



Fino alle 18 di oggi - lunedì 5 novembre - è possibile inviare una domanda agli esperti sulle detrazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e il risparmio energetico, scegliendo tra questi temi:

- I soggetti
- Le procedure

Risponderanno alle domande dei lettori:

- Gianluca Dan, fiscalista
- Luca De Stefanis, fiscalista
- Giovanni Tucci, ufficio studi Confappi
- Marco Zandonà, Ance



Gli esperti di Agefis, Associazione geometri fiscalisti:

- Alberto Bonino
- Giuseppe Foresto
- Stefano Perego
- Ezio Piantadosi
- Roberto Tudini

Il Sole 24 ORE.COM

www.ilsol24ore.com/
lavori-casa

LE RISPOSTE

Martedì i primi chiarimenti

La pubblicazione delle prime risposte ai quesiti dei lettori avverrà sul Sole 24 Ore in edicola domani, martedì.

In collaborazione con:



Bonus fiscali e lavori in casa

→ I lavori ammessi e l'iter da seguire

I SOGGETTI

pag. 6

LE OPERE

pag. 7

LA PROCEDURA

pag. 8

Ultimi otto mesi per centrare lo sconto del 50%

La detrazione extra sulle ristrutturazioni vale per le spese fino al 30 giugno 2013

Cristiano Dell'Oste

Spendi mille euro per ristrutturare la casa e il fisco te ne restituisce 500 nell'arco di dieci anni, sotto forma di sconto dalle imposte dovute. L'ultima versione della detrazione per l'edilizia spinge a un livello di generosità mai visto il vecchio bonus del 36 per cento. Certo, fin dal 2007 c'è il 55 per il risparmio energetico, ma si tratta di un'agevolazione selettiva, riservata a un catalogo di interventi ben definito, dalla sostituzione delle finestre al cambio della caldaia. Il 50 per cento delle ristrutturazioni, invece, si applica a tutti i lavori di manutenzione straordinaria eseguiti in casa, dallo spostamento di una parete interna al rifacimento del bagno o dell'impianto elettrico. E comprende anche una serie di interventi minori che non richiedono l'apertura di un cantiere, come l'installazione di una porta blindata o di un elevatore di garage.

Se poi si aggiunge che la detrazione extra-large del 50 per cento si applica a una spesa massima di 50 mila euro, non è difficile capire perché il Governo abbia voluto inserire questo provvedimento nel decreto sviluppo dello scorso giugno, proprio per dare una spinta a uno dei settori più colpiti dalla crisi.

Attenzione, però: sia il 50 per cento per le ristrutturazioni che il 55 per il risparmio energetico si applicano solo alle spese sostenute entro il 30 giugno 2013. Dal 1° luglio, invece, si tornerà al 36 per cento per una spesa massima di 48 mila

euro. Le imprese della filiera delle costruzioni hanno già richiesto la stabilizzazione del 55 per cento, ma - nel dubbio - chi aveva una mezza idea di investire per riqualificare la propria abitazione farà a bene a pensarci adesso.

Il momento di decidere

Oggi mancano poco meno di due mesi alla scadenza del bonus, ed è chiaro che qualsiasi intervento minimamente strutturato va programmato proprio in queste settimane, iniziando a

760 mila

I beneficiari
Sono i contribuenti che hanno
sfruttato il 36 e il 55 nel 2011

contattare il progettista e le imprese. Se poi si tratta di un lavoro che coinvolge il condominio - come ad esempio il cambio di caldaia - muoversi adesso di tanto indispensabile: bisogna preparare un capitolato, raccogliere i preventivi, confrontarli, discuterli, votarli... e poi naturalmente eseguire e pagare i lavori entro il termine del 30 giugno. Un piccolo tour de force, insomma, soprattutto nelle realtà più grandi, dove non è mai facile raggiungere il quorum richiesto per la deliberazione.

La situazione generale dell'economia e le difficoltà di accesso al credito hanno sicuramente appesantito la crisi

dell'edilizia. In questo scenario, le detrazioni fiscali non possono dare denaro a chi non ne ha, ma possono spostare la bilancia della convenienza per chi stava valutando se mettere mano al portafoglio o no. Anche con un'inflazione sopra al 3 per cento, infatti, il bonus resta interessante: ragionando in termini di potere d'acquisto, i 500 euro su mille restituiti dal fisco diventano 420.

Risparmio e rivalutazione

La vera domanda che deve porsi ogni proprietario, comunque, è un'altra: se oggi spendo mille euro e ne recupero 420, dove vanno a finire gli altri 580? Perché non siano una perdita secca, ma un investimento, è importante che le spese vengano indirizzate bene, per tagliare il costo della bolletta del riscaldamento, ad esempio, o per far crescere il valore della casa. Su quest'ultimo punto, però, tutto dipende dalla lungimiranza dei proprietari e dei progettisti che li assistono: la legge, infatti, concede la detrazione del 50 per cento anche per semplici lavori di manutenzione straordinaria che non migliorano le prestazioni energetiche dell'edificio. E invece è un aspetto da non trascurare in prospettiva. Così come non va trascurato l'incenerimento di valore e di redditività: una casa "fuori ordine" si rivaluterà più in fretta (e conterà la perdita di valore) e potrà essere affittata a un canone un po' più alto.

