



R O S S I & A S S O C I A T I
C o r p o r a t e A d v i s o r s

Main Office: Via S. Radegonda, 8 - Milano

www.rossiassociati.it

Tel +39 02.874271 Fax +39 02.72099377

NEWS SETTIMANALE

Settembre 2012 – nr. 1

Tutte le informazioni sono tratte, previa critica rielaborazione, da normativa, riviste e stampe specializzate

*Per ulteriori informazioni contattare direttamente lo Studio
(Tel.02/874271 - Fax 02/72099377, e-mail: info@rossiassociati.com).*

NOVITA' IN MATERIA DI DETRAZIONI DEL 36% E DEL 55% **(DL 22.6.2012 N.83 CONVERTITO NELLA L. 7.8.2012 N.134)**

INDICE

- 1 Premessa**
- 2 Detrazione IRPEF per interventi di recupero edilizio**
 - 2.1 *Aumento della percentuale di detrazione dal 36% al 50%*
 - 2.2 *Interventi agevolabili*
 - 2.2.1 *Prestazioni professionali*
 - 2.2.2 *Spese per interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici*
 - 2.3 *Acquisto o assegnazione di unità immobiliari ristrutturate*
 - 2.4 *Soggetti interessati*
 - 2.5 *Ammontare massimo delle spese rilevanti*
 - 2.5.1 *Spese sostenute da più soggetti sulla stessa unità immobiliare*
 - 2.5.2 *Spese sostenute prima del 26.6.2012 per interventi sulla stessa unità immobiliare*
 - 2.5.3 *Spese sostenute dal 26.6.2012 per interventi già conclusi sulla stessa unità immobiliare*
 - 2.5.4 *Pertinenze dell'abitazione*
 - 2.5.5 *Acquisto o assegnazione di unità immobiliari ristrutturate*
 - 2.6 *Adempimenti*
 - 2.7 *Ripartizione della detrazione*
 - 2.8 *Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici*
- 3 Detrazione IRPEF/IRES per interventi di riqualificazione energetica degli edifici**
 - 3.1 *Proroga per il primo semestre 2013*
 - 3.1.1 *Mantenimento della percentuale di detrazione al 55%*
 - 3.1.2 *Limiti massimi di spese detraibili*
 - 3.1.3 *Conferma delle altre disposizioni applicabili nel 2012*
 - 3.1.4 *Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici*
 - 3.2 *"Assorbimento" nella detrazione IRPEF del 36% a decorrere dall'1.7.2013*

1 PREMESSA

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;
- della **proroga** dall'1.1.2013 al 30.6.2013 della detrazione IRPEF/IRES per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, con riduzione della percentuale di detrazione dal 55% al 50%.

In sede di **conversione** del DL 22.6.2012 n. 83 nella L. 7.8.2012 n. 134:

- sono state confermate le suddette novità in materia di detrazione IRPEF per determinati interventi di recupero edilizio, senza alcuna modifica;
- in relazione alla detrazione IRPEF/IRES per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, è stata confermata la proroga dell'agevolazione dall'1.1.2013 al 30.6.2013, ma con il **mantenimento della percentuale di detrazione al 55%**.

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.

2 DETRAZIONE IRPEF PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

2.1 AUMENTO DELLA PERCENTUALE DI DETRAZIONE DAL 36% AL 50%

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**.

2.2 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;
- 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.

2.2.1 Prestazioni professionali

Rientrano 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.

2.2.2 Spese per interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici

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%**.

2.3 ACQUISTO O ASSEGNAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI RISTRUTTURATE

Le novità del DL 83/2012 **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 beneficiare 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.

2.4 SOGGETTI INTERESSATI

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.

2.5 AMMONTARE MASSIMO DELLE SPESE RILEVANTI

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.

2.5.1 Spese sostenute da più soggetti sulla stessa unità immobiliare

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.

