

STUDIO DI SPIRITO

CONSULENZA FISCALE SOCIETARIA E CONTABILE

MARIO DI SPIRITO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Circolare n. 4 del 22/02/2012

A TUTTI I CLIENTI
LORO SEDI

LE AGEVOLAZIONI FISCALI: RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE E RISPARMIO ENERGETICO

1. LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

a) **Premessa**

La legge finanziaria 2010 ha prorogato fino al 31 dicembre 2012 la possibilità di fruire della detrazione del 36% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio; in altre parole il contribuente ha la possibilità di detrarre dall'IRPEF le spese sostenute fino al 31 dicembre 2012 per la ristrutturazione di abitazioni e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio nazionale.

Il limite massimo di spesa è stabilito in euro 48.000,00 per singola unità immobiliare e da suddividere in 10 anni. Tale limite temporale viene superato solo nel caso di contribuenti con età non inferiore a 75 e 80 anni, i quali possono ripartire la detrazione rispettivamente in 5 e in 3 anni e per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2011. A partire dal 01 gennaio 2012 tale possibilità di ridurre gli anni in cui usufruire dell'agevolazione è stata abolita.

È importante tenere sempre presente il limite di spesa per il calcolo della detraibilità, nel caso ad esempio di più comproprietari o nel caso di lavori iniziati in anni passati.

b) **Lavori oggetto di agevolazione**

È bene ricordare che la detrazione spetta per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e per la ristrutturazione edilizia degli appartamenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi ai fini dell'agevolazione solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali.

Per chiarezza espositiva appare utile elencare alcune delle spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori:

- progettazione e prestazioni professionali connesse;
- prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- messa in regola degli edifici;
- spese per l'acquisto di materiali;
- spese per relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- spese per perizie e sopralluoghi;
- Iva, imposta di bollo e diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denuncia lavori;
- oneri di urbanizzazione;

c) Iter burocratico e documentazione richiesta

A far data dal 13/05/2011 è stato soppresso l'obbligo di inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara. Ora è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile, e nel caso in cui i lavori vengano eseguiti dal detentore, anche gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo.

Con l'abolizione della suddetta comunicazione, è reso obbligatorio per il contribuente conservare molti dei documenti che in passato dovevano essere allegati alla domanda stessa.

Documentazione necessaria e da conservare

- domanda di accatastamento (nel caso di immobile non censito);
- ricevute di pagamento ICI (se dovuto);
- abilitazioni necessarie previste dalla normativa in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, o nel caso non è previsto il possesso di nessun titolo, una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà in cui si indica la data di inizio dei lavori e in cui si attesti che questi ultimi rientrano tra quelli agevolabili;
- dichiarazione di consenso del proprietario dell'immobile nel caso in cui il richiedente l'agevolazione sia un diverso detentore;
- delibera assembleare nel caso di interventi su parti comuni di edifici residenziali;
- comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale (se obbligatoria per il caso specifico) con raccomandata a/r contenente le seguenti informazioni:
 - Generalità del committente lavori e ubicazione degli stessi;
 - Natura dell'intervento;
 - Dati dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - Data inizio intervento di recupero.

A tale riguardo si precisa che la comunicazione alla ASL è obbligatoria solamente nei seguenti casi:

- cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea;
- cantieri che, inizialmente non sono soggetti all'obbligo di comunicazione, ma in un secondo momento ricadono nella categoria di cui al punto precedente. In questo caso la raccomandata dovrà essere spedita quando si verifica la circostanza che la rende obbligatoria.

- cantieri in cui opera un'unica impresa, la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini al giorno;

- ricevute di bonifici bancari o postali, mezzi obbligatori per il pagamento delle spese agevolabili da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che effettua il pagamento e il codice fiscale o numero partita iva del beneficiario del pagamento.

Si precisa che al momento del pagamento, la banca trattiene una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta da chi effettua i lavori, che dal 6 luglio 2011 è scesa dal 10% al 4%.