Twitter @C_delloste
@PRONTOGOLD

Misure a confronto

	DETRAZIONE DEL 36-50%	DETRAZIONE DEL 55%
I tempi	Per le spese sostenute dal 26 giugno scorso fino al 30 giugno 2013 la detrazione Irpef del 36 per cento per i lavori di recupero edilizio è maggiorata al 50 per cento e la spesa massima su cui applicarla passa da 48 mila a 96 mila euro. Dal 1° luglio 2013, torna al 36 per cento e al vecchio tetto di spesa massima	La detrazione del 55 per cento Irpef/ires per il risparmio energetico è prorogata fino al 30 giugno 2013, senza alcun cambiamento rispetto alla regola in vigore quest'anno. Dal 1° luglio 2013, salvo proroghe, la detrazione finirà e al risparmio energetico potrà essere applicato il 36 per cento
Spese e lavori	Spesa massima: 96 mila euro Detrazione 50%: 48 mila euro • Manutenzione ordinaria in condominio (ad esempio tinteggiatura facciata) • Manutenzione straordinaria nelle singole unità immobiliari abitative (ad esempio rifacimento del bagno) • Opere per prevenire il compimento di atti illeciti (ad esempio porta blindata) • Opere per la sicurezza domestica (ad esempio interruttore con salvavita) • Opere contro le barriere architettoniche (ad esempio nuovo ascensore)	Spesa massima: 101.818 euro Detrazione 55%: 55.000 euro • Riquadratura energetica di edifici esistenti Spesa massima: 109.091 euro Detrazione 55%: 60.000 euro • Sostituzione di finestre e/o coibentazione di pareti e coperture • Installazione di pannelli solari per l'acqua calda Spesa massima: 54.545 euro Detrazione 55%: 30.000 euro • Sostituzione dell'impianto di riscaldamento con una caldaia nuova
La procedura	Per i cantieri avviati dal 14 maggio 2011 non è più necessario inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo delle Entrate di Pescara	Entro 90 giorni dalla fine dei lavori va mandata in via telematica all'Enea la documentazione dei lavori, che cambia a seconda del tipo di intervento
I pagamenti	Le fatture emesse dal 14 maggio 2011 non devono più contenere l'indicazione della manodopera. I pagamenti vanno eseguiti sempre con bonifico bancario "tracciabile" da cui risultino: • la causale del pagamento; • il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è eseguito il pagamento	
La detrazione	Nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui sono sostenute le spese, si può iniziare a scontare la detrazione dall'imposta dovuta. Ad esempio, chi detturi bonifici per 30 mila euro a novembre di quest'anno, può detrarre 300 euro all'anno per 10 anni a partire dal 730 o Unico 2013	

LE OFFERTE ONLINE

www.ilsol24ore.com/guideplus

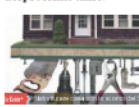
Le Guide+

Tutti gli sconti per l'edilizia nel dossier online

Gli approfondimenti del Sole 24 Ore sulle agevolazioni fiscali per i lavori in casa continuano anche online. Alle ristrutturazioni edilizie è dedicata una Guida+, un manuale con testi, norme e video realizzati dagli esperti che permettono di capire, punto per punto, le detrazioni.

Nella Guida+ «Ristrutturare casa con lo sconto del 50 per cento», (disponibile sul sito all'indirizzo internet www.ilsol24ore.com/guideplus) sono elencati nel dettaglio tutti i soggetti ammessi al beneficio, le opere realizzabili, il titolo abilitativo necessario, le procedure e i tempi che passano dalla domanda alla possibilità di cominciare i lavori, la documentazione, i contenuti delle fatture. Tra i contenuti aggiuntivi si segnalano i capitoli su come acquistare i materiali con l'Iva agevolata e sul piano casa, con il quadro completo delle leggi nelle diverse Regioni, dei bonus di maggior cubatura concessi per gli ampliamenti e le scadenze temporali di questa agevolazione.

Il manuale mette poi a confronto gli sconti in edilizia e gli incentivi per il risparmio energetico portati al 55 per cento fino al 30 giugno 2013, per poi assestarli al 36 per cento del prossimo anno.



In vendita online a 7 euro

ACQUISTIAMO ORO

DIAMANTI • GIOIELLI • MONETE • OROLOGI • ARGENTO

IN CONTANTI

MASSIME QUOTAZIONI DI MERCATO



ACQUISTIAMO A:

ORO PURO
41,10
euro
al grammo

ORO USATO
29,30
euro
al grammo

prima di vendere
verifica sul nostro sito
o telefonaci

www.prontogold.com
02 49 526 570

La nostra politica è offrire ai clienti le condizioni più convenienti, verificabili in tempo reale con le quotazioni di mercato ufficiali,

onesti conviene

perché pagare i massimi, ci consente di acquisire maggiori quote di mercato.



PRONTO GOLD
Via Vittor Pisani 12 - 20124 MILANO - info@prontogold.com - www.prontogold.com
Tel. 02 49 526 570 - fax: 02 49 526 557

Raggiungibile con la MM2 o MM3, fermata Stazione Centrale e con passante ferroviario, fermata Repubblica.

Aperti tutti i giorni dalle 9,00 alle 18,30 orario continuato
Aperti il Sabato dalle 9,00 alle 13,30



OPERATORE SPECIALIZZATO
PER IL COMMERCIO DI METALLI PREZIOSI
IN SEDE PERITO IN PREZZI - ISCRITTO
ALLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO N° 2520

I SOGGETTI

LE OPERE

LA PROCEDURA

I beneficiari

Detrazione formato-famiglia

Anche il coniuge può ottenere l'agevolazione se usa il bonifico giusto

Luca De Stefanis

È molto ampia la platea dei «soggetti privati» - tecnicamente, persone fisiche - che possono beneficiare della detrazione del 36-50 per cento. Si va dal proprietario all'usufruttuario, dall'inquilino al socio di cooperativa. Ma sono agevolati anche il familiare convivente con questi soggetti e il promissario acquirente, con contratto preliminare di compravendita registrato.

I contribuenti che possono usufruire della detrazione Irpef del 36-50% devono contemporaneamente:
• essere 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'idoneità del possesso o della detenzione dell'immobile è lo stesso richiesto dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 2, sono confermati anche dal «giornale 2012» chiarimenti forniti dalle Entrate negli anni precedenti per la detrazione del 36 per cento. Anche secondo la relazione al decreto legge 201/2011 (che ha introdotto dal 2011 l'articolo 16-bis, Tuir), per 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 cooperativa non a proprietà indivisa, l'assegnatario di alloggio anche se non ancora titolare di mutuo individuale (possessore) e quello di cooperativa a proprietà indivisa, assegnatario di alloggi (detentore).

I familiari conviventi

Le Entrate ritengono 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; risoluzione 6 maggio 2002, n. 136/E). Di conseguenza, 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 fatture transite 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 ora corrisponde al momento «in cui iniziano i lavori», come accade per il 55% (vedi Il Sole 24 Ore dell'8 agosto 2011).

