

CIRCOLARE N. 24
7 LUGLIO 2012

Novità in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica

© Copyright 2012 Acerbi & Associati®

L'art. 11, commi 1 e 2, del D.L. n. 83 del 22 giugno 2012 – cd. "decreto sviluppo" – ha apportato due modifiche sostanziali in merito alla fruizione della detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e della detrazione Irpef per la riqualificazione energetica degli edifici esistenti:

- **per le spese sostenute dal 26.06.2012 al 30.06.2013** in relazione ad **interventi di recupero del patrimonio edilizio** (cosiddetta "detrazione 36%") **la detrazione Irpef spettante è del 50% delle stesse, fino ad un ammontare complessivo di spesa per singola unità immobiliare oggetto di intervento di € 96.000** (pari a una detrazione massima di € 48.000).
- **per le spese sostenute dal 01.01.2013 al 30.06.2013** in relazione ad **interventi di riqualificazione energetica degli edifici** (cosiddetta "detrazione 55%") **la detrazione spetterà ai soli fini Irpef (non più ai fini Ires) per una quota pari al 50% delle spese sostenute** e nei limiti massimi di spesa già previsti dalla normativa attualmente in essere per il 55%.

Le modifiche, essendo di carattere temporaneo, vanno attentamente valutate in relazione agli effetti che si producono sia prima che dopo la loro efficacia. Di seguito evidenziamo brevemente gli ambiti temporali e soggettivi di applicazione delle diverse disposizioni.

1. La detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

In relazione alla detrazione IRPEF spettante per gli interventi volti al recupero edilizio, si ricorda che l'inserimento del nuovo art. 16-bis del TUIR ad opera dell'art. 4 del D.L. n. 201/2011, ha determinato, a decorrere dal 1 gennaio 2012, il "passaggio a regime" dell'agevolazione in commento, che pertanto non ha più limiti temporali di scadenza (salvo future modifiche normative).

L'art. 11, comma 1 del D.L. n. 83/2012, cosiddetto decreto "crescita e sviluppo", ha stabilito che, per le **spese documentate** relative agli interventi di cui all'art. 16-bis comma 1 del TUIR, sostenute **dal 26 giugno 2012** e fino **al 30 giugno 2013**, la detrazione IRPEF del 36% spettante in relazione alle spese sostenute per determinati interventi di recupero edilizio **è elevata al 50%**.

Anche l'ammontare massimo delle spese rilevanti è incrementato da 48.000 euro a **96.000 euro**.

La novità riguarda soltanto le spese relative "agli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1" del TUIR (si veda più avanti).

Pertanto, le **altre disposizioni** contenute nel citato articolo **non** hanno subito **modificazioni**. È il caso, ad esempio, della detrazione IRPEF prevista in caso di acquisto o assegnazione di unità immobiliari site in fabbricati interamente recuperati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, tramite interventi di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia (art. 16-bis, comma 3 del TUIR).

Anche tutte le altre disposizioni dell'art. 16-bis rimangono invariate. Per le spese sostenute dal 1 gennaio 2012, la detrazione deve essere ripartita obbligatoriamente in **10 quote annuali** di pari importo da scomputare dall'imposta lorda e a decorrere dalla stessa data

non è più possibile beneficiare della facoltà di ripartire la detrazione entro un orizzonte temporale meno esteso di 10 anni come era, invece, consentito per gli "over 75 e 80" con riferimento alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2011.

Possono quindi attualmente fruire della detrazione del 50% (da suddividere obbligatoriamente in 10 rate annuali di pari importo) i possessori o i detentori di immobili residenziali, nel limite di spesa detraibile per singolo intervento di € 96.000, per i **seguenti interventi**:

- ➔ gli interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni di edifici residenziali;
- ➔ gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali, nonché sulle relative pertinenze;
- ➔ l'acquisto o la costruzione di autorimesse o posti auto;
- ➔ la messa a norma degli edifici, la eliminazione delle barriere architettoniche, la prevenzione degli infortuni domestici, il contenimento dell'inquinamento acustico, la bonifica dell'amianto, la prevenzione del rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi, che interessano tanto le singole unità immobiliari che le parti comuni di edifici residenziali;
- ➔ l'adozione di misure antisismiche con riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, nonché la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della documentazione atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio.

