

L'art. 11 del DL 22 giugno 2012 n. 83, decreto crescita e sviluppo, entrato in vigore il 26 giugno scorso, prevede alcune novità in materia di detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero edilizio e 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 giugno 2012 e fino al 30 giugno 2013 e 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 nonché della proroga dall'1 gennaio 2013 al 30 giugno 2013 della detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, con riduzione della percentuale di detrazione dal 55% al 50%.

La "nuova" detrazione del 50% compete quindi relativamente alle spese pagate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, mediante bonifico bancario o postale. Occorre quindi 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. Pertanto, salvo modifiche o proroghe, la percentuale del 36% ritornerà applicabile a partire dalle spese sostenute dal 1° luglio 2013.

E' il caso di ricordare che, mediante l'introduzione nel TUIR del nuovo art. 16-bis a decorrere dal 1° gennaio di quest'anno, la detrazione IRPEF del 36% delle spese volte al recupero del patrimonio edilizio è stata "messa a regime".

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 al 1 ° gennaio 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;

- 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.

Rientrano inoltre tra le spese agevolabili 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.

Il DL 83/2012 anticipa dal 1° gennaio 2013 al 1° gennaio 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.

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 dal 1° gennaio 2012 al 25 giugno 2012, beneficiano della “vecchia” detrazione del 36%;
- se vengono sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, beneficiano della “nuova” detrazione del 50%;
- se vengono sostenute dal 1° luglio 2013, ritornano a beneficiare della detrazione del 36%.

Le suddette novità non si applicano agli 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.

In tali casi, pertanto, l'acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari continua a

bene-ficiare della detrazione IRPEF del 36% sul valore degli interventi eseguiti, considerato per legge pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione.

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 ef-fet-ti-va-men-te 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 abi-tazione, ovvero detengono l'immobile in base ad un contratto di locazione (inquilino) o di comodato (como-datario), oppure sulla base di un contratto preliminare di compravendita (promissario acquirente), ovvero sono familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile.

La detrazione IRPEF del 50%, in relazione alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 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 dal 1 ° luglio 2013.

E' il caso di segnalare che 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 caso di interventi sulla stessa unità immobiliare già iniziati, con sostenimento di spese prima del 26 giugno 2012 per le quali rimane ferma la detrazione del 36% il nuovo limite di 96.000,00 euro non è applicabile alle sole spese sostenute dal 26 giugno 2012 che beneficino della detrazione al 50%, ma "assorbe" anche le spese sostenute anterior-mente, detraibili al 36%, in relazione alla stessa unità immobiliare.

Il limite di 96.000,00 euro costituisce comunque un limite massimo per periodo d'imposta (anno solare). Pertanto, in relazione al periodo d'imposta 2012, spetta la detrazione: del 36% per le spese sostenute dal 1 ° gennaio 2012 fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di

48.000,00 euro; del 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012, per un ammontare massimo di 96.000,00 euro al netto delle spese già sostenute al 25 giugno 2012, comunque nel limite di 48.000,00 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%.

In relazione al periodo d'imposta 2013, invece spetta la detrazione del 50% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2013 fino al 30 giugno 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 giugno 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%.

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.

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 e nei 9 anni successivi.

Articolo di Giancarlo Tavella tratto dal TN Estate 2012, n. 2 anno XIV (1ª parte dell'articolo) e dal TN Autunno 2012, n. 3 anno XIV (2ª parte dell'articolo).