

Informativa per la clientela di studio

N. 113 del 11.07.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Interventi sulla casa: novità per la ristrutturazione

*In riferimento agli interventi sui fabbricati volti alla ristrutturazione o anche per il conseguimento di risparmi energetici, il **decreto sulla Crescita** (articolo 11, D.L. 83/2012), ha apportato significative novità in relazione alle aliquote agevolative applicabili nonché ai relativi massimali per le spese documentate sostenute dal 26 giugno 2012 e fino al 30 giugno 2013.*

Le novità per la ristrutturazione

Le novità prevedono l'innalzamento dal 36% al 50% della detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia effettuate tra l'entrata in vigore del D.L. e il 30 giugno 2013. Scende invece dal 55% al 50% lo sgravio per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati tra il primo gennaio e il 30 giugno 2013 (per il 2012 resta la detrazione del 55%).

In particolare, secondo le nuove disposizioni del decreto sulla Crescita (83/2012), per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013:**

- la detrazione Irpef (relativa alla spese di ristrutturazione) sale al 50%, e il tetto massimo passa a **96mila euro**;
- il 50% vale anche per le opere finalizzate al risparmio energetico, compresi gli impianti a fonti rinnovabili 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).

Per quanto riguarda l'agevolazione del 55 per cento:

- per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2012, la detrazione Irpef/Ires del 55 per cento 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 per cento**.

I limiti di spesa

Per le spese documentate, sostenute dal **26 giugno 2012** e fino al **30 giugno 2013**, il limite di spesa è elevato da euro 48.000,00 a euro **96.000** per ciascuna unità immobiliare (art. 11, comma 1, D.L. n. 83/2012).

A decorrere dal **1° luglio 2013** (per le spese sostenute da tale data in poi) ritorna e va a regime la misura del tetto massimo di Euro 48.000,00.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella **prosecuzione di lavori iniziati** negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili **occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi**.

Pertanto, se negli anni precedenti il limite è già stato superato, non si ha diritto ad alcuna detrazione, **se non in relazione a nuovi interventi**.

I beneficiari

Sono beneficiari dell'agevolazione le **persone fisiche** titolari di un diritto reale su unità immobiliare residenziale (*ad esempio proprietà, nuda proprietà o usufrutto*) e sulle relative pertinenze (senza limiti di numero), gli inquilini, comodatari o familiari conviventi, assegnatari di un immobile in seguito di separazione o divorzio (anche se non proprietari), i soci di società semplici, in accomandita semplice e in nome collettivo, le imprese familiari (purché l'immobile non sia bene strumentale né oggetto di commercio).

Le opere agevolabili

Sono agevolati tutti i lavori di recupero (**escluse nuove costruzioni e gli ampliamenti**) in ambito condominiale e i lavori di recupero nelle singole unità immobiliari, mentre sono esclusi (ma non sempre) i lavori di manutenzione ordinaria.

L'agevolazione dunque vale anche per le singole unità immobiliari, sono ammesse al beneficio fiscale le seguenti principali opere:

➤ manutenzione ordinaria:

la manutenzione ordinaria è agevolata (in linea di principio) solo se effettuata sulle parti comuni di edifici condominiali.

Ad esempio, sono agevolabili i seguenti lavori:

- tinteggiatura della facciata del condominio;
- sostituzione piastrelle;
- riparazione finestre;

- alcune opere di manutenzione ordinaria sono agevolate anche nei singoli alloggi. Le opere debbono riguardare gli impianti, le costruzioni e le loro pertinenze;
- **manutenzione straordinaria, recupero, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:**
 - tutte le opere sono comunque agevolate, sia in condominio che nei singoli appartamenti;
- **opere di risparmio energetico** (secondo criteri ancora da definire):
 - sostituzione caldaia;
 - finestre con doppi vetri;
 - coibentazioni interne;
 - valvole elettrotermiche ai caloriferi;
- **adeguamento degli impianti alla norme di sicurezza:**
 - opere relative alla installazione di salvavita, allacciamento alla messa a terra elettrica, dispositivi contro reflusso fumi;
- **rimozione barriere architettoniche:**
 - opere relative alla realizzazione di rampe e scivoli per le carrozzine con pendenze adatte), tapparelle elettriche, sanitari ad hoc, impianti domotici di controllo della casa, interruttori che funzionano "a calore";
- **riduzione rischi illeciti:**
 - interventi per la realizzazione di opere per la riduzione del verificarsi di atti illeciti da terzi (installazione di casseforti murarie, porte blindate, tapparelle rinforzate in acciaio, grate alle finestre, impianti di allarme a infrarossi o laser);
- **contenimento inquinamento acustico:**
 - opere di installazione di pannelli fonoassorbenti, isolanti per scarichi, infissi con scarsa permeabilità al rumore;
- **bonifica amianto:**
 - sostituzione tetti in eternit, sostituzione o isolamento tubature in eternit, sostituzione piastrelle in vinilamianto, rimozione vernici contenenti amianto, compresa l'eliminazione dei materiali in discariche apposite;
- **misure antisismiche:**
 - sono opere che sarebbero comunque agevolate, perché sempre comprese nella manutenzione straordinaria;
- **opere contro gli infortuni domestici:**
 - installazione di rivelatori contro fughe gas, corrimani scale, innalzamento parapetti balconi).

Tetto di spesa

Il limite detraibile di **96 mila euro** (che ritorna a 48mila da luglio 2013) deve essere diviso tra tutti i comproprietari in proporzione alla spesa sostenuta. Per le opere condominiali, i singoli condomini godono per intero del tetto di spesa detraibile. Niente vieta che eseguano ulteriori ristrutturazioni del loro singolo alloggio, con spesa cumulabile con quelle comuni.