Motivi per cui si perde l'agevolazione:

- non è stata effettuata la comunicazione alla ASL, se necessaria;
- non sono state esibite le fatture o le ricevute di spesa, ove richieste dall'Agenzia delle Entrate;
- pagamenti non eseguiti mediante bonifico bancario o postale;
- opere edilizie che non rispettino le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- vengano violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché agli obblighi contributivi.

d) Agevolazione per l'acquisto di immobili ristrutturati

È possibile usufruire della detrazione del 36% sull'acquisto di immobili residenziali ristrutturati e ceduti da imprese edili, che provvedano entro 6 mesi dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La detrazione che spetta all'acquirente dell'unità immobiliare è pari al 36% del valore degli interventi eseguiti che si assume pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto di compravendita, sempre comunque nel rispetto del limite di euro 48.000,00.

ESEMPIO:

Prezzo di acquisto immobile:	€180.000
Costo forfetario ristrutturazione 25%:	€ 45.000
Detrazione (36% di €45.000)	€ 16.200

Per via della decorrenza delle modifiche al 01 gennaio 2012 bisogna fare una precisazione in merito al termine ultimo per fissare l'atto notarile:

- lavori ultimati prima del 01 gennaio 2012 ? il rogito deve essere fissato entro il 30 giugno 2012 (vecchia normativa);
- lavori ultimati dopo il 01 gennaio 2012 ? il rogito deve essere fissato entro 6 mesi dal termine dei lavori.

In ultimo per l'applicabilità della detrazione, i lavori conclusi prima del 01 gennaio 2012 non possono essere iniziati prima del 01 gennaio 2008; viceversa per i lavori ultimati dal 01 gennaio 2012 la detrazione si applica anche se iniziati prima del 01 gennaio 2008.

e) Cosa succede se cambia il possesso

Fino al 17 settembre 2011 in caso di trasferimento del possesso dell'immobile su cui era stata richiesta l'agevolazione, la stessa veniva trasferita all'acquirente.

Da detta data, invece, in caso di trasferimento dell'immobile per atto tra vivi, è data al venditore la possibilità di continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate, oppure trasferire detto diritto all'acquirente. In ogni caso, in assenza di specifica indicazione nell'atto notarile, il beneficio viene automaticamente trasferito in capo all'acquirente.

f) Agevolazione per l'acquisto di box

È possibile usufruire della detrazione d'imposta del 36% anche nel caso di acquisto di box o posti auto già realizzati, solo se vi è la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box, limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita documentazione rilasciata dal venditore.

Nel caso in cui il rogito notarile avviene successivamente al versamento di eventuali acconti (anche in questo caso è obbligatorio il pagamento mediante bonifico bancario o postale) la detrazione spetta solo se è stato registrato un compromesso di vendita dal quale risulta il vincolo pertinenziale tra il box e l'abitazione.

In assenza di un preliminare di acquisto, eventuali pagamenti effettuati antecedentemente all'atto notarile non sono ammessi alla detrazione, in quanto al momento del pagamento non è ancora riscontrabile il vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

La situazione è differente nel caso in cui il bonifico viene effettuato nella stessa data in cui è fissato l'atto di acquisto ma in orari diversi. In questo caso la risoluzione n. 7 del 13/01/2011 sostiene che *“qualora tale destinazione pertinenziale sia attribuita nell'arco della medesima giornata, mediante la stipula del rogito, la condizione prevista dalla legge ai fini della fruizione del beneficio può considerarsi comunque realizzata.”*

g) L'aliquota IVA

La finanziaria 2010 ha eliminato il termine del 31/12/2011 per usufruire dell'aliquota agevolata: ciò significa che il regime di Iva agevolata al 10% diventa permanente.

Si può godere dell'aliquota Iva ridotta per:

- Prestazioni di servizi per manutenzione ordinaria o straordinaria su immobili residenziali. Per godere dell'agevolazione del 36% e/o 55% non è più obbligatorio indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata;
- Cessione di beni solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto, con il limite che, qualora i beni siano di significativo valore, l'aliquota ridotta si applica solo a concorrenza del valore della prestazione al netto dei beni. Esempi di beni di significativo valore indicati nel decreto 29/12/1999 sono: ascensori, montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, videocitofoni, sanitari e rubinetteria da bagni, impianti di sicurezza, ecc...

