



SPORTELLO TRIBUTI INFORMA:

LA DETRAZIONE DEL 36%

La finanziaria 2009 ha prorogato al 31 dicembre 2011 la **detrazione ai fini IRPEF** per una quota pari al 36% delle spese sostenute, nei limiti di 48.000 euro per unità immobiliare, per interventi di recupero del patrimonio edilizio già prevista per gli anni 2008, 2009, 2010.

Tale proroga riguarda anche la detrazione d'imposta del 36% nel caso di acquisto di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione e da cooperative edilizie, sempreché gli interventi siano eseguiti entro il 31 dicembre 2011 e che l'alienazione o l'assegnazione avvenga entro il 30 giugno 2012.

È stata prorogata, inoltre, l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10 per cento, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

Non ha scadenze, invece, la possibilità di fruire:

- _ della detrazione Irpef del 19 per cento sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale;
- _ dell'applicazione dell'aliquota Iva al 4 per cento sui beni finiti acquistati per la costruzione di abitazioni non di lusso (a prescindere che siano prima casa o meno) ed edifici assimilati.

Con il c.d. Decreto Salvaconsumi il Governo ha stabilito che in caso di ristrutturazioni edilizie è possibile anche fruire della detrazione del 20% per gli **arredi per la casa**.

Si tratta di una misura destinata a chi acquista **mobili** ed **elettrodomestici** e prevede uno sconto del 20% su una spesa massima di 10mila euro, con una detrazione quindi fino a 2mila euro. Gli interventi che consentono di avere lo sconto sono quelli "di recupero del patrimonio edilizio effettuati su singole unità immobiliari residenziali". Sono escluse, quindi, le opere sulle parti comuni condominiali. E dovrebbe essere escluso anche l'acquisto di nuovi box auto e l'acquisto di immobili interamente ristrutturati da imprese.

Per avere la detrazione, inoltre, i lavori devono essere iniziati dopo il **1° luglio 2008**.

Quanto alle modalità di pagamento, il decreto legge parla di spese documentate ed effettuate con le stesse modalità previste per il 36 per cento.

La **detrazione Irpef del 36%** riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria (ma solo per le parti comuni), manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali.

Per beneficiare della detrazione è necessario inviare, prima dell'inizio dei lavori, la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, la comunicazione all'Azienda sanitaria locale, il pagamento delle spese mediante bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto debitore e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario.

Sono comprese, inoltre, le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, le spese per la messa in regola degli impianti elettrici, le perizie e sopralluoghi, l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori e altro.

Le spese detraibili al 36% sono:

- Interventi di manutenzione ordinaria nelle parti comuni di edifici residenziali, da dividere tra i condomini secondo le quote millesimali.
- Interventi di manutenzione straordinaria realizzati su immobili di qualsiasi categoria, interventi necessari per rinnovare o sostituire le parti strumentali degli edifici e per rinnovare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici.
- Opere di restauro e risanamento conservativo, ovvero tutti quegli interventi tesi a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità.
- Lavori di ristrutturazione edilizia.

Altri interventi riguardano la realizzazione di autorimesse o posti auto.

LA DETRAZIONE DEL 55%

L'agevolazione prevista dalla finanziaria 2007 consiste in una detrazione dall'imposta lorda, che può essere fatta valere sia sull'Irpef che sull'Ires, in misura pari al 55% delle spese sostenute.

Dal 1° gennaio 2009, tale detrazione può essere ripartita solo in cinque anni.

L'importo massimo di detrazione fruibile è stabilito dalla legge finanziaria, la quale, innovando rispetto alla disciplina ordinariamente prevista per le detrazioni d'imposta, indica il limite massimo del beneficio anziché il limite di spesa al quale commisurare la detrazione. Gli importi di 100.000 euro, 60.000 euro e 30.000 euro, stabiliti in relazione ai singoli interventi agevolabili, rappresentano infatti il limite massimo del risparmio d'imposta ottenibile mediante la detrazione. Nel caso in cui siano stati attuati più interventi agevolabili, sempreché cumulabili, il limite massimo di detrazione applicabile sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Così, ad esempio, se siano stati installati i pannelli solari, per i quali è previsto un importo massimo di detrazione di 60.000 euro, e sia stato sostituito l'impianto di climatizzazione invernale, per il quale la detrazione massima applicabile è prevista nella misura di 30.000 euro, sarà possibile usufruire della detrazione massima di 90.000 euro.

Il limite massimo di detrazione deve intendersi riferito all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e, pertanto, andrà suddiviso tra i soggetti detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa, in ragione dell'onere da ciascuno effettivamente sostenuto.

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che possiedono, a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare:

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali);
- le associazioni tra professionisti;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale.

Tra le persone fisiche possono fruire dell'agevolazione anche:

- i titolari di un diritto reale sull'immobile;
- i condomini, per gli interventi sulle parti comuni condominiali;
- gli inquilini;
- chi detiene l'immobile in comodato;
- i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado), conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, che sostengono le spese per la realizzazione dei lavori, escluso i lavori eseguiti su immobili strumentali all'attività d'impresa, arte o professione.

Non è cumulabile con altre agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi da altre disposizioni (quale, ad esempio, la detrazione del 36% per il recupero del patrimonio edilizio).

E' però compatibile con altre agevolazioni di natura non fiscale (contributi, finanziamenti, eccetera) previste in materia di risparmio energetico. In tali casi, la parte delle spese rimborsate dal contributo dovranno essere assoggettate a tassazione separata.

La detrazione sarà subordinata alla presentazione di una istanza (telematica) con cui chiedere un'autorizzazione all'Agenzia delle Entrate per ottenere tale agevolazione.

L'Agenzia esamina le istanze secondo l'ordine cronologico di invio delle stesse e comunica, in via telematica, entro 30 giorni dalla ricezione, l'esito della verifica agli interessati.

I contribuenti che non hanno accesso alla detrazione del 55% potranno beneficiare dell'agevolazione del 36% con il limite di euro 48 mila per immobile e la ripartizione in dieci rate annuali.

PER APPROFONDIMENTI:

"LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE" di Maurangelo RANA – EDIZIONE MAGGIOLI