Per familiari si intende il co-

niuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. In caso di convivenza, non è necessario che l'immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione costituisca l'abitazione principale dell'intestatario dell'immobile e del familiare convivente, «mentre è necessario che i lavori stessi siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza» (risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E).

Non rileva il fatto che le autorizzazioni comunali siano intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare convivente (circolare ministeriale 11 maggio 1998, n. 121/E; risoluzione 6 maggio 2002, n. 136/E).

Il preliminare registrato
Costituisce titolo idoneo per poter essere considerato detentore dell'immobile anche il contratto preliminare di compravendita per il promissario acquirente. La circolare ministeriale 11 maggio 1998, n. 121/E, infatti, ha previsto che in caso di stipula di un preliminare di compravendita dell'unità immobiliare, regolarmente registrato, il promissario acquirente, che già possiede l'abitazione, può beneficiare della detrazione Irpef sui lavori che effettua.

In caso di immissione in possesso, le fatture per i lavori di ristrutturazione devono essere intestate dall'impresa esecutrice dei lavori direttamente al promissario acquirente.

LA RIPARTIZIONE



I COMPROPRIETARI
La detrazione del 50% per ristrutturazione della casa di abitazione in comproprietà può essere utilizzata interamente da un solo proprietario. Le Entrate ammettono la possibilità, nell'ipotesi di comproprietà tra coniugi conviventi, di ripartire in quote uguali o differenti l'importo detraibile per ciascuno. La suddivisione delle spese è quella che risulta nelle fatture che, se sono contestate, fanno presumere una suddivisione delle spese al 50% anche se il bonifico è emesso da uno solo, ma da conto contestato.

IL CONIUGE CONVIVENTE
In presenza di lavori su una casa intestata interamente alla moglie, il marito può chiedere la detrazione Irpef spettante

sulle spese sostenute, interamente o in percentuale. La condizione è che il marito sia convivente con la moglie. Lo stesso tipo di ragionamento è stato esteso anche all'ipotesi in cui i lavori interessino una casa diversa da quella principale.

IL CONDOMINIO
Nell'ipotesi di interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali di un edificio - come ad esempio il rifacimento del tetto o la tinteggiatura della facciata - la risoluzione 124/E del 4 giugno 2007 ha chiarito che il limite massimo di spesa su cui commisurare la detrazione del 36-50% deve essere riferito a ciascuna abitazione facente parte del fabbricato, in proporzione alle rispettive quote millesimali.

CASO PER CASO

1) IL CONDOMINIO

Sconto off-limits per chi non paga

Silvio Rezzonico

Giovanni Tucci

«L'applicazione delle detrazioni fiscali nei condomini pone una serie di problemi delicati. Per esempio occorre per forza una delibera assembleare in proposito? L'amministratore può dimenticarsi di applicarle? C'è da ritenere, anche in mancanza di giurisprudenza chiara in proposito, che l'obbligo di richiedere le detrazioni discenda direttamente da quello di buona gestione e tutela delle cose comuni, nonché dal fatto di permettere ai condomini di esercitare un diritto riconosciuto dalle norme fiscali. Tanto più che se l'assemblea deliberasse di non chiedere le detrazioni e alcuni condomini si impuntassero invece per avere tutta la documentazione per poterle richiedere, l'amministratore sarebbe comunque costretto a fornirle. Pertanto una delibera assembleare può anche essere opportuna, ma non

Indispensabile:

l'amministratore dovrà comunque darsi da fare. Altra domanda: l'amministratore ha diritto a un onorario extra per le pratiche burocratiche per la detrazione? Risposta: solo se così ha deciso l'assemblea. A tutti gli effetti, la cura della gestione burocratica del bonus non è quella degli appalti dei lavori sono compiti che rientrano in pieno nel suo mandato, e che quindi non debbono per forza essere retribuiti a parte. Terzo quesito: il condominio moroso ha comunque diritto a godere della detrazione per le opere sulle proprietà comuni? Come deve agire l'amministratore nei suoi confronti? Ha l'obbligo di «denunciare» alle Entrate? Risposta: il contribuente ha diritto alle agevolazioni fiscali solo per le spese «effettivamente» sostenute. Pertanto il moroso non potrebbe godere, neanche se il condominio ha pagato per conto suo i lavori. Tuttavia la

dichiarazione dei redditi compilata dal singolo condomino e non certo dall'amministratore ed è sul singolo contribuente che «pesa» l'onere di denunciare il giusto. L'amministratore non ha obblighi in proposito, dovrà limitarsi a non fornire al condomino la documentazione della spesa, che del resto non ha effettivamente affrontato. Va ribadito infine che il momento in cui scatta il diritto alla detrazione non corrisponde a quello in cui il singolo condomino versa il denaro, ma bensì a quello in cui l'amministratore bonifica il dovuto all'impresa appaltatrice. Può quindi capitare, per i versamenti fatti a fine anno, che si sia costretti a rimandare lo sconto fiscale di un'annualità. Infine va ricordato che non vi è bisogno che l'amministratore consegni a ciascuno pacchi di fotocopie: i documenti possono essere sostituiti da una certificazione in cui il professionista attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti, oltre a una tabella in cui sia specificata la somma di cui ciascun condomino potrà tener conto ai fini della detrazione stessa.

CONTRIBUENTE RESPONSABILE

2) LE IMPRESE

Immobili-merce esclusi dal 36-50%

Gianluca Dini

La detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici pari al 36-50% è usufruibile da tutti i contribuenti soggetti all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

La detrazione interessa sia i proprietari degli immobili che i titolari di diritti reali o personali di godimento degli immobili oggetto di ristrutturazione che sostengono le spese. Spetta anche ai locatori o comodatari e agli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti in beni strumentali o merce. Alle medesime condizioni sottoposti per gli imprenditori individuali la detrazione compete anche alle società semplici, in nome collettivo, in

accomandita semplice e soggetti a questi equiparati. Invece la detrazione del 55% delle spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica compete non solo ai cittadini privati ma anche ai titolari di reddito d'impresa o di lavoro autonomo, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento.