L'aliquota agevolata non può essere applicata nei seguenti casi:

- Materiali e/o forniti da soggetto diverso da chi esegue i lavori;
- Materiali e/o beni acquistati direttamente dal committente;
- Prestazioni professionali, anche se effettuati per il recupero edilizio;

- Prestazioni di servizi per subappalti alla ditta esecutrice di lavori.

h) Divieto di cumulo

Nel caso in cui determinate spese rientrino sia nelle agevolazioni del 36% sia in quelle del 55%, il contribuente potrà fruire soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale rispettandone gli adempimenti specificatamente previsti.

2. LE AGEVOLAZIONI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

a) Premessa

Per gli interventi che aumentano il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti, è prevista una detrazione Irpef del 55% delle spese sostenute da ripartire in rate annuali entro un limite massimo che varia a seconda degli interventi.

Le spese agevolabili riguardano:

- Riduzione fabbisogno energetico per il riscaldamento ? detr. massima € 100.000 (55% di €181.818,18)
- Miglioramento termico (pareti, finestre e infissi, pavimenti, coibentazioni..) ? detr. massima €60.000 (55% su €109.090,90)
- Installazione pannelli solari ? €60.000 (55% su €109.090,90)
- Sostituzione impianti climatizzazione invernale ? € 30.000 (55% su € 54.545,45).

Condizione necessaria per fruire della detrazione è che l'intervento sia effettuato su unità immobiliari o su edifici residenziali **già esistenti**, e che presentino determinate caratteristiche come che siano già dotati di riscaldamento; nel caso di ristrutturazione per cui è previsto il frazionamento dell'unità immobiliare con conseguente aumento del numero delle stesse, il beneficio è compatibile solo per realizzare un impianto termico centralizzato a servizio delle suddette unità; nel caso di demolizione con ricostruzione, si può beneficiare dell'agevolazione solo nel caso di fedele ricostruzione.

b) Soggetti beneficiari dell'agevolazione

- Persone fisiche
 - titolari di un diritto reale sull'immobile;
 - condomini per le parti comuni;
 - inquilini;
 - il comodatario di un immobile.
- Contribuenti che conseguono reddito di impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)
- Associazioni professionali;
- Enti pubblici e privati senza attività commerciale.

c) I documenti necessari e da conservare

- L'ASSEVERAZIONE: dimostra che la conformità dell'intervento ai requisiti tecnici richiesti.
- RICEVUTA DI TRASMISSIONE DEI DOCUMENTI;

- FATTURE E BONIFICI COMPROVANTI LE SPESE SOSTENUTE.

d) Documentazione da trasmettere

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori (termine coincidente con il collaudo) occorre trasmettere telematicamente all'Enea la documentazione reperibile sul sito <http://efficienzaenergetica.acs.enea.it/>:

- CERTIFICAZIONE ENERGETICA: (ad eccezione della sostituzione delle finestre o installazione di pannelli solari per spese effettuate dal 01 gennaio 2008);
- SCHEDE INFORMATIVE PER INTERVENTI REALIZZATI: allegati E ed F del Decreto Ministero Economia e Finanze del 7 aprile 2008;

Non è più necessaria la comunicazione all'Agenzia delle Entrate per quegli interventi che hanno inizio e fine nello stesso periodo di imposta.

e) Come eseguire i pagamenti

I contribuenti non titolari di reddito di impresa sono obbligati ad effettuare il pagamento mediante bonifico bancario e postale, in cui deve essere espresso la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario, il numero di partita Iva e il codice fiscale di colui a favore del quale è effettuato il bonifico.

I contribuenti titolari di reddito di impresa sono esonerati dall'obbligo del pagamento mediante bonifico.

Si precisa che anche nel caso della detrazione del 55%, al momento del pagamento la banca trattiene una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta da chi effettua i lavori, che dal 6 luglio 2011 è scesa dal 10% al 4%.

Ulteriori approfondimenti sono disponibili sul sito dell'Agenzia delle Entrate www.agenziaentrate.gov.it.