Per il periodo di imposta 2012 e per il periodo di imposta 2013, si possono verificare le seguenti circostanze:

spese sostenute fino al 25 giugno 2012	▶	detrazione del 36% con limite di spesa complessivo per unità immobiliare di € 48.000
spese sostenute tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013	▶	detrazione del 50% con limite di spesa complessivo per unità immobiliare di € 96.000
spese sostenute a decorrere dal 1° luglio 2013	▶	detrazione del 36% con limite di spesa complessivo per unità immobiliare di € 48.000

La recente Risoluzione n. 55 del 7 giugno 2012 ha chiarito che il pagamento delle spese deve essere disposto mediante bonifico bancario/postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. La non completa predisposizione del bonifico da parte dell'ordinante pregiudica il rispetto da parte delle Banche e di Poste italiane Spa dell'obbligo di operare la ritenuta di acconto del 4% all'atto di accreditalimento del bonifico al beneficiario e la conseguente fruizione della detrazione Irpef per l'ordinante. Nel caso in esame, pertanto, il contribuente dovrà effettuare un nuovo bonifico con le modalità corrette (sul quale sarà applicata la ritenuta del 4% all'accréditalimento della somma al beneficiario), definendo in un secondo tempo le modalità di restituzione della somma versata con il primo bonifico (effettuato in modo non conforme) da parte del beneficiario.

In tema di detrazione di imposta derivante da interventi di ristrutturazione edilizia, in una risposta contenuta nel **question time n. 5-07249 Commissione Finanze del 4 luglio 2012**, in merito alle modifiche alla disciplina apportate dal D.L. n. 83/2012, viene chiarito che, per il 2012, spetta una detrazione pari al 36% delle spese sostenute fino al 25 giugno 2012 per un massimo di €48.000. La detrazione del 50% spetta per quanto pagato dal 26 giugno 2012 fino al termine del periodo di imposta **per un massimo di € 96.000 al quale devono essere sottratte le spese già sostenute in precedenza** (cioè prima del 26 giugno), comunque nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%. Per il periodo di imposta 2013 la detrazione è pari al 50% per le spese sostenute dall'inizio del periodo di imposta fino al 30 giugno 2013 per un massimo di € 96.000, che dovranno tenere conto – in caso di mera prosecuzione dei lavori – delle spese sostenute negli anni precedenti. Se al 30 giugno 2013 sono state sostenute spese per un importo superiore a € 48.000, ulteriori spese sostenute nel medesimo periodo di imposta non potranno usufruire della detrazione del 36%.

2. La detrazione Irpef/Ires per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici

La detrazione del **55%** prevista ai fini Irpef/Ires per le spese di **riqualificazione energetica** degli edifici è in vigore per le **spese sostenute entro il 31 dicembre 2012** (va ripartita obbligatoriamente in dieci rate annuali di pari importo). L'importo massimo di spesa detraibile va riferito alla singola unità immobiliare, indipendentemente dal fatto che sostengano la spesa più soggetti diversi, con i seguenti limiti:

- per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti su un importo massimo di spesa pari a € 181.818,18;
- per gli interventi sugli involucri degli edifici su un importo massimo di spesa pari a € 109.090,90;
- per gli interventi di installazione dei pannelli solari su un importo massimo di spesa pari a € 109.090,90;
- per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale su un importo massimo di spesa pari a € 54.545,45.

A decorrere dalle spese sostenute dal 1 gennaio 2013 al 30 giugno 2013, e poi anche successivamente, la detrazione non spetterà più per i soggetti Ires (società di capitali), ma esclusivamente per i soggetti Irpef, e competerà per una quota pari al 50% delle spese sostenute (fermi restando i limiti massimi di spesa suesposti).

Per il periodo di imposta 2012 e per il periodo di imposta 2013, stante l'attuale tenore della norma inserita dal 1 gennaio 2012 nell'art. 16-*bis*, comma 1, lett. h) del D.P.R. n. 917/1986, si possono verificare le seguenti circostanze:

spese sostenute dal 1 gennaio 2012 al 31 dicembre 2012:

detrazione pari al 55% delle spese sostenute fruibile sia da soggetti Irpef sia da soggetti Ires

spese sostenute dal 1 gennaio 2013 al 30 giugno 2013

detrazione pari al 50% delle spese sostenute fruibile esclusivamente da soggetti Irpef

spese sostenute a decorrere dal 1 luglio 2013

la detrazione pare fruibile esclusivamente dai soggetti Irpef nella misura del 36% delle spese sostenute, anche se su tale ultima casistica è auspicabile un chiarimento ministeriale