L'agenzia delle Entrate ha interpretato in senso limitativo l'ambito di applicazione di quest'ultima detrazione: accordando la detrazione per le imprese ai soli fabbricati strumentali utilizzati nell'esercizio dell'attività imprenditoriale ed escludendo gli immobili destinati alla rivendita ovvero i cosiddetti «immobili merce» (risoluzione 124/E del 4 giugno 2007, n. 303) e quelli dati in locazione (risoluzione 1 agosto 2008, n. 340). C'è un solo appiglio

contrario rispetto a questa rigida interpretazione del Fisco: l'Associazione italiana dei broker commerciali con la nota n. 184/2012 ha ritenuto applicabile l'agevolazione fiscale per gli interventi volti al risparmio energetico a chiunque esista e sostiene la spesa, «qualunque sia la categoria catastale dell'unità immobiliare interessata e la tipologia di contribuente (persona fisica o società)», indipendentemente dal tipo di attività svolta e, quindi, anche ove lo stesso sia titolare di reddito d'impresa. La detrazione compete anche agli esercenti arti e professioni per riqualificazione energetica di immobili utilizzati promiscuamente come abitazione e studio. È possibile detrarre il 55% dell'ammontare totale delle spese sostenute, anche in relazione alle spese che siano state dedotte, nella misura consentita dal Testo unico imposte sui redditi (Tuir), al fine della determinazione del reddito di lavoro autonomo.

CONTRIBUENTE RESPONSABILE

3) LE COMPROVENDITE

Bonus all'acquirente se il rogito «tace»

Il trasferimento dell'immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione prima che sia decorso l'intero periodo di rateizzazione dell'agevolazione comporta - in assenza di differenti indicazioni nell'atto di compravendita - anche il trasferimento automatico del relativo beneficio all'acquirente persona fisica.

Iniziati i lavori, in caso di vendita o comunque di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare, possono accordarsi sul passaggio del beneficio residuo con la possibilità per il venditore di scegliere se continuare a beneficiare della detrazione delle quote non ancora utilizzate o trasferire il relativo diritto all'acquirente. Ricordando comunque che in assenza di differenti indicazioni nell'atto di vendita, la detrazione residua non utilizzata si trasferisce per intero al soggetto acquirente. Questo meccanismo si applica alle cessioni effettuate a decorrere dal 17 settembre 2011 mentre la disciplina

previgente decretava il passaggio automatico all'acquirente (persona fisica) del diritto di detrazione non ancora utilizzato. Nell'ipotesi, invece, di trasferimento mortis causa dell'immobile oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette agli eredi purché conservino la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

La cessazione dello stato di locazione o di comodato non determina variazioni nella fruibilità del diritto a detrarre le residue quote di agevolazione che competono quindi all'inquilino o al comodatario che ha eseguito gli interventi agevolati. Questi soggetti continuano ad usufruire della detrazione fino alla conclusione naturale del periodo di godimento. Le stesse regole sul trasferimento del beneficio tra vivi sono applicabili anche alla detrazione del 55 per cento.

G.D.

I CASI POSSIBILI

Le regole applicabili in caso di vendita dell'immobile oggetto dei lavori

Trasferimento con atto stipulato fino al 16 settembre 2011
• In caso di vendita dell'unità immobiliare le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per l'immobile oggetto dell'intervento all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

Trasferimento con atto stipulato dal 17 settembre 2011
• In caso di vendita dell'unità immobiliare la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

• In assenza di specifiche indicazioni nell'atto di trasferimento le detrazioni residue competono all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare, conformemente alla disciplina previgente.

DOMANDE E RISPOSTE

1 Niente dati in fattura

Devo ristrutturare la mia casa. Per ottenere l'Iva agevolata e la detrazione del 50% delle spese, l'impresa deve indicare in fattura un riferimento normativo?

Per fruire dell'Iva al 10% e della detrazione del 50% sui lavori di ristrutturazione, non è necessario indicare in fattura gli estremi delle disposizioni normative in base alle quali le agevolazioni trovano applicazione. Per il 50%, invece, l'indicazione normativa va inserita nel bonifico di pagamento e non nella fattura. A proposito della fattura, è bene precisare che a partire dal 14 maggio 2011 non è più necessario indicare nelle fatture, né d'acconto né di saldo, la manodopera utilizzata dall'impresa che ha eseguito i lavori di ristrutturazione.

2 L'incentivo raddoppia

Un contribuente ha eseguito nel 2008 dei lavori per 48mila euro nel suo alloggio. Ora può avere la detrazione anche sui lavori eseguiti dal condominio?

Sì. Con la risoluzione 206/E del 3 agosto 2007, le Entrate hanno chiarito che le spese relative agli interventi sulle parti comuni devono essere considerate separatamente rispetto a quelle sostenute per gli interventi realizzati all'interno della singola unità immobiliare. Ne deriva che, ai fini della detrazione del 36-50% per gli interventi sulle parti comuni, il contribuente può beneficiare di un ulteriore limite di spesa, che si aggiunge all'importo massimo detraibile di 48mila euro per l'intervento eseguito nel 2008 nel singolo alloggio residenziale.

WWW.FORMAZIONE.ISOLE24ORE.COM/BS

24ORE BUSINESS SCHOOL
Milano

EXECUTIVE24 - MASTER PART-TIME

Direzione e Strategia d'Impresa

7ª EDIZIONE MILANO, dal 22 NOVEMBRE 2012
15 mesi / 3 gg al mese / in aula & distance learning

COSTRUISSI LA VISIONE D'IMPRESA PER IL TUO FUTURO

Executive24 Master in Direzione e Strategia d'Impresa è indirizzato a manager e imprenditori fortemente interessati a investire su se stessi per acquisire nuove competenze e diventare più competitivi nel mondo del lavoro. L'integrazione con alcune sessioni dell'Executive MBA consentirà l'ottenimento del Diploma MBA 24 ORE Business School.

