sanabile con una comunicazione alla banca o alla posta, senza dover rifare il bonifico. L'unica strada percorribile rimane quindi quella di fare un nuovo bonifico (e quindi, ai sensi dell'imputazione delle spese detraibili, varrà comunque la data del nuovo versamento), regolando la questione con l'impresa: di fatto, bisognerà farsi restituire gli importi o scararli da altre spese future, comunque non detraibili. Ad ogni modo, è questo un punto fondamentale anche per coloro che vorranno beneficiare della nuova detrazione del 50%, dal momento che la data di effettuazione del bonifico è l'elemento decisivo per stabilire il momento in cui la spesa è stata «sostenuta».

La nuova interpretazione delle Entrate contraddice le precedenti (circolare 95/2000, risoluzione 309/2008). Secondo le nuove indicazioni, l'impossibilità di rettificare i bonifici scaturisce dalle disposizioni dettate a partire dal 1° luglio 2010 dal Dl 78/2010 (articolo 25, comma 1) che hanno imposto alle banche di applicare una ritenuta del 10% (passata poi al 4% dal 6 luglio 2011) sui bonifici che godono delle detrazioni fiscali. Se questa è la motivazione, si potrebbe argomentare che: ● la rettifica rimane valida per i bonifici effettuati prima del 1° luglio 2010; ● l'indicazione errata della causale (bonifico ai sensi del 36% invece che ai sensi del 55% o viceversa o con i riferimenti normativi imprecisi), purché esista, non dovrebbe essere d'ostacolo, perché in tutti questi casi la banca o le poste dovrebbero aver comunque effettuato la ritenuta del 4 per cento.

PORTATA AMPIA

I chiarimenti arrivati delle Entrate per il 36% restano validi anche per la detrazione maggiorata

IL NUMERO

4

 per cento

La ritenuta operata dalle banche sui bonifici effettuati per i lavori

OMMISSIONE MINORE

L'errore nella scrittura della causale non dovrebbe far saltare l'agevolazione

Finestre con il 55% per tutto il 2012

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. Dove è indicata la detrazione del 36-50% (così come «detrazione del 55%-50%») la detrazione fiscale che effettivamente spetta al proprietario è quella in vigore nel momento in cui vengono sostenute le spese (ad esempio, il bonus del 50% per la sostituzione degli infissi dal 1° gennaio al 30 giugno 2013). La successione temporale dettagliata è riportata nella pagina seguente.

A CURA DI
Ufficio studi
Confappi-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 radio-diffusioni via satellite basta l'assenso della maggioranza dei partecipanti all'assemblea, che rappresenti almeno 1/3 dei condomini con 1/3 delle quote (legge 66/2001). Essendo un impianto «susceptibile 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 condomini che si servono dell'antenna, in parti uguali e non in base ai millesimi di proprietà.

Permesso

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

possiedono 2/3 dei millesimi. Se adatto a disabili: maggioranza degli intervenuti in assemblea che possiedono 1/3 del valore dell'edificio. Possibile chiamarsi fuori dalla spesa rinunciando all'uso. Per gli ascensori esterni va preservato il decoro architettonico.

Permesso

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).

Permesso

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.

Permesso

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.

Permesso

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 scaldacqua

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.

Permesso

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.

Permesso

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 scaldasalviette in bagno) o con aumento del numero degli elementi, perché conseguenza ne sarebbe la modifica dei consumi.

Permesso

Nessuno

Iva

È un bene significativo e l'Iva sulla fattura deve seguirne le regole.

CAMBIO D'USO

Modifica d'uso di unità immobiliare

Condominio

Il cambio di destinazione può

essere vietata dal regolamento contrattuale, salvo assenso unanime. Può portare alla variazione dei millesimi, soprattutto quelli d'uso (per esempio, maggiore utilizzo dell'ascensore).

■ **Permessi**

I cambi senza opere edilizie sono in genere concessi con semplice comunicazione al comune (tranne la trasformazione in negozi). I cambi con opere prevedono spesso il tipo di permessi previsti per le opere, purché conformi alla programmazione urbana e nel rispetto di eventuali maggiori spazi a servizi igienici, finestre più ampie, o aerazione forzata.

Possono comportare variazione del fabbisogno di aree per servizi pubblici e pagano il contributo di costruzione.

■ **Catasto**

Mutamenti categoria catastale e rendita ed, eventualmente planimetrie.

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 rovinata 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.

■ **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 possiedono 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 doppio 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.

