



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Informativa n. 18

del 21 dicembre 2011

Informativa per la clientela

La “manovra Monti” (DL 6.12.2011 n. 201) - Novità in materia di detrazioni del 36% e del 55%

INDICE

1	Premessa.....	2
2	Detrazione IRPEF del 36% per interventi di recupero edilizio - “Messa a regime” dal 2012	2
2.1	Decorrenza.....	2
2.2	Interventi agevolabili	2
2.3	Soggetti interessati.....	3
2.4	Ammontare massimo delle spese rilevanti	3
2.4.1	Pertinenze dell’abitazione	3
2.4.2	Spese relative agli interventi sulle parti comuni condominiali	4
2.4.3	Lavori che si protraggono per più anni	4
2.4.4	Fabbricati ad uso promiscuo.....	4
2.4.5	Cumulo con le agevolazioni per gli immobili vincolati	4
2.5	Ripartizione della detrazione	4
2.6	Vendita dell’unità immobiliare	4
2.7	Morte del contribuente.....	5
2.8	Applicazione della ritenuta d’acconto sui bonifici	5
2.9	Acquisto o assegnazione di unità immobiliari ristrutturate	5
2.10	Disposizioni attuative.....	5
3	Detrazione IRPEF/IRES del 55% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici.....	5
3.1	Proroga per l’anno 2012	5
3.1.1	Conferma della disciplina applicabile nel 2011	6
3.1.2	Estensione dell’agevolazione alla sostituzione di caldaia	6
3.2	“Assorbimento” nella detrazione IRPEF del 36% a decorrere dal 2013.....	6
3.2.1	Decorrenza.....	6
3.2.2	Perdita della detrazione per i soggetti IRES	6



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

1 PREMESSA

Il DL 6.12.2011 n. 201, c.d. “manovra Monti”, prevede 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:

- della “messa a regime” della detrazione IRPEF del 36%, a partire dal 2012;
- della proroga per il 2012 della detrazione IRPEF/IRES del 55%;
- dell’“assorbimento” della detrazione IRPEF/IRES del 55% nella “nuova” detrazione IRPEF del 36%, a decorrere dal 2013.

Di seguito si analizzano tali novità, tenendo conto delle modifiche apportate in sede di conversione del DL 201/2011.

2 DETRAZIONE IRPEF DEL 36% PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO - “MESSA A REGIME” DAL 2012

La detrazione IRPEF del 36% delle spese volte al recupero del patrimonio edilizio viene “messa a regime”, mediante l’introduzione nel TUIR del nuovo art. 16-*bis*.

Il nuovo art. 16-*bis* del TUIR riprende sostanzialmente gli aspetti salienti della precedente disciplina della detrazione IRPEF del 36%, che sono quindi confermati.

2.1 DECORRENZA

La “nuova” detrazione IRPEF del 36% si applica a decorrere **dal 2012**.

2.2 INTERVENTI AGEVOLABILI

Gli interventi agevolabili con la “nuova” detrazione IRPEF del 36% sono così individuati:

- 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;



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

- 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;
- 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.

Prestazioni professionali

Rientrano tra le spese agevolabili con il 36% quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legislazione vigente in materia.

2.3 SOGGETTI INTERESSATI

La "nuova" detrazione del 36% 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.

2.4 AMMONTARE MASSIMO DELLE SPESE RILEVANTI

È confermato che la detrazione IRPEF del 36% spetta su un ammontare complessivo massimo delle spese agevolabili pari a 48.000,00 euro per unità immobiliare.

Pertanto, qualora più soggetti realizzino interventi sulla medesima unità immobiliare, la detrazione dovrà comunque essere calcolata sul limite massimo di spesa pari a 48.000,00 euro e ripartita tra gli aventi diritto.

2.4.1 Pertinenze dell'abitazione



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

Dovrebbe essere confermato che il limite di 48.000,00 euro va riferito all'unità immobiliare abitativa e alle sue pertinenze, anche se autonomamente accatastate.

2.4.2 Spese relative agli interventi sulle parti comuni condominiali

Dovrebbe altresì essere confermato che, se vengono eseguiti interventi edilizi sia sulla singola unità immobiliare, sia sulle parti comuni condominiali, il limite massimo di 48.000,00 euro deve essere riferito autonomamente alle due tipologie di interventi, in quanto oggetto di un'autonoma previsione agevolativa.

In pratica, il contribuente dovrebbe continuare a beneficiare della detrazione IRPEF del 36%, fino ad un tetto massimo di spesa di 48.000,00 euro:

- sia per gli interventi riguardanti i singoli appartamenti;
- sia per le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, nell'ambito della quota millesimale di competenza.