Gli adempimenti

Per ottenere lo sconto fiscale (non sono previste particolari procedure) basta essere in regola in merito ad assenti e procedure tecnico-burocratiche e richiedere correttamente il bonus compilando gli appositi righi della dichiarazione dei redditi, ivi compresi, per le spese sopportate dal 2011 in poi, i riferimenti catastali dell'immobile, se l'opera non è condominiale.

L'unico adempimento formale è il **pagamento delle spese con i bonifici** presso banche e poste, che riportino la casuale del versamento (**detrazione ex articolo 16-bis del DPR 917/1986**), il codice fiscale del beneficiario e il codice fiscale o la partita Iva di chi ha eseguito le opere.

A volte le banche chiedono obbligatoriamente anche il numero (o i numeri) di fattura, benché non siano requisiti previsti per legge.

Il bonifico non è necessario per i pagamenti effettuati a favore delle PA (per esempio contributi di costruzione o bolli) le ritenute di acconto sui compensi, la detrazione per gli acquisti di case interamente ristrutturate da impresa.

Acquisto di box e lavori ordinari

Se la detrazione è per **l'acquisto di posti auto in garage o box di nuova costruzione** è necessario - prima di chiedere il bonus - aver ricevuto dall'impresa una dichiarazione che quantifichi l'ammontare delle spese di realizzazione del posto auto, che dovrà includere solo le spese sostenute per la progettazione e l'esecuzione dei lavori, la relazione di conformità, le prestazioni professionali richieste, l'Iva, il bollo i diritti pagati per le concessioni o assenti urbanistici, gli oneri di urbanizzazione.

Dal 4 novembre 2011 è necessaria una dichiarazione sostitutiva di atto notorio per le opere che non necessitano di alcun assenso urbanistico (**in genere quelle di manutenzione ordinaria**), che riporti la data di inizio lavori e l'autocertificazione che i lavori rientrano tra quelli agevolabili: si potrà comunque compilare quando ne sia fatta esplicita richiesta, in caso di controlli.

I documenti da conservare

I documenti da conservare e da esibire in fotocopia solo in casi di controlli (sia per il 36-50% sia per il 55-50%, salvo diversamente specificato) sono i seguenti:

Per i lavori condominiali

Attestazione dell'amministratore della spesa di competenza, del rispetto degli obblighi previsti per la detrazione, della regolarità urbanistica, dell'esistenza di apposita delibera e di conservazione di tutta la documentazione necessaria.

Per i lavori singoli

- Abilitazioni comunali, assensi per vincoli;
- fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese, ricevute degli appositi bonifici bancari o postali di pagamento (escluse per il 55-50% per le imprese e per il 36-50% per l'acquisto di immobili ristrutturati);
- ricevute del versamento di contributi o oneri urbanistici, nonché della Tosap, ricevute del pagamento dell'Ici dal 1997 al 2011, se dovuta;
- ogni eventuale altra documentazione urbanistica o impiantistica necessaria ove prescritta (per esempio per l'eliminazione barriere architettoniche).

Lavori singoli casi particolari

- Contratti di locazione e comodato con estremi di registrazione, assenso ai lavori del proprietario (*se chi chiede la detrazione è in affitto o risiede gratis nell'altrui alloggio, familiari conviventi esclusi*);
- notifica preliminare alla Asl e alla Dpl (*cantieri che richiedano più di 200 uomini-giorno*);
- sanatoria (per eventuali opere abusive);
- autocertificazione di rispetto delle norme per i lavori privi di assensi urbanistici (solo 36-50%). Dichiarazione dell'impresa su quali siano le spese di realizzazione (36-50%, acquisto di autorimesse e box nuovi);
- ricevuta dell'invio telematico di comunicazione per i lavori iniziati nell'anno precedente (solo per il 55-50%).

Documentazione non più necessaria

Attestazione del costo della manodopera in fattura, Comunicazione a Pescara prima dell'inizio lavori.

Dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un tecnico abilitato per le opere di importo superiore a 51.645,69 euro.

Il passaggio al 50%

Il **26 giugno 2012** è stata la data di entrata in vigore delle novità ed è lo spartiacque tra le spese sostenute prima, soggette ai vecchi limiti del 36% e al tetto di 48mila euro, e quelle sostenute dopo, soggette ai limiti massimi del 50% con soglia a 96mila euro.

Per gli **interventi in corso** eseguiti dai privati proprietari, l'importo detraibile in 10 anni sarà pari alla somma del 36% dei bonifici ordinati sino al 25 giugno (sino a un massimo di 48.000 euro) e del 50% dei bonifici ordinati dal 26 giugno (sino a 96.000).

Ciò anche se al 25 giugno le spese sostenute e pagate con bonifico bancario avevano raggiunto i 48.000 euro. Se sono state sostenute spese per **importi inferiori**, in ogni caso, i bonifici emessi dal 26 giugno 2012 hanno la detrazione del 50 per cento.

Se invece tali importi erano stati già superati, le spese sostenute per importi superiori a 48.000 euro sono escluse da quelle detraibili, fermo restando che se i lavori sono ancora in corso, comunque i bonifici emessi dopo tale data fruiscono comunque della maggiore detrazione del 50%, sino a un importo massimo di 96.000 euro (sul comportamento per lavori in corso si attendono chiarimenti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate).

Esempio

Supponiamo che al 25 giugno siano state sostenute spese per **60.000 euro**, (48.000 detraibili e 12.000 non detraibili). Con la nuova disciplina resta ferma l'esclusione della detrazione dei 12.000, se dal 26 giugno i lavori proseguono e vengono nuovamente sostenute spese, pagate con bonifico per altri 20.000, il 50% di tale somma (cioè 10.000) risulta detraibile.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 