La procedura per la detrazione

Gli ultimi chiarimenti dettati dalle Entrate per il 36% e il 55%, che valgono anche per il nuovo bonus del 50%

PAGAMENTO CON BONIFICO



- Per poter beneficiare della detrazione del 36% e del 55% (e ora anche del 50%), le spese devono essere pagate con bonifico "tracciabile", da cui risultino:
 - ① causale del versamento
 - ② codice fiscale del beneficiario della detrazione
 - ③ numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato
- L'assenza di questi elementi preclude l'accesso alla detrazione, mentre prima si permetteva al contribuente di integrare il bonifico privo di questi dati, comunicandoli alla banca o alle poste. La risoluzione 55/E/2012 cambia orientamento: per non perdere il bonus, il contribuente può rifare il pagamento con un nuovo bonifico bancario o postale in cui indichi correttamente i dati richiesti; quindi dovrà farsi restituire il primo pagamento dall'impresa

IL PROCEDIMENTO DA SEGUIRE



- L'obbligo di spedire la comunicazione al centro operativo delle Entrate di Pescara, richiesta per il 36%, è stato abolito dal 14 maggio 2011. La circolare 19/E/2012 precisa che si può avere la detrazione per i lavori iniziati nel 2011 - anche prima del 14 maggio - anche se non è stata inviata la comunicazione, a patto che in Unico e nel 730 siano indicati i dati catastali dell'immobile
- Lo stesso chiarimento ora vale anche per il 50%
- Nulla cambia nella procedura per il 55%, ridotto a 50% dal 1° gennaio al 30 giugno 2013: va inviata la documentazione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, variabile in base al tipo di intervento eseguito

LA MANODOPERA IN FATTURA



- L'obbligo di indicare in modo distinto il costo della manodopera nelle fatture per il 36% e il 55% - dettato a pena di decadenza, almeno per le fatture di saldo lavori - è stato abolito dal 14 maggio 2011. La circolare 19/E/2012 precisa che la soppressione vale anche per le spese fatturate prima di questa data, compresi gli anni precedenti
- La stessa semplificazione ora vale anche per il 50%

L'AUTOCERTIFICAZIONE



- Tra i documenti che il contribuente deve conservare, il provvedimento direttore Entrate 2 novembre 2011 cita anche una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (articolo 47 del Dpr 445/2000) in cui si indichi la data di inizio lavori e si attesti che gli interventi sono agevolabili anche se non necessitano di titolo abilitativo
- La circolare 19/E/2012 chiarisce che questa dichiarazione serve solo se, per i lavori, la normativa edilizia non prevede alcun titolo abilitativo, compresa la comunicazione in carta libera al Comune. Di fatto la dichiarazione va fatta solo per l'attività edilizia libera

LAVORI IN CONDOMINIO



- In caso di lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali, il singolo condomino può beneficiare della detrazione anche se ha solo la certificazione dell'amministratore di condominio, con cui questi attesta: 1) di aver adempiuto tutti gli obblighi previsti per la detrazione; 2) di essere in possesso della documentazione originale; 3) la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione
- La documentazione originale indicata dal provvedimento direttore Entrate 2 novembre 2011 sarà conservata dall'amministratore
- Nella dichiarazione dei redditi, i condomini devono solo indicare il codice fiscale del condominio; i dati catastali sono riportati dall'amministratore nel quadro AC
- La circolare 19/E/2012 parla solo del 36%, ma si può ritenere che lo stesso principio valga anche per il 55%

Il nuovo 50% spinge i cantieri domestici

La detrazione più ricca sulle ristrutturazioni sposta gli equilibri di convenienza per i privati

Fristiano Dell'Oste

Se la storia degli ultimi anni insegna qualcosa, il "nuovo 50%" sulle ristrutturazioni edilizie darà una forte accelerazione ai cantieri domestici. La relazione tecnica al decreto sviluppo stima maggiori lavori per 1,6 miliardi di euro quest'anno e 1,9 miliardi nei primi sei mesi del 2013. Ma si tratta di ipotesi prudenziali che potrebbero essere facilmente superate. Diversamente dal piano casa, questa volta lo Stato metterà sul piatto "soldi veri", e non la semplice possibilità di ingrandire gli immobili (peraltro limitata da molti vincoli).

La detrazione del 50% - prevista per le spese sostenute dall'entrata in vigore del decreto e fino al 30 giugno 2013 - funzionerà con lo stesso meccanismo già previsto per il 36% sul

recupero edilizio e il 55% sul risparmio energetico: di fatto, ogni 10mila euro di spesa, il Fisco ne restituirà al contribuente 500 all'anno per dieci anni, sotto forma di "sconto" dalle tasse pagate con Unico o il 730.

Il nuovo 50%, inoltre, sarà applicabile su una spesa massima raddoppiata da 48mila a 96mila euro. Di conseguenza, lo sconto massimo annuale passerà da 1.728 euro a 4.800 euro. Anche se bisogna ricordare che l'importo medio dei lavori agevolati con il vecchio 36% era solo di 15.100 euro. Come dire: l'innalzamento del tetto di spesa servirà soprattutto alla minoranza di proprietari che deve effettuare interventi di ampia portata.

