



**FONDAZIONE
ACCADEMIA ROMANA DI RAGIONERIA
GIORGIO DI GIULIOMARIA**

NOTA OPERATIVA N. 7/2012

OGGETTO: ristrutturazioni edilizie, detrazioni 36-50%

- Introduzione

I **lavori di ristrutturazione edilizia** consentono alle **persone fisiche** di beneficiare, ormai da molti anni, di una detrazione Irpef pari al 36% dell'ammontare delle spese sostenute.

Il Decreto Legge 201/2011 e il Decreto Legge 83/2012 hanno introdotto recentemente alcune novità riguardanti le agevolazioni in oggetto.

In particolare il Decreto Legge 201 (c.d. "Manovra Monti") ha semplificato la procedura per ottenere la detrazione del 36%.

Con il medesimo provvedimento, inoltre, **la norma** in rassegna è stata inserita nel **Testo Unico delle Imposte sul Reddito** con il **nuovo art.16-bis**. Conseguentemente non sono ora più necessari interventi legislativi finalizzati a prorogare l'agevolazione in rassegna.

Il Decreto Legge 83 del 2012, invece, ha "**rafforzato**" l'agevolazione per un periodo di tempo limitato compreso tra il 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del Decreto) ed il 30 giugno 2013.

In quest'arco temporale sarà possibile, dunque, ottenere una **detrazione del 50%**, anziché del 36%, su un **ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro**, contro i 48.000 precedenti.

È sicuramente utile, dunque, approfondire le caratteristiche della disposizione normativa a regime, nonché l'impatto derivante dall'introduzione temporanea del maggiore sgravio fiscale.

- Calcolo e utilizzo della detrazione, casi pratici

Come anticipato in precedenza la detrazione applicabile è pari al 36% delle spese sostenute entro il 26 giugno 2012, con un massimale di spesa pari a 48.000 euro, mentre per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013** si potrà detrarre il 50% degli oneri, con un **massimale di spesa pari a 96.000 euro**.

L'ammontare della detrazione deve essere determinato tenendo in considerazione il momento in cui viene effettuato il pagamento (bonifico). **Trova quindi applicazione il principio di cassa**, per cui tutti i pagamenti avvenuti entro il 26 giugno 2012, il cui totale non dovrà superare il massimale di 48.000 euro, potranno beneficiare della detrazione nella misura del 36%, mentre i pagamenti successivi, **effettuati entro il 30 giugno 2013**, potranno fruire della maggiore detrazione del 50%.

Il **massimale** sul quale bisogna applicare la percentuale, inoltre, è **riferito all'unità immobiliare** (non all'anno o al singolo intervento).

Ipotizziamo una serie di interventi effettuati sul medesimo immobile:

(immobile 1)

PAGAMENTI	DETRAZIONE SPETTANTE	MASSIMALE (disponibile)
1/3/2012 = 30.000 €	36% di 30.000	48.000
1/05/2012 = 20.000€	36% di 18.000	18.000 (48.000-30.000)
1/7/2012 = 20.000€	50% di 20.000	48.000 (96.000-48.000)
30/10/2012 = 50.000€	50% di 28.000	28.000 (96.000-48.000-20.000)
Detrazione spettante = 36% di 48.000 + 50% di 48.000 = 17.280€+24.000€ = 41.280€		

(immobile 2)

PAGAMENTI	DETRAZIONE SPETTANTE	MASSIMALE (disponibile)
1/3/2012 = 20.000 €	36% di 20.000	48.000
1/7/2012 = 100.000€	50% di 76.000	76.000 (96.000-20.000)
Detrazione spettante = 36% di 20.000 + 50% di 76.000 = 7.200€+38.000€ = 45.200€		

(immobile 3)

PAGAMENTI	DETRAZIONE SEPETTANTE	MASSIMALE (disponibile)
1/3/2012 = 100.000 €	36% di 48.000	48.000
1/7/2012 = 20.000€	50% di 20.000	48.000 (96.000-48.000)
Detrazione spettante = 36% di 48.000 + 50% di 20.000 = 17.280€+10.000€ = 27.280€		

Il meccanismo dell'agevolazione, come si desume dagli esempi sopra riportati, consente di rendere massimo il risparmio di imposta ottenibile in tutti quei casi in cui i pagamenti siano effettuati nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 ed il 30 giugno 2013. I contribuenti che hanno scelto di pagare in anticipo o dopo il 30 giugno 2013 otterranno un minore risparmio d'imposta e "perderanno" definitivamente il beneficio collegato alla quota di oneri che supera i 48.000 euro.