2.4.3 Lavori che si protraggono per più anni

È altresì confermato che, nel caso in cui gli interventi agevolati realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti.

2.4.4 Fabbricati ad uso promiscuo

Se gli interventi agevolati sono realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta al 50%.

2.4.5 Cumulo con le agevolazioni per gli immobili vincolati

La detrazione del 36% continua ad essere cumulabile con le agevolazioni già previste per gli immobili vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ridotte nella misura del 50%.

2.5 RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

La detrazione del 36% continua a dover essere ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo:

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

2.6 VENDITA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi agevolati, la detrazione del 36% non utilizzata in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi di imposta:

- all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare;
- salvo diverso accordo delle parti (è quindi possibile stabilire che il venditore continui a beneficiare della detrazione anche successivamente alla cessione dell'immobile).



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

2.7 MORTE DEL CONTRIBUENTE

In caso di decesso dell'avente diritto, la parte residua della detrazione si trasmette:

- esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene;
- per intero.

2.8 APPLICAZIONE DELLA RITENUTA D'ACCONTO SUI BONIFICI

In relazione alla "nuova" detrazione IRPEF del 36% 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.

2.9 ACQUISTO O ASSEGNAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI RISTRUTTURATE

La "nuova" detrazione IRPEF del 36% continua ad applicarsi anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia:

- riguardanti interi fabbricati;
- eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

È confermato che la detrazione spetta all'acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari in ragione del 36% del valore degli interventi eseguiti; tale valore:

- è considerato per legge pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione;
- rileva fino all'importo massimo di 48.000,00 euro.

2.10 DISPOSIZIONI ATTUATIVE

In relazione alla "nuova" detrazione IRPEF del 36% rimangono applicabili le disposizioni previste dal precedente regolamento attuativo (DM 18.2.98 n. 41), ad esempio in materia di:

- comunicazione di inizio lavori all'Azienda sanitaria locale (ASL) competente per territorio, se richiesta dalla normativa in materia di sicurezza sul lavoro (resta ferma l'abolizione della comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate);
- effettuazione dei pagamenti mediante bonifico bancario o postale (in relazione all'acquisto o all'assegnazione di unità immobiliari ristrutturate, tale obbligo dovrebbe continuare a non essere applicabile);
- documentazione da conservare e da esibire su richiesta dell'Amministrazione finanziaria.

Ulteriori modalità di attuazione della "nuova" detrazione IRPEF del 36% potranno essere stabilite con un successivo DM.

3 DETRAZIONE IRPEF/IRES DEL 55% PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

3.1 PROROGA PER L'ANNO 2012



ALFREDO CARDI

DOTTORE COMMERCIALISTA – REVISORE CONTABILE

La detrazione IRPEF/IRES del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici si applica anche alle **spese sostenute entro il 31.12.2012**.

3.1.1 Conferma della disciplina applicabile nel 2011

Per il 2012, rimangono ferme le regole di applicazione dell'agevolazione già vigenti nel 2011, compreso l'obbligo di ripartire la detrazione spettante in 10 quote annuali di pari importo.

3.1.2 Estensione dell'agevolazione alla sostituzione di calda acqua

Per il 2012, la detrazione del 55% viene estesa alle spese per interventi di sostituzione di calda acqua tradizionali con calda acqua a pompa di calore, dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

L'ammontare massimo delle spese detraibili è pari a 54.545,45 euro (detrazione massima 30.000,00 euro), considerando anche eventuali interventi relativi alla:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (riscaldamento) con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione;
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia.

3.2 “ASSORBIMENTO” NELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% A DECORRERE DAL 2013

Nella “nuova” detrazione IRPEF del 36%, di cui all'art. 16-bis del TUIR, rientrano anche gli 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.

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.

3.2.1 Decorrenza

La nuova disciplina della detrazione IRPEF del 36%, con riferimento ai suddetti interventi di risparmio energetico, si applica alle **spese effettuate** a decorrere **dall'1.1.2013**.

3.2.2 Perdita della detrazione per i soggetti IRES

A decorrere dalle spese effettuate dall'1.1.2013 in relazione ad interventi di risparmio energetico, pertanto, i soggetti IRES:

- non potranno più beneficiare della “vecchia” detrazione del 55%;
- non potranno beneficiare neppure della “nuova” detrazione del 36%, essendo applicabile solo ai soggetti IRPEF.

Pertanto, salvo futuri interventi “estensivi”, per beneficiare dell'agevolazione i soggetti IRES dovranno, in linea generale, completare i lavori nel 2012.