

NOVITA' PER LE DETRAZIONI AL 36%
(DL 22.6.2012 n. 83 convertito nella L. 7.8.2012 n. 134)

La Novità

L'art. 11 del DL 22.6.2012 n. 83, entrato in vigore il 26.6.2012, ha previsto alcune novità in materia di:

- detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero edilizio;
- detrazione IRPEF/IRES del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Si tratta, in particolare:

- dell'incremento dal 36% al 50% della detrazione IRPEF per determinati interventi di recupero edilizio, in relazione alle spese sostenute a partire dal 26.6.2012 e fino al 30.6.2013;
- dell'incremento da 48.000,00 a 96.000,00 euro, per unità immobiliare, del limite massimo detraibile delle spese per interventi di recupero edilizio;

Di seguito si riepilogano le novità riguardanti la disciplina delle detrazioni in esame, alla luce delle modifiche apportate in sede di conversione del DL 83/2012, tenendo conto dei chiarimenti sinora forniti.

LA DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Aumento della percentuale di detrazione per le sole spese pagate nel periodo 26/06/2012 - 30/06/2013

Per le spese documentate relative a determinati interventi di recupero edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR, sostenute dal 26.6.2012 e fino al 30.6.2013, spetta una detrazione IRPEF del 50% invece del 36%.

La "nuova" detrazione del 50% compete quindi relativamente alle spese pagate dal 26.6.2012 al 30.6.2013, di regola mediante bonifico bancario o postale (contenente le previste informazioni).

Come chiarito nella risposta all'interrogazione parlamentare 4.7.2012 n. 5-07249, occorre fare riferimento al criterio di cassa e, quindi, alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Si ricorda che, mediante l'introduzione nel TUIR del nuovo art. 16-bis a decorrere dall'1.1.2012, la detrazione IRPEF del 36% delle spese volte al recupero del patrimonio edilizio è stata "messa a regime".

Pertanto, salvo modifiche o proroghe, la percentuale del 36% ritornerà applicabile a partire dalle spese sostenute dall'1.7.2013.

Interventi Agevolabili

Gli interventi agevolabili con la "nuova" detrazione IRPEF del 50% sono i seguenti:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (es. terremoti, alluvioni), anche se non rientranti tra quelli sopra indicati, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza, anche anteriormente all'1.1.2012;
- interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;
- interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità;
- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico;

www.mignolopartners.com

Via P. De Maria, 10 - 89900 Vibo Valentia

Tel 0963 93456 - Fax 0963 993831

Email info@studiomignolo.it

- interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione; gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;
- interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- progettazione e prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.

La detrazione per Interventi finalizzati al conseguimento di Risparmio Energetico

Il DL 83/2012 anticipa dall'1.1.2013 all'1.1.2012 la decorrenza della detraibilità delle spese effettuate per interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, con particolare riguardo all'**installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, previste dall'art. 16-bis co. 1 lett. h) del TUIR**. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia.

Come evidenziato nella relazione governativa al DL 83/2012, **si tratta, nella sostanza, delle spese finalizzate al risparmio energetico che non possono beneficiare della specifica detrazione del 55% per mancanza delle caratteristiche tecniche necessarie per ottenere tale agevolazione.**

Pertanto, per effetto dell'intervento retroattivo del DL 83/2012, le spese in esame:

- se sono state sostenute dall'1.1.2012 al 25.6.2012, beneficiano della "vecchia" detrazione del 36%;
- **se vengono sostenute dal 26.6.2012 al 30.6.2013, beneficiano della "nuova" detrazione del 50%;**
- se vengono sostenute dall'1.7.2013, ritornano a beneficiare della detrazione del 36%.

Chi può usufruire delle agevolazioni

Nessuna novità è stata introdotta in relazione ai soggetti che possono beneficiare della "nuova" detrazione IRPEF del 50%, la quale spetta in relazione alle spese documentate sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati i previsti interventi.

Come in precedenza, possono quindi usufruire dell'agevolazione i soggetti IRPEF, residenti e non residenti in Italia, che sostengono le spese e che:

- *possiedono l'immobile a titolo di piena proprietà, nuda proprietà o altri diritti reali, quali l'uso, l'usufrutto e il diritto di abitazione;*
- *ovvero detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione (inquilino) o di comodato (comodatario), oppure sulla base di un contratto preliminare di compravendita (promissario acquirente);*
- *ovvero sono familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile.*

Ammontare delle Spese

La detrazione IRPEF del 50%, in relazione alle spese sostenute dal 26.6.2012 al 30.6.2013, spetta su un **ammontare complessivo massimo pari a 96.000,00 euro** (prima 48.000,00 euro) **per unità immobiliare**.

Pertanto, salvo modifiche o proroghe, il limite di 48.000,00 euro ritornerà applicabile a partire dalle spese sostenute dall'1.7.2013.

Qualora più soggetti realizzino interventi sulla medesima unità immobiliare, la detrazione del 50% dovrà quindi essere calcolata sul limite massimo di spesa pari a 96.000,00 euro e ripartita tra gli aventi diritto.

In relazione al periodo d'imposta 2012, spetta la detrazione:

- **del 36%** per le spese sostenute dall'1.1.2012 al 25.6.2012, per un ammontare massimo di 48.000,00 euro;
- **del 50%** per le spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2012, per un ammontare massimo di 96.000,00 euro al netto delle spese già sostenute al 25.6.2012, comunque nel limite di 48.000,00 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%.

In caso di interventi sulla stessa unità immobiliare già conclusi, con sostenimento di ulteriori spese dal 26.6.2012:

- le spese sostenute prima del 26.6.2012 rimangono detraibili al 36%;
- le spese sostenute dal 26.6.2012 al 30.6.2013 diventano detraibili al 50%;
- il nuovo limite di 96.000,00 euro riguarda tutte le spese sostenute entro il 30.6.2013 in relazione alla stessa unità immobiliare, indipendentemente dalla percentuale di detraibilità.

In relazione al periodo d'imposta 2013, invece:

- **spetta la detrazione del 50%** per le spese sostenute dall'1.1.2013 fino al 30.6.2013, per un ammontare massimo di 96.000,00 euro; in caso di prosecuzione dei lavori relativi alla stessa unità immobiliare, nel suddetto limite di 96.000,00 euro si deve tenere conto delle spese sostenute negli anni precedenti;
- se alla data del 30.6.2013 sono state sostenute spese per un ammontare pari o superiore a 48.000,00 euro, le ulteriori spese sostenute nel periodo d'imposta non consentiranno alcuna ulteriore detrazione del 36%.

Adempimenti per fruire dell'agevolazione

In relazione alla "nuova" detrazione IRPEF del 50% rimangono applicabili le precedenti disposizioni in materia di:

- abolizione della comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate;
- comunicazione di inizio lavori all'Azienda sanitaria locale (ASL) competente per territorio, solo se richiesta dalla normativa in materia di sicurezza sul lavoro;
- abolizione dell'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera;
- documentazione da conservare e da esibire su richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

Ripartizione della detrazione e ritenuta d'acconto

Anche la "nuova" detrazione del 50% continua a dover essere ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo:

- nell'anno di sostenimento delle spese;
- nei 9 anni successivi.

Anche in relazione alla "nuova" detrazione IRPEF del 50% continua ad applicarsi la ritenuta d'acconto del 4% sui pagamenti effettuati con bonifico (bancario o postale) delle spese per le quali spetta la detrazione.