

## **Informativa per la clientela di studio**

N. 5 del 30.07.2012

---

Ai gentili Clienti  
Loro sedi

---

### **OGGETTO: Interventi sulla casa: novità per la ristrutturazione**

Gentile Cliente,

con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che in riferimento agli interventi sui fabbricati volti alla ristrutturazione o anche per il conseguimento di risparmi energetici, il **decreto sulla Crescita** (articolo 11, D.L. 83/2012), ha apportato significative novità in relazione alle aliquote agevolative applicabili nonché ai relativi massimali per le spese documentate sostenute dal 26 giugno 2012 e fino al 30 giugno 2013.

#### **Le novità per la ristrutturazione**

---

Le novità prevedono l'innalzamento dal 36% al 50% della detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia effettuate tra l'entrata in vigore del D.L. (26 giugno 2012) e il 30 giugno 2013.

Inoltre il tetto massimo di spesa detraibile passa da **48 a 96mila euro**;

Per quanto riguarda l'agevolazione del 55 per cento:

- per le spese sostenute fino al 30 Giugno 2013, la detrazione Irpef/Ires del 55 per cento per il risparmio energetico **prosegue con le regole precedenti** senza modifiche, sia per i lavori agevolati, sia per i tetti di spesa;

#### **I beneficiari**

---

Sono beneficiari dell'agevolazione le **persone fisiche** titolari di un diritto reale su unità immobiliare residenziale (*ad esempio proprietà, nuda proprietà o usufrutto*) e sulle relative pertinenze (senza limiti di numero), gli inquilini, comodatari o familiari conviventi, assegnatari di un immobile in seguito di separazione o divorzio (anche se non proprietari), i soci di società semplici, in accomandita semplice e in nome collettivo, le imprese familiari (purché l'immobile non sia bene strumentale né oggetto di commercio).

## **Gli adempimenti**

Per ottenere lo sconto fiscale (non sono previste particolari procedure) basta essere in regola in merito ad assenti e procedure tecnico-burocratiche e richiedere correttamente il bonus compilando gli appositi righi della dichiarazione dei redditi, ivi compresi, per le spese sopportate dal 2011 in poi, i riferimenti catastali dell'immobile, se l'opera non è condominiale.

L'unico adempimento formale è il **pagamento delle spese con i bonifici** presso banche e poste, che riportino la casuale del versamento (**detrazione ex articolo 16-bis del DPR 917/1986**), il codice fiscale o la partita Iva del beneficiario e il codice fiscale o la partita Iva di chi ha eseguito le opere. Ogni istituto bancario o postale ha dei modelli predefiniti per i bonifici con apposite diciture, relative o alle ristrutturazioni edilizie o al risparmio energetico.

A volte le banche chiedono obbligatoriamente anche il numero (o i numeri) di fattura, benché non siano requisiti previsti per legge.

Il bonifico non è necessario per i pagamenti effettuati a favore delle PA (per esempio contributi di costruzione o bolli) le ritenute di acconto sui compensi, la detrazione per gli acquisti di case interamente ristrutturate da impresa.

## **I limiti di spesa**

Per le spese documentate, sostenute dal **26 giugno 2012** e fino al **30 giugno 2013**, il limite di spesa è elevato da euro 48.000,00 a euro **96.000** per ciascuna unità immobiliare (art. 11, comma 1, D.L. n. 83/2012).

A decorrere dal 1° luglio 2013 (per le spese sostenute da tale data in poi) ritorna e va a regime la misura del tetto massimo di Euro 48.000,00.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella **prosecuzione di lavori iniziati** negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili, **occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi**.

Pertanto, se negli anni precedenti il limite è già stato superato, non si ha diritto ad alcuna detrazione, **se non in relazione a nuovi interventi**.

Il limite detraibile di **96 mila euro** (che ritorna a 48mila da luglio 2013) deve essere diviso tra tutti i comproprietari in proporzione alla spesa sostenuta. Per le opere condominiali, i singoli condomini godono per intero del tetto di spesa detraibile. Niente vieta che eseguano ulteriori ristrutturazioni del loro singolo alloggio, con spesa cumulabile con quelle comuni.