2.5.2 Spese sostenute prima del 26.6.2012 per interventi sulla stessa unità immobiliare

In caso di interventi sulla stessa unità immobiliare già iniziati, con sostenimento di spese prima del 26.6.2012 per le quali rimane ferma la detrazione del 36%, nella risposta all'interrogazione parlamentare 4.7.2012 n. 5-07249 è stato chiarito che:

- il nuovo limite di **96.000,00 euro** non è applicabile alle sole spese sostenute dal 26.6.2012 che beneficiano della detrazione al 50%, ma **"assorbe"** anche le **spese sostenute anteriormente** (anche prima dell'1.1.2012), 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 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%.

Ad esempio, se per la ristrutturazione di una singola unità immobiliare:

- sono state sostenute sino al 25.6.2012 spese per 40.000,00 euro (detraibili al 36%), si beneficia della detrazione del 50% solo su ulteriori 56.000,00 euro di spese sostenute entro il 31.12.2012 (96.000,00 – 40.000,00);
- sono state sostenute sino al 25.6.2012 spese per 55.000,00 euro, si beneficia della detrazione del 36% su 48.000,00 euro (perdendo quindi 7.000,00 euro) e della detrazione del 50% su ulteriori 48.000,00 euro di spese sostenute dal 26.6.2012 al 31.12.2012 (96.000,00 – 48.000,00).

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%.

2.5.3 Spese sostenute dal 26.6.2012 per interventi già conclusi sulla stessa unità immobiliare

Analoghe considerazioni devono ritenersi applicabili in caso di interventi sulla stessa unità immobiliare già conclusi, con sostenimento di ulteriori spese dal 26.6.2012.

In tal caso:

- 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.

2.5.4 Pertinenze dell'abitazione

Anche il nuovo limite di 96.000,00 euro dovrebbe comunque essere riferito all'unità immobiliare abitativa e alle sue pertinenze (es. *box*, cantina, soffitta), anche se autonomamente accatastate.

2.5.5 Acquisto o assegnazione di unità immobiliari ristrutturate

In relazione all'acquisto o assegnazione di unità immobiliari ristrutturate, la detrazione IRPEF del 36% continua ad applicarsi su un importo massimo di **48.000,00 euro**.

2.6 ADEMPIMENTI

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.

2.7 RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE

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.

2.8 APPLICAZIONE DELLA RITENUTA D'ACCONTO SUI BONIFICI

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.

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

3.1 PROROGA PER IL PRIMO SEMESTRE 2013

La detrazione IRPEF/IRES per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici si applica anche alle **spese sostenute dall'1.1.2013 al 30.6.2013**.

La detrazione in esame compete quindi anche relativamente alle spese:

- **pagate** con bonifico bancario o postale dall'1.1.2013 al 30.6.2013, per i soggetti non titolari di reddito d'impresa;
- **imputabili** al periodo 1.1.2013 - 30.6.2013, per i soggetti titolari di reddito d'impresa, per i quali i lavori ineriscono all'esercizio dell'attività commerciale.

3.1.1 Mantenimento della percentuale di detrazione al 55%

Per effetto delle modifiche apportate in sede di conversione del DL 83/2012, in relazione alla suddetta proroga per il primo semestre 2013, la percentuale di detrazione delle spese viene **mantenuta al 55%**.

Si ricorda che la versione originaria del DL 83/2012 prevedeva invece che, per le spese sostenute dall'1.1.2013 al 30.6.2013, la detrazione spettasse nella misura ridotta del 50%.

3.1.2 Limiti massimi di spese detraibili

A differenza della detrazione per i lavori di recupero edilizio, per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici il limite massimo rilevante ai fini fiscali non è riferito all'importo delle spese sostenute, ma all'importo della detrazione spettante sulle stesse.

Pertanto, per effetto del mantenimento della percentuale di detrazione al 55%, per le spese sostenute **dall'1.1.2013 al 30.6.2013** si avrà che **rimane invariato**:

- sia il **risparmio d'imposta massimo**;
- sia l'**ammontare massimo delle spese detraibili**.