NOVITÀ 2012

- ▲ L'innovazione digitale nei processi aziendali
- ▲ Lo sviluppo di nuovi modelli di business
- ▲ Strategie di internazionalizzazione

PROGRAMMA

- ▲ Competenze manageriali
- ▲ Comunicazione d'impresa e Social Media
- ▲ Economics d'impresa
- ▲ Strategie di Business
- ▲ E-commerce e multicanalità
- ▲ Gestione e sviluppo delle Risorse Umane
- ▲ Operations, Manufacturing e Six sigma

- ▲ PMI e passaggio generazionale
- ▲ Strategie e Internazionalizzazione d'impresa

SERVIZI AD ALTO VALORE AGGIUNTO

- ▲ Metodologia Blended System24: aula e distance learning
- ▲ Tutoring online e in aula
- ▲ Collaborative Learning
- ▲ Incontri e dibattiti moderati da giornalisti del Sole 24 ORE con imprenditori e manager
- ▲ Business game, Project work e Business simulation
- ▲ Laboratorio manageriale
- ▲ Personal Career Counseling
- ▲ Conseguimento del Diploma

In collaborazione con:

Il Sole 24 ORE

NOVA

IMPRESA

Si ringraziano:

IBAN

netcomm

simulio

Partner tecnologico:

INNOVARE24

Media Partner:

experteer

Il Master è finanziabile con i fondi Interprofessionali Fondimpresa, Fondri e Fondirigenti.

Sono aperte le selezioni. Programma e modalità di ammissione www.formazione.isole24ore.com/bs

Servizio Clienti
tel. 02 861 3022/2006
fax 02 861 3022/2069
business.school@isole24ore.com

GRUPPO 24 ORE

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi
Milano, via Monte Rosa, 91
Roma, Piazza dell'Indipendenza, 23 bis
registrazione@isole24ore.com

ISOGGETTI

LE OPERE

LA PROCEDURA

Il catalogo degli interventi

Una bussola per la scelta tra 50 e 55 per cento

I due istituti si sono avvicinati: le decisioni ormai dipendono da capienza fiscale, somme investite e burocrazia

PAGINA A CURA DI
Silvio Razzuoli
Giovanni Tucci

Ristrutturare? È il momento giusto, con la detrazione fiscale aumentata dal 36 al 50 per cento fino alla fine di giugno 2013 e la detrazione del 55 per cento per il risparmio energetico confermata fino alla stessa data. Una programmazione intelligente punta 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 neri 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%.

LA VALUTAZIONE

Chi spende molto può avere convenienza a non intaccare il plafond di 96 mila euro dedicato alle ristrutturazioni

Se si vuole evitare la trasmissione della documentazione tecnica all'Enea, soprattutto in caso di opere di cobestazione 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 sull'Enea. Tra l'altro il maggiore costo delle prestazioni professionali può azzerare quel 5% in più di detrazione;

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:

- 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);
- le opere che si vanno a eseguire hanno alti costi (superiori a 90 mila euro) e prevedibilmente comprendono sia lavori agevolati ai sensi del bonus del 55%, che lavori agevolati ai sensi del 50 per cento.

Oppure 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 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 del rendimento;

- la sostituzione degli infissi con altri di tipo, colore e/o materiale diverso che non raggiungono però le trasmissioni previste per godere della detrazione del 55%;
- la messa in opera di cobestazioni che non sono adeguate ai requisiti di trasmissione termica previsti dal Dm 26 gennaio 2010 per il 55%;
- l'installazione di caldaie a biomasse (per esempio a legna o pellet) 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 (ad doloitori), 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 sui 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.

A ciascuno il suo «premio»



Le detrazioni applicabili a diversi tipi di intervento

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 cobestazione sola	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 antirullo 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

CASO PER CASO

1) NEGLI ALLOGGI

In casa premiati solo i lavori straordinari

Prendiamoun appartamento tipo: quali sono le opere più comuni attese per riqualificarlo? Per esempio lo spostamento di pareti interne non portanti, per una suddivisione più logica dei locali. E poi le conseguenti rifiniture del traliccio degli impianti elettrici, eventualmente aggiungendo il terzo filo per la messa a terra e l'interruttore differenziale, se ancora non fossero presenti. Quindi la ricostruzione dei pavimenti, che ultimamente vede tra i materiali proposti il parquet, con posa tradizionale o a flottante. Come anche la sostituzione di sanitari e delle piastrelle in bagno e la tinteggiatura e l'intonacatura interna. Infine il cambio d'infissi ed, eventualmente, l'installazione di una porta blindata.

Se davvero l'insieme di interventi che abbiamo elencato comprende buona parte delle opere di riqualificazione immobiliare di appartamenti e villette, sorge un grosso problema. Ai sensi di quasi tutti i regolamenti comunali, si tratta di semplici interventi di manutenzione ordinaria che hanno un vantaggio (non richiedono alcuna pratica urbanistica) ma anche un grave handicap (non sono agevolati dalla detrazione del 50%). Tra di essi fanno eccezione solo alcuni lavori che godono ugualmente della

detrazione della modifica dell'impianto elettrico (se si dimostra che si tratta di un adeguamento alle norme di sicurezza), gli infissi (se sostituiti con altri a bassa trasmittanza termica o comunque con altri di tipo, colore e/o materiale diverso) e la porta blindata (in quanto misura anti-lesioni).

Il tentativo di far rientrare le altre opere nell'ambito della detrazione delle spese può riuscire solo in quanto si riesca a inscrivere nella categoria della manutenzione straordinaria. L'unico metodo lecito per farlo è accoppiare a tali lavori altri che siano considerati, appunto, di manutenzione straordinaria. Infatti, quando contemporaneamente si eseguono opere ordinarie e straordinarie, l'intero insieme di esse finisce per rientrare nella categoria di lavori superiori, la manutenzione straordinaria. Occorre a questo punto rifarsi alla definizione contenuta nel Testo unico dell'edilizia, che è l'unica a contare, in quanto la detrazione del 50% è norma statale (non ha rilievo quindi la definizione data dal singolo comune): si tratta delle opere e delle modifiche «necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici».