## **I documenti da conservare**

Per i lavori singoli i documenti da conservare e da esibire in fotocopia solo in casi di controlli (sia per il 36%, sia per il 50%, sia per il 55% salvo diversamente specificato) sono i seguenti:

- Abilitazioni comunali, assenti per vincoli;
- fatture o ricevute fiscali comprovanti le spese, ricevute degli appositi bonifici bancari o postali di pagamento;
- ricevute del versamento di contributi o oneri urbanistici, nonché della Tosap, ricevute del pagamento dell'Ici-Imu dal 1997 al 2012, se dovuta;
- ogni eventuale altra documentazione urbanistica o impiantistica necessaria ove prescritta (per esempio per l'eliminazione barriere architettoniche).

## **Il passaggio al 50%**

Il **26 giugno 2012** è stata la data di entrata in vigore delle novità ed è lo spartiacque tra le spese sostenute prima, soggette ai vecchi limiti del 36% e al tetto di 48mila euro, e quelle sostenute dopo, soggette ai limiti massimi del 50% con soglia a 96mila euro.

Per gli **interventi in corso** eseguiti dai privati proprietari, l'importo detraibile in 10 anni sarà pari alla somma del 36% dei bonifici ordinati sino al 25 giugno (sino a un massimo di 48.000 euro) e del 50% dei bonifici ordinati dal 26 giugno (sino a 96.000).

Ciò anche se al 25 giugno le spese sostenute e pagate con bonifico bancario avevano raggiunto i 48.000 euro. Se sono state sostenute spese per **importi inferiori**, in ogni caso, i bonifici emessi dal 26 giugno 2012 hanno la detrazione del 50 per cento.

Se invece tali importi erano stati già superati, le spese sostenute per importi superiori a 48.000 euro sono escluse da quelle detraibili, fermo restando che se i lavori sono ancora in corso, comunque i bonifici emessi dopo tale data fruiscono comunque della maggiore detrazione del 50%, sino a un importo massimo di 96.000 euro (sul comportamento per lavori in corso si attendono chiarimenti ufficiali dell'Agenzia delle Entrate).

### **Esempio**

Supponiamo che al 25 giugno siano state sostenute spese per **60.000 euro**, (48.000 detraibili e 12.000 non detraibili). Con la nuova disciplina resta ferma l'esclusione della detrazione dei 12.000, se dal 26 giugno i lavori proseguono e vengono nuovamente sostenute spese, pagate con bonifico per altri 20.000, il 50% di tale somma (cioè 10.000) risulta detraibile.

## **Le opere agevolabili**

Sono agevolati tutti i lavori di recupero (**escluse nuove costruzioni e gli ampliamenti**) in ambito condominiale e i lavori di recupero nelle singole unità immobiliari, mentre sono esclusi (ma non sempre) i lavori di manutenzione ordinaria.

L'agevolazione dunque vale anche per le singole unità immobiliari, sono ammesse al beneficio fiscale le seguenti principali opere:

- **manutenzione ordinaria:**
  - la manutenzione ordinaria è agevolata (in linea di principio) solo se effettuata sulle parti comuni di edifici condominiali.
- **manutenzione straordinaria, recupero, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia:**
  - tutte le opere sono comunque agevolate, sia in condominio che nei singoli appartamenti;
- **opere di risparmio energetico:** sostituzione caldaia, finestre con doppi vetri, coibentazioni interne, valvole elettroniche ai caloriferi.
- **adeguamento degli impianti alla norme di sicurezza;**
- **rimozione barriere architettoniche;**
- **riduzione rischi illeciti:** Casseforti murarie, porte blindate, tapparelle rinforzate in acciaio, grate alle finestre, impianti di allarme a infrarossi o laser.
- **contenimento inquinamento acustico;**
- **bonifica amianto;**
- **misure antisismiche;**
- **opere contro gli infortuni domestici;**

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.*

***DISTINTI SALUTI***