In pratica, la situazione sarà la seguente, in relazione alle diverse tipologie di interventi di riqualificazione energetica previsti.

Riduzione del 20% del fabbisogno di energia per il riscaldamento

In relazione agli interventi che conseguono un indice di prestazione energetica per il riscaldamento invernale dell'intero edificio inferiore di almeno il 20% ai valori previsti dalla normativa in esame, l'ammontare massimo della detrazione è di 100.000,00 euro.

Pertanto, l'ammontare massimo delle **spese detraibili** al 55% è pari a **181.818,18 euro**.

Con la precedente detrazione del 50%, invece, fermo restando l'importo massimo di 100.000,00 euro della detrazione, l'ammontare massimo delle spese detraibili sarebbe aumentato a 200.000,00 euro.

Miglioramento dell'isolamento termico

In relazione agli interventi volti ad incrementare l'isolamento termico di pareti, coperture, pavimenti, finestre e infissi, entro determinati parametri tecnici, l'ammontare massimo della detrazione è di 60.000,00 euro.

Pertanto, l'ammontare massimo delle **spese detraibili** al 55% è pari a **109.090,91 euro**.

Con la precedente detrazione del 50%, invece, fermo restando l'importo massimo di 60.000,00 euro della detrazione, l'ammontare massimo delle spese detraibili sarebbe aumentato a 120.000,00 euro.

Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda

In relazione all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, l'ammontare massimo della detrazione è di 60.000,00 euro.

Pertanto, l'ammontare massimo delle **spese detraibili** al 55% è pari a **109.090,91 euro**.

Con la precedente detrazione del 50%, invece, fermo restando l'importo massimo di 60.000,00 euro della detrazione, l'ammontare massimo delle spese detraibili sarebbe aumentato a 120.000,00 euro.

Sostituzione di impianti di riscaldamento e di scaldacqua sanitaria

In relazione alla sostituzione di impianti di riscaldamento con installazione di caldaie a condensazione, di pompe di calore ad alta efficienza o di impianti geotermici a bassa entalpia, nonché agli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore, dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, l'ammontare massimo della detrazione è di 30.000,00 euro.

Pertanto, l'ammontare massimo delle **spese detraibili** al 55% è pari a **54.545,45 euro**.

Con la precedente detrazione del 50%, invece, fermo restando l'importo massimo di 30.000,00 euro della detrazione, l'ammontare massimo delle spese detraibili sarebbe aumentato a 60.000,00 euro.

3.1.3 Conferma delle altre disposizioni applicabili nel 2012

In relazione alla proroga per il primo semestre 2013, rimangono altresì ferme le altre regole di applicazione dell'agevolazione già vigenti nel 2012, in particolare:

- l'abolizione dell'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera;
- l'invio della documentazione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori;
- la ripartizione della detrazione spettante in 10 quote annuali di pari importo.

3.1.4 Applicazione della ritenuta d'acconto sui bonifici

In particolare, sulle spese relative ad interventi di riqualificazione energetica che beneficeranno della proroga della detrazione IRPEF/IRES del 55%, continuerà ad applicarsi la **ritenuta d'acconto del 4%** sui pagamenti effettuati con bonifico (bancario o postale).

3.2 "ASSORBIMENTO" NELLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% A DECORRERE DALL'1.7.2013

Salvo ulteriori proroghe, a decorrere dalle **spese sostenute dall'1.7.2013**, per gli interventi di risparmio energetico sarà applicabile solo più la detrazione IRPEF del 36%, di cui al citato art. 16-*bis* co. 1 lett. h) del TUIR.

Perdita della detrazione per i soggetti IRES

A decorrere dalle spese sostenute dall'1.7.2013 in relazione ad interventi di risparmio energetico, pertanto, i soggetti IRES:

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