2) IL CONDOMINIO

Ok alla tinteggiatura delle parti comuni

Nelle singole unità immobiliari non sono agevolabili dal bonus del 50-36% le opere classificabili come di manutenzione ordinaria. In condominio, al contrario, anche la manutenzione ordinaria sulle parti e gli impianti comuni è agevolata.

Va quindi chiarito, caso per caso, quali siano le parti comuni. L'articolo 10-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (che regola la detrazione) fa riferimento esplicito a quelle elencate nell'articolo 107 del Codice civile (suolo, anditi, portici, cortili, ascensori, acquedotti, fognature eccetera). Per la verità, come chiarisce la giurisprudenza, potrebbero esistere anche altre parti comuni, perché presumibili come appartenenti a tutti gli abitanti del palazzo, data la conformazione dell'edificio (per esempio i sottotetti quando accessibili dalle scale e ospitanti impianti comuni), oppure perché il regolamento condominiale le considera tali. Inoltre vanno anche inclusi i lastrici solari di uso di proprietà singola (che non sono perciò parti comuni) qualora, come prevede il codice, il condominio si prenda in carico parte delle spese per la loro manutenzione o rifacimento.

Ecco qualche esempio di interventi di manutenzione ordinaria in condominio tra i

più comuni. Innanzitutto le opere sulla facciata e sui muri interni condominiali in genere, anche solo quelle di tinteggiatura, l'intonacatura, pulizia con solventi, aerostabbatura. Poi le opere di riparazione muraria degli elementi comuni a tutti (frontali androne, scale, fondamenta, tetti piani e inclinati, cornicioni e torioni, cornicioni, lastratura del cortile). Sono compresi anche gli elementi edilizi distaccati dalla costruzione vera e propria, come i marciapiedi interni e le recinzioni, che siano murarie o cancellate, nonché il rifacimento di piscine e campi da tennis. Viceversa non sono compresi i giardini (potatura e annaffiatura delle piante), perché non sono considerati accessori a valenza edilizia. Per quanto attiene le condutture (acqua, fognarie, gas, piovrali) esse sono comuni fino al punto di diramazione negli appartamenti privati e non operano esclusioni di sorta sul tipo di interventi. Ciò vale anche per tutti gli altri impianti che servono tutti (riscaldamento, ascensore, autovalve), anche se il testo di legge non è privo di ambiguità in proposito. Espressamente esclusi sono i cosiddetti «giardini dei custodi», in quanto trattasi di spazi non abitativi, mentre gli interventi effettuati sull'alloggio del portiere sono detraibili.

3) SENZA CANTIERE

Sicurezza e cablatura ammesse allo sconto

Le detrazioni fiscali e, in particolare, quella del 50-36% non agevolano solo opere edili, ma anche una serie di interventi «leggeri» che quasi sempre non prevedono alcun lavoro burocratico in Comune, si risolvono in poche ore di lavoro e non prevedono nemmeno l'apertura di un cantiere vero e proprio, evitando calcinacci e polvere.

Tra queste molte misure anti-ladri: caseforti anche senza opere murarie per incassare, tapparelle rinforzate in acciaio, porte blindate, grate alle finestre, impianti a infrasuoni (per esempio, fibre ottiche) per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. Gli interventi ammissibili sono limitati ai lavori che interconnettono tutte le unità immobiliari residenziali. Inoltre, sono oggetto di agevolazione gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, per esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di co-generazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

Tra le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono comprese le tapparelle elettriche, gli impianti domotici di controllo della casa, gli interruttori che funzionano «a calore» della persona che entra nella stanza, qualora si possa dimostrare che agevolano il disabili stesso. Non rientrano invece nel bonus i sistemi informatici, per esempio computer di facilitazione della lettura, carrozzone e quant'altro non sia legato a opere edili o impiantistiche. È avvantaggiata poi la messa in sicurezza degli impianti che prevede l'installazione di interruttori differenziali elettrici (più conosciuti come salvavita), le pulsantieri per disabili sull'ascensore, i dispositivi anti-reflusso dei fumi per le caldaie.

Gli apparecchi di rilevazione di presenza di gas, il montaggio di vetri antirullo, l'installazione di corrimano o il rialzo delle ringhiere e dei parapetti per evitare le cadute dai balconi sono infine considerate opere contro gli infortuni domestici e come tali agevolate. Nessuna detrazione invece per l'acquisto di elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta la detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisce una tradizionale cucina a gas).

Le opere per la sicurezza e la cablatura degli edifici sono ammissibili anche se non comportano la creazione di un cantiere vero e proprio, evitando calcinacci e polvere.

Tra le opere per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono comprese le tapparelle elettriche, gli impianti domotici di controllo della casa, gli interruttori che funzionano «a calore» della persona che entra nella stanza, qualora si possa dimostrare che agevolano il disabili stesso. Non rientrano invece nel bonus i sistemi informatici, per esempio computer di facilitazione della lettura, carrozzone e quant'altro non sia legato a opere edili o impiantistiche. È avvantaggiata poi la messa in sicurezza degli impianti che prevede l'installazione di interruttori differenziali elettrici (più conosciuti come salvavita), le pulsantieri per disabili sull'ascensore, i dispositivi anti-reflusso dei fumi per le caldaie.

Gli apparecchi di rilevazione di presenza di gas, il montaggio di vetri antirullo, l'installazione di corrimano o il rialzo delle ringhiere e dei parapetti per evitare le cadute dai balconi sono infine considerate opere contro gli infortuni domestici e come tali agevolate. Nessuna detrazione invece per l'acquisto di elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (per esempio, non spetta la detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisce una tradizionale cucina a gas).