Nel 2010 le pratiche effettuate per il 36% sono state circa 497mila, mentre quelle per il

55% sono arrivate a 405mila. Ed è proprio a quest'ultimo dato che bisogna fare riferimento per capire la dinamica che potrebbe essere innescata dal nuovo 50 per cento. Infatti, mentre il 36% ha mostrato una progressione lineare nel tempo - frutto di regole stabili - il 55% ha risentito molto delle minacce di chiusura, delle promesse di conferma e degli annunci di proroga. Nel 2007, per intenderci, le domande erano state 106mila, ma l'anno dopo sono balzate a 247mila, spinte - tra l'altro - dall'eventualità di una stretta nel 2009 (che poi non si è verificata).

Lo stesso è successo nel 2010: il timore che quello potesse essere l'ultimo anno con il bonus verde, e la certezza che un'eventuale proroga avrebbe comunque spalmato la detrazione su

dieci rate anziché su cinque, hanno fatto arrivare fino a 405mila il totale delle pratiche inviate all'Enea. Moltissimi proprietari, insomma, si sono dimostrati sensibili al messaggio «ora o mai più». Esattamente il meccanismo su cui fa leva la nuova detrazione del 50%, valida soltanto per le spese sostenute nell'arco di 12 mesi. Comunque, la stagionalità dei lavori, con circa il 70% delle opere di manutenzione avviate in primavera ed estate, lascia pensare che il grosso degli interventi si concentrerà nel 2013.

Un punto importante da chiarire è l'applicazione delle nuove regole ai cantieri già in corso. L'articolo 11 del decreto parla di «spese sostenute», il che vuol dire che i privati dovranno fare riferimento alla data di effettua-

zione del bonifico. Ma bisogna chiarire come andrà calcolato l'importo massimo delle spese: chi nel 2012 ha già sborsato 20mila euro per il 36%, quanto potrà spendere per il 50%? Una soluzione di buon senso sarebbe quella di lasciargli altri 76mila euro di margine (facendo la differenza sul nuovo totale di 96mila), ma serve una conferma.

Così come servono istruzioni per il raccordo con la detrazione del 55% per l'efficienza energetica, che resterà in vigore senza nessuna modifica fino alla fine di quest'anno, e che poi passerà al 50% dal 1° gennaio al 30 giugno 2013. Lo stesso decreto sviluppo chiarisce che gli interventi finalizzati al risparmio energetico possono avere anche il 50%, fin dal 1° gennaio di quest'anno, ma richiama il rispetto della «normativa vigente» e chiede ai proprietari di acquisire «idonea documentazione». Altri due punti che vanno chiariti per capire se conviene il 55% o il 50 per cento. Ad ogni buon conto, questa è un'alternativa che incide soprattutto sull'iter da seguire e sulle prestazioni energetiche da raggiungere, ma la convenienza non è in dubbio.

L'unica vera incognita, se mai, è il clima di incertezza, che potrebbe indurre a rinviare le spese anche i proprietari che hanno risorse disponibili. Un cattivo segnale, in questa direzione, arriva dall'indice Istat sulla fiducia dei consumatori, che a giugno ha toccato il minimo storico dal 1996, ma è presto per dare giudizi definitivi.

twitter@c_delloste
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Anche il soppalco è agevolato

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 licenza o il permesso di costruire.

■ Catasto

Un nuovo box va denunciato e gli si 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 installare 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 possiedono 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

Installazione 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 dei 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.

PAVIMENTI

Sostituzione di pavimenti interni

■ Agevolazioni fiscali

Nessuna agevolazione (manutenzione ordinaria), a meno che non avvenga nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria, nel qual caso c'è il 36-50%.

■ Permessi

Nessuno, salvo altre opere di manutenzione straordinaria interna: allora comunicazione al Comune con relazione asseverata.

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 possiedono 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 soprizzo e più raramente è imposto il recupero di spazi a parcheggio 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 deliberazione 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.

V

VERANDA

Costruzione di veranda abitabile

Agevolazioni fiscali

Nessuna, essendo incremento volumetrico.

Condominio

Se il terrazzo è all'ultimo piano, è considerata sopraelevazione. Pertanto va versata agli altri condomini l'indennità prevista dall'articolo 127 del codice Civile. In tutti i casi, l'opera non può essere vietata se rispetta il decoro architettonico e la sicurezza strutturale e non è esclusa dal regolamento condominiale contrattuale. In genere, andranno modificati i millesimi di proprietà e spesso anche quelli calore.