La detrazione spettante, per le spese sostenute dal 1 gennaio 2012, dovrà essere **ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali**, a partire dall'anno in cui è stata sostenuta la spesa che dà diritto all'agevolazione.

Prima della recente modifica normativa, invece, i contribuenti di 75/80 anni potevano ripartire il risparmio d'imposta in 5/3 anni (fino al periodo d'imposta 2011).

- **Soggetti che hanno diritto alla detrazione**

Sono interessati dalla normativa in rassegna tutti **contribuenti assoggettati ad imposta sulle persone fisiche (Irpef)** che effettuano lavori di ristrutturazione su immobili di proprietà ovvero su immobili per il quale esista un diritto reale o personale di godimento, **purché abbiano sostenuto le spese personalmente.**

Possono pertanto usufruire della detrazione:

1. Proprietari o nudi proprietari;
2. Titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie);
3. Titolari di un diritto personale (locatari e comodatari);
4. Soci di cooperative divise o indivise;
5. Imprenditori individuali, Società Semplici, S.N.C., S.A.S. imprese familiari. (limitatamente agli immobili non considerati beni merce o strumentali all'attività d'impresa).

Nel caso in cui un soggetto possieda un **immobile utilizzato promiscuamente** anche per l'attività d'impresa **l'agevolazione spetterà nella misura del 50%**.

Una delle novità introdotte dalla nuova normativa riguarda i casi di **cessione degli immobili**. **Dal 1° gennaio 2012**, infatti, **il diritto alla detrazione** non segue il soggetto che ha effettuato gli interventi ma **segue l'immobile**. Il nuovo proprietario, pertanto, potrà usufruire della detrazione per lavori effettuati e pagati dal cedente. **Il cedente, tuttavia, avrà la possibilità di conservare il diritto alla detrazione qualora nell'atto di vendita tale volontà sia espressamente manifestata.**

La previsione introdotta dalla c.d. Manovra Monti assumerà particolare rilievo in sede di dichiarazione dei redditi.

I professionisti saranno tenuti a valutare con attenzione le clausole contrattuali eventualmente contenute nell'atto di compravendita.

Infatti, qualora il cedente non abbia espresso chiaramente (in sede di rogito) la volontà di trattenere a sé la detrazione “residua”, il beneficio fiscale si trasferirà automaticamente all’acquirente. Conseguentemente il contribuente dovrà prestare particolare attenzione eliminando dalla propria dichiarazione dei redditi le quote di detrazione “residue” che ora risulteranno trasferite al proprietario del nuovo immobile.

Esempio:

- Tizio sostiene dopo il 26 giugno 2012 spese per la ristrutturazione dell’immobile per un importo di 100.000 euro;
- la detrazione spettante, da suddividere in 10 rate è di 48.000 euro (il 50% del massimale di 96.000 euro);
- al termine del primo anno la detrazione spettante per il 2012 ammonta a 4.800 euro;
- successivamente (dopo il primo anno) Tizio trasferisce l’immobile e non avendo espresso alcuna volontà nell’atto di compravendita “subisce” il trasferimento automatico della detrazione residua pari a 43.200 euro.

E’ evidente, laddove Tizio si rendesse conto dell’entità del beneficio oggetto di trasferimento automatico all’acquirente, che l’intervento del legislatore può al limite condizionare la trattativa delle parti al fine di stabilire il prezzo di compravendita

- Lavori per i quali è previsto il beneficio fiscale

L’**art. 16-bis** del Testo Unico stabilisce che la detrazione spetta per i lavori di **ristrutturazione** e di **riqualificazione energetica** così come definiti dall’art. 3 del Dpr 380/2001.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	TIPOLOGIA DI IMMOBILE
<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia 	<p><u>Singole unità immobiliari residenziali e loro pertinenze</u> (qualsiasi categoria catastale)</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione <u>ordinaria</u> e straordinaria - Restauro e risanamento conservativo - Ristrutturazione edilizia 	<p><u>Parti comuni di edifici residenziali</u> (ex art. 1117 C.C.)</p>

L’ art.16-bis prevede, oltre agli interventi precedentemente elencati, un’altra serie di interventi agevolabili:

1. Qualsiasi intervento di ricostruzione e ripristino di edifici danneggiati a causa di eventi calamitosi per i quali è stato dichiarato lo stato di emergenza (art.16-bis comma 1 lett. C);
2. interventi per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune (art.16-bis comma 1 lett. D);
3. interventi finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche (art.16-bis comma 1 lett. E);
4. interventi volti a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi (art.16-bis comma 1 lett. F);
5. interventi di cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico (art.16-bis comma 1 lett. G);
6. interventi di qualsiasi tipo volti al conseguimento di risparmio energetico comprovati da apposita documentazione (art.16-bis comma 1 lett. H);
7. interventi relativi all'adozione di misure antisismiche(art.16-bis comma 1 lett. I);
8. interventi di bonifica dell'amianto e interventi volti a limitare gli infortuni domestici (art.16-bis comma 1 lett. L);

La disposizione normativa prevede, inoltre, che la detrazione del 36%-50% spetta anche nel caso in cui i lavori di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, siano stati effettuati da imprese di costruzioni o ristrutturazioni su interi fabbricati. **La detrazione spetterà**, in questo caso, **all'acquirente dell'immobile** solo se **l'acquisto viene fatto entro 6 mesi dall'ultimazione dei lavori**.

Per quest'ultima tipologia di operazioni la detrazione è calcolata sul 25% del prezzo d'acquisto, in questo caso l'importo dell'agevolazione non potrà comunque superare i 17.280€ (36% di 48.000) ovvero 48.000€ (50% di 96.000) se l'acquisto avviene tra il 26/06/2012 e il 30/06/2013.

È indispensabile fornire, infine, un chiarimento riguardo agli **interventi di riqualificazione energetica** agevolabili.

Come noto, infatti, alcuni interventi di riqualificazione energetica rientranti nella normativa in rassegna sono già agevolabili, ai sensi della Legge 296/2006, tramite una detrazione pari al 55% della spesa sostenuta.

Fino alla data del 30 giugno 2013 il contribuente, che effettua interventi di riqualificazione energetica agevolabili ai sensi della Legge 296/2006, potrà scegliere tra l'applicazione della detrazione del 50%, ai sensi dell'art.16-bis Tuir, ovvero, potrà usufruire della detrazione del 55% ai sensi della Legge 296/2006 (le due agevolazioni se riguardano i medesimi oneri non si cumulano). Dal 1° luglio 2013, invece, tutti gli interventi di riqualificazione energetica rientreranno nella normativa ex art. 16-bis del Tuir.

Le due agevolazioni, oltre che per la differente aliquota di detrazione (55% Vs. 50%), differiscono anche per il massimale di spesa.

La detrazione del 55% è infatti applicabile ad un massimale diverso a seconda del tipo di intervento (caldaie, infissi ecc.) a differenza di quanto avviene con la **detrazione del 50%** per la quale è previsto un **unico massimale per unità abitativa e le relative pertinenze (che si considerano un'unica unità immobiliare)**.

La detrazione di cui alla Legge 296/2006, inoltre, prevede, a carico del contribuente, un numero maggiore di adempimenti rispetto a quelli necessari per usufruire della detrazione del 50%-36%.

- **Conclusioni**

L'art. 16-bis del Tuir prevede una detrazione pari al 36% delle spese **effettivamente sostenute** per la ristrutturazione di immobili e per lavori di riqualificazione energetica.

Le spese che danno diritto all'agevolazione, tuttavia, non possono superare i 48.000 euro. In via eccezionale, per il solo periodo che va dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la spesa massima è pari a 96.000 euro e la detrazione applicabile è del 50%.

Tale detrazione spetta unicamente ai soggetti sottoposti all'Imposta sui redditi delle persone fisiche che effettuano lavori su beni di proprietà o sui quali vantano un diritto reale o personale di godimento.

La detrazione, così come i massimali di spesa, **è legata al singolo immobile**, quindi, in assenza di accordi diversi tra acquirente e venditore, **la detrazione residua passa all'acquirente**. La medesima disciplina è applicabile anche per alcune tipologie di lavori effettuati da **imprese di costruzioni o ristrutturazioni** se il bene sia stato ceduto o assegnato entro sei mesi dall'ultimazione degli interventi. In quest'ultimo caso la detrazione spettante è calcolata sul 25% del costo d'acquisto ferma restando l'applicazione dei predetti massimali di spesa.

Ulteriori delucidazioni potranno essere richiesti dagli **iscritti all'Accademia Romana di Ragioneria in regola con i versamenti delle quote associative**.

Roma 28/09/2012

Il Redattore
Dott. Alessandro Corona

Il Presidente della Fondazione
Prof. Paolo Moretti