4) IL RISCALDAMENTO

L'impianto giusto dimezza le bollette

Risparmiare anche oltre il 50% sui consumi di combustibile e ambienti interni alla casa più salutare: sono questi gli obiettivi programmati sia in condominio che a casa propria con interventi mirati sull'impianto di riscaldamento. Il primo passo è un'accurata diagnosi energetica per capire dove si ammassano gli sprechi e ipotizzare le soluzioni con un migliore rapporto costo-benefici. Il secondo è la termoregolazione dei corpi radianti: si tratta in sostanza di dotare di sistemi di sensori di rilevamento della temperatura e di valvole la sua regolazione. Il terzo passaggio, da prevedere in caso di riscaldamento centralizzato condominiale, è la contabilizzazione: vanno calcolati i consumi, appartamento per appartamento, e rapportati ad essi le spese a carico di ogni condanno. Il quarto passaggio è la cobestazione, si scoprono, anche attraverso analisi termografiche, le zone dove le strutture dell'edificio fanno passare di più il freddo e si cercano le soluzioni possibili. Il quinto stadio è infine la sostituzione della caldaia, meglio se con un apparecchio a condensazione, che recupera parte del calore di combustione che le altre caldaie disperdono nell'ambiente, con la condensazione del vapore d'acqua. Gli interventi vanno idealmente programmati nella

sequenza appena delineata. Se per esempio si intende sostituire una caldaia con una più efficiente, conviene prima verificare quali opere permettono di ridurre i consumi dell'edificio. Ciò consentirà di evitare di spendere inutilmente soldi per un apparecchio sovradimensionato e mal tarato. In caso di impianti termotecnici, è possibile anche imboccare la strada dei pannelli radianti a pavimento, alimentati da caldaia a condensazione. L'impianto consiste in tubi che si sviluppano a spirale o a serpentina sotto il pavimento stesso. L'acqua può così essere riscaldata a una temperatura assai inferiore a quella esistente nei comuni radiatori. Bastano tra i 30 e i 40 gradi, contro i 60-70° necessari per gli impianti tradizionali. Ciò giova sia al risparmio energetico che alla salute di chi abita i locali. Infatti la distribuzione uniforme della temperatura nell'ambiente crea benessere ambientale. Non solo: il calore ottenuto per irraggiamento (anziché per convezione, come per i caloriferi) permette di star bene anche a temperature più basse. C'è poi la liberazione di spazi sulle pareti con l'abolizione dei radiatori e il maggiore isolamento dal rumore tra i diversi piani dell'edificio.

ONLINE E IN LIBRERIA

LAVORI IN CASA



Da abbinare a zanzariera: la mappa dei permessi

Permessi, adempimenti catastali, problemi condominiali, vincoli agevolazioni fiscali: nella guida, aggiornata a settembre, opera per opera la sintesi dei più comuni interventi di recupero degli edifici (compresi quelli per gli impianti di energia rinnovabile).

Pagine 98
Prezzo: 6 euro in versione Pdf

FISCO



Come cambia l'Iva per l'immobile

Pagine 96
Prezzo: 6,90 euro in versione Pdf

IMMOBILIARE



Il consulente arriva su tablet e smartphone

Da oggi è disponibile anche la versione digitale di Consulente immobiliare, il quindicinale leader tra i tecnici italiani, consultabile su pc, iPhone e iPad. Numerosi i servizi online offerti gratuitamente agli abbonati sul portale www.immobili24.it/sole24ore.com.

Su www.shopping24.it
Prezzo: a partire da 129,90 euro

IVA



Guida all'applicazione della nuova Iva per cassa

Le nuove agevolazioni fiscali fa il punto sui principali incentivi introdotti dal decreto sviluppo. Si parte dal settore immobiliare, anche con le regole sulle detrazioni fiscali per il recupero edilizio. Analizzato anche il regime dell'Iva per cassa.

Pagine 96
Prezzo: 6,90 euro in versione Pdf

I SOGGETTI

LE OPERE

LA PROCEDURA

L'iter da seguire

Agevolate anche le spese per progetti e certificati

Va fatto il pagamento tracciabile in banca o posta

Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

Per entrambi i bonus, i tetti massimi di spesa o di detrazione si applicano a ogni insieme di opere eseguite su un fabbricato e non a ogni persona che ha effettuato la spesa. È quindi possibile beneficiare della detrazione per lavoro 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 insieme 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 inizia i lavori a quando si terminano.

Rateizzazione. Sia il 36-50% che il 36-50% si recuperano, per spese affrontate dal 2012 in poi, sempre e comunque in 10 rate identiche imposte. Sono spalmate su 10 rate identiche imposte in 10 rate identiche imposte in 10 rate identiche imposte.

Spese detraibili. Ai fini del bonus contano le spese effettivamente sostenute. Ciò significa che il contribuente non può pas-

sare, per esempio a un familiare, il diritto alla detrazione. Ma ciò significa anche che non può godere della detrazione il condono moroso, anche se il condono 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;

RITORNO LUNGO

Entrambi gli sconti fiscali devono essere recuperati nell'arco di dieci anni anche se la spesa è sostenuta da anziani

- 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 Dac;
- 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 il fatto se rientrano tra le spese gli eventuali oneri 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 del bonifico con i dati richiesti dalla legge incombe solo sui con-

tribuenti 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 i pagamenti effettuati a soggetti non tenuti alle disposizioni del Dpr 633/972. 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 permessi di costruire; ritenute di acconto operate sui compensi. Inevitabilmente esse non risulteranno nel bonifico, ma saranno riportate sulla fattura;

- spese sostenute per il personale della fattoria edile che fa un intervento a casa propria. L'utilizzo risulterà comune della contabilità tenuta dall'imprenditore stesso;
- detrazioni sugli acquisti di case da imprese che hanno interamente ristrutturato il palazzo.

Le mosse giuste

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 assenti comunali necessari a seconda della tipologia dei lavori (comunicazione, Scia, Dac, 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.

4 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.

5 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.

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 condomini la quota spettante ai sensi delle detrazioni fiscali del 36-50% o del 55% e attesta il possesso di tutta la documentazione.

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).

8 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 ricalcolo con modifica della rendita catastale.