Permessi

In alcuni Comuni, è consentito un ridotto ampliamento senza oneri, nel rispetto delle distanze legali. Vari piani casa regionali consentono l'ampliamento, con oneri, ma senza maggiore superficie a parcheggio. Alcune leggi regionali escludono gli oneri per le serre bioclimatiche non riscaldate che contribuiscano a ridurre il fabbisogno energetico dell'appartamento. Necessaria almeno la Scia

Iva

Se l'ampliamento riguarda un'abitazione acquistata con i benefici prima casa, l'Iva si applica al 4%.

Il nuovo bonus del 50%

Come cambiano le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie con l'introduzione del nuovo sconto del 50%

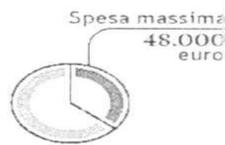
IL 36% DIVENTA PIÙ RICCO



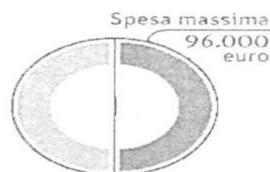
Per le spese sostenute dall'entrata in vigore del decreto sviluppo fino al 30 giugno 2013:

- la detrazione Irpef del 36%, così come disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir, sale al 50% e l'importo massimo delle spese passa da 48mila a 96mila euro
- la detrazione Irpef del 50% si applica anche alle spese per la realizzazione di opere finalizzate al risparmio energetico, compresi gli impianti a fonti rinnovabili e anche se non vengono fatte opere edilizie; i lavori devono però essere in linea con la normativa vigente e il proprietario deve acquisire idonea documentazione

DETRAZIONE 36%



DETRAZIONE 50%

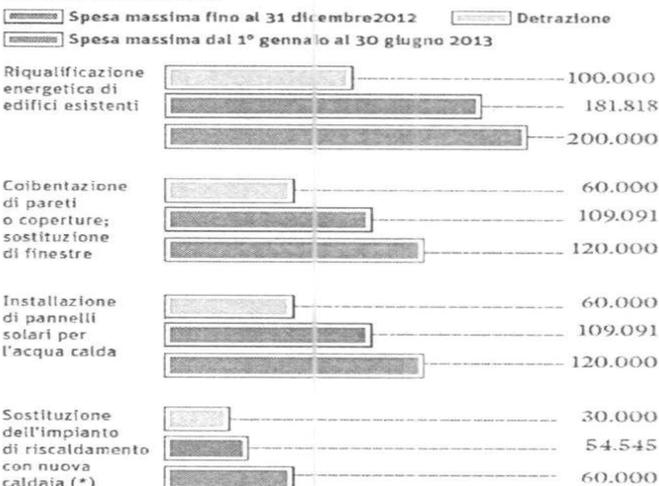


COME CAMBIA IL 55%



- Per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2012 la detrazione Irpef/Ires del 55% per il risparmio energetico prosegue con le regole precedenti senza modifiche, sia per i lavori agevolati, sia per i tetti di spesa
- Per le spese sostenute dal 1° gennaio al 30 giugno 2013 la detrazione Irpef/Ires del 55% viene ridotta al 50%, con una modifica che si riflette anche sull'importo massimo delle spese agevolate

TIPO DI INTERVENTO



Nota: (*) sostituzione di impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione o pompe di calore o impianti geotermici; sostituzione di caldaie acqua tradizionali con caldaie acqua con pompa di calore

LE REGOLE A REGIME



Per le spese sostenute dal 1° luglio 2013 in poi resta solo la detrazione Irpef del 36%, con tetto massimo di 48mila euro, così come disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir e applicabile anche alle opere per il risparmio energetico

I PUNTI DA CHIARIRE



- Bisogna chiarire come si applica il nuovo limite di spesa per i cantieri già in corso e per le spese già sostenute nel corso del 2012
- La nuova detrazione del 50%, che fin dall'inizio del 2012 premia gli interventi per il risparmio energetico, ora coesiste con la detrazione del 55%, destinata alle riqualificazioni energetiche e prorogata - sia pure con importo ridotto al 50% - fino al 30 giugno 2013
- La detrazione del 55% è prevista per una serie di determinati interventi, ognuno dei quali prevede una pratica con l'Enea più o meno complessa a seconda dei casi. La detrazione del 50% sul risparmio energetico non è limitata a un catalogo "chiuso" di interventi, ma al momento la formulazione della norma è troppo vaga per renderla applicabile, perché si richiede al contribuente di acquisire «idonea documentazione» e rispettare la «normativa vigente»: due nozioni che vanno meglio specificate
- Se la detrazione del 50% sarà concessa senza dover raggiungere prestazioni energetiche particolarmente severe e con una documentazione all'eggerita, questo potrebbe penalizzare molto il 55% negli edifici residenziali, tranne i casi in cui il proprietario vuole beneficiare delle maggiori soglie di spesa massima agevolata. Discorso diverso per il non residenziale: qui non esiste la detrazione del 36-50%, e quindi la proroga del 55% sarà sfruttata a pieno