CASO PER CASO

1| PRINCIPIO DI CASSA

La percentuale dipende dalla data del versamento

Giuliana Dini

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza essendo stata inserita permanentemente all'interno del corpus delle detrazioni del Tuir (articolo 16-bis del Dpr 97/1986). La vera novità, però, è arrivata con il decreto sviluppo, che ha aumentato la percentuale di detraibilità passata dal 36 al 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, stabilendo inoltre il raddoppio del limite di spesa passato, con la medesima decorrenza, da un massimo di 48mila euro ad un ammontare massimo di 96mila euro. Dal 1° luglio 2013, la percentuale e il tetto di spesa torneranno alla versione «classica»: 36% e 48mila euro. In linea generale,

l'agevolazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie può essere usufruita per le spese sostenute nell'anno solare, secondo il criterio di «cassa» e quindi solamente per le spese bonificate entro il 31 dicembre dell'anno in relazione al quale si intende detrarre la spesa. L'effettuazione del bonifico bancario o postale in data successiva al 31 dicembre di un anno comporta lo scomputo della detrazione nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno successivo. La determinazione dell'ammontare massimo detraibile nel 2012, in applicazione del principio di cassa, sarà pari alla somma dei pagamenti effettuati fino al 25 giugno 2012 (ovviamente con massima di 48mila euro e detrazione limitata al 36%) e di

quelli effettuati dal 26 giugno fino al 31 dicembre 2012: questi ultimi devono essere considerati in misura pari al 50% con massimale di 96mila euro al netto delle spese già sostenute alla data del 26 giugno, fino a un massimo di 48mila euro.

Il discorso cambia nel 2013. Infatti, se alla data del 30 giugno 2013 saranno state già sostenute spese per un ammontare pari o superiore a 48mila euro, le ulteriori spese sostenute nel periodo d'imposta 2013 non consentiranno alcuna ulteriore detrazione del 50%, avendo già raggiunto il limite massimo di spesa rappresentato dal 48mila euro pari al limite massimo del secondo semestre 2013. Il tutto fermo restando che nei primi sei mesi del 2013 si potrà applicare la detrazione su una

LE SCADENZE

Come cambia la detrazione e l'ammontare delle spese in base alla data in cui sono sostenute

- **Fino al 25 giugno 2012**
Detrazione del 36% su una spesa massima di 48mila euro
- **Dal 26 giugno al 31 dicembre 2012**
Detrazione del 50% su una spesa massima di 96mila euro al netto delle spese già sostenute alla data del 26 giugno 2012 nel limite di 48mila euro
- **Dal 1° gennaio al 30 giugno 2013**
Detrazione del 50% su una spesa massima di 96mila euro comprensivo delle spese già sostenute negli anni precedenti in caso di prosecuzione dei lavori
- **Dal 1° luglio 2013 in poi**
Detrazione del 36% su una spesa massima di 48mila euro

2| OLTRE LA SCADENZA

spesa massima di 96mila euro. In caso di prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per la determinazione del limite massimo di spesa detraibile in ciascun periodo di imposta, si devono considerare le spese sostenute nei vari anni e si ha diritto all'agevolazione solamente qualora la spesa per la quale si è già usufruito della detrazione non abbia superato il limite complessivo previsto.

Il principio di «cassa» vige anche per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici. L'agevolazione spetta al singolo condomino con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio.

In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Dal 1° luglio 2013 si torna alla formula classica del 36%

Anche la detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili è stata prorogata fino al 30 giugno 2013 dall'articolo 2 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 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.

Sotto il profilo temporale e con riferimento al periodo di imposta 2012 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 2012 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 2012.

MASTER DIDACTICA
NOVEMBRE 2012 - FEBBRAIO 2013

L'IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO

SEI GIORNATE INTERE / orario: 9.30 - 13.00 e 14.30 - 18.00

MILANO - Hotel Executive 22-23/11/2012 / 13-14/12/2012 / 30/01/2013 / 13/02/2013
BOLOGNA - Zani Hotel Europa 28-29/11/2012 / 11-12/12/2012 / 16/01/2013 / 11/02/2013

PROGRAMMA DEGLI INCONTRI

- I presupposti dell'imposta, disposizioni generali e applicazione operativa
- Novità IVA 2012-2013 e il nuovo regime IVA in edilizia
- L'IVA nelle operazioni con l'estero: territorialità e operazioni comunitarie
- L'IVA nelle operazioni con l'estero: operazioni extra comunitarie e regimi doganali
- Controlli, accertamenti, sanzioni in materia di IVA e possibili difese del contribuente
- Guida alla dichiarazione IVA 2013

COORDINAMENTO SCIENTIFICO: **Norberto Villa**

QUOTA INTERNA DI ADESIONE AL MASTER 1° PARTECIPANTE
€ 900,00 + IVA 21%

QUOTA 2° PARTECIPANTE, PRATICANTI E ISCRITTI ALL'ODGEC DA MENO DI 3 ANNI
€ 600,00 + IVA 21%

VERIFICHE, ACCERTAMENTI E CONTENZIOSO TRIBUTARIO

SEI GIORNATE INTERE / orario: 9.30 - 13.00 e 14.30 - 18.00

MILANO - Hotel Executive 20-21/11/2012 / 12-13/12/2012 / 17-18/01/2013

PROGRAMMA DEGLI INCONTRI

- Verifiche fiscali e accessi in azienda - Profili sanzionatori
- Gli accertamenti sulle imprese
- Gli accertamenti sulle persone fisiche e gli accertamenti "bancari"
- Gli strumenti deflattivi del contenzioso - Il reclamo e la mediazione
- Atti esecutivi: sospensione, dilazione, riscossione ed esecuzione
- Il processo tributario: novità, criticità e adempimenti

COORDINAMENTO SCIENTIFICO: **Gian Paolo Ranocchi**

QUOTA INTERNA DI ADESIONE AL MASTER 1° PARTECIPANTE
€ 900,00 + IVA 21%

QUOTA 2° PARTECIPANTE, PRATICANTI E ISCRITTI ALL'ODGEC DA MENO DI 3 ANNI
€ 600,00 + IVA 21%

Per informazioni sul CALENDARIO e i PROGRAMMI COMPLETI consulta il sito internet:
WWW.DIDACTICAPROFESSIONISTI.IT

Didactica Professionisti strumenti di formazione avanzata e di aggiornamento per professionisti

ATTRIBUISCE 42 CFP