

Informativa per la clientela di studio

N. 167 del 14.11.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Ristrutturazioni: i bonus a confronto a pochi mesi dal ritorno al 36%

*Qualora si debbano effettuare lavori di **ristrutturazione edilizia o relativamente alla riqualificazione energetica** mancano meno di otto mesi per usufruire delle aliquote maggiorate del 50% e del 55%. Ricordiamo che tale detrazione "extra" è valida per le spese che sono effettuate fino al 30 giugno 2013. E a meno di eventuali proroghe dal 1° luglio si ritornerà al 36% con il tetto di spesa di 48.000 euro.*

Premessa

Con la detrazione fiscale per le ristrutturazioni aumentata dal 36% al 50% fino alla fine di giugno 2013, e la detrazione del 55% per il risparmio energetico, confermato fino alla stessa data, è necessaria una **programmazione intelligente** che dovrà puntare sia al **taglio dei costi di gestione** dell'immobile oggetto dell'intervento sia all'incremento del suo valore.

Le agevolazioni fiscali esistenti prevedono un ventaglio piuttosto ampio di possibili interventi che, se ben programmati e indirizzati, potrebbero condurre a netti tagli nei costi della bolletta del riscaldamento e del condizionamento estivo.

Confronto tra le due misure

La tempistica	
Detrazione del 36-50%	Detrazione del 55%
Per le spese sostenute dal 26 giugno scorso fino al 30 giugno 2013 la detrazione Irpef del 36% per i lavori di recupero edilizio è maggiorata al 50% e la spesa massima su cui	La detrazione del 55% Irpef/Ires per il risparmio energetico è prorogata fino al 30 giugno 2013, senza alcun cambiamento rispetto alla regole in vigore quest'anno. Dal 1° luglio

applicarla passa da 48mila a 96mila euro. Dal 1° luglio 2013 torna al 36% e al vecchio tetto di spesa massima.	2013, salvo proroghe, la detrazione finirà e al risparmio energetico potrà essere applicato il 36%.
---	---

Le spese e i lavori	
Detrazione del 36-50%	Detrazione del 55%
Spesa massima: 96mila euro Detrazione 50%: 48mila euro ➤ Manutenzione ordinaria in condominio (<i>ad esempio tinteggiatura della facciata</i>); ➤ Manutenzione straordinaria nelle singole unità immobiliari abitative (<i>ad esempio rifacimento del bagno</i>); ➤ Opere per prevenire il compimento di atti illeciti (<i>ad esempio porta blindata</i>); ➤ Opere per la sicurezza domestica (<i>ad esempio interruttore con salvavita</i>); ➤ Opere contro le barriere architettoniche (<i>ad esempio nuovo ascensore</i>).	<u>Spesa massima: 181.818 euro</u> Detrazione 55%: 100.000 euro ➤ Riqualificazione energetica di edifici esistenti. <u>Spesa massima: 109.091 euro</u> Detrazione 55%: 60.000 euro ➤ Sostituzione di finestre e/o coibentazione di pareti e coperture. ➤ Installazione di pannelli solari per l'acqua calda. <u>Spesa massima: 54.545 euro</u> Detrazione 55%: 30.000 euro ➤ Sostituzione dell'impianto di riscaldamento con una caldaia nuova.

La procedura
Le fatture emesse dal 14 maggio 2011 non devono più contenere l'indicazione della manodopera. I pagamenti vanno eseguiti sempre con bonifico bancario " tracciabile " da cui risultino: → la causale del pagamento; → il codice fiscale del beneficiario della detrazione; → il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale è eseguito il pagamento.

La detrazione nella dichiarazione dei redditi
Nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui sono sostenute le spese, si può iniziare a scontare la detrazione dall'imposta dovuta. Ad esempio, chi effettua bonifici per 10mila euro a novembre di quest'anno, può detrarre 500 euro all'anno per 10 anni a partire dal 730 o Unico 2013.

La scelta tra le due misure

Negli **immobili residenziali** quasi tutte le opere di risparmio energetico che rispettino i requisiti e le tipologie previste per essere agevolate dalla detrazione fiscale del 55%, potrebbero comunque godere della minore detrazione fiscale del 50%, a scelta del contribuente.

Le due detrazioni possono trovarsi in competizione l'una con l'altra, soprattutto fino a tutto giugno 2013, dal momento che il 50% di bonus è poco meno del 55 per cento.

Si potrebbe preferire il 50%:

- se ad esempio si vuole evitare la trasmissione della documentazione tecnica all'Enea, soprattutto in caso di opere di coibentazione o di riqualificazione energetica totale dell'edificio che prevedono la richiesta di un attestato di certificazione energetica e la compilazione dell'attestato di qualificazione energetica sul sito Enea. **(Il maggiore costo delle prestazioni professionali può azzerare quel 5% in più di detrazione)**

Viceversa si può preferire il 55% quando ad esempio:

- la documentazione tecnica da trasmettere all'Enea è di facile compilazione;
- le opere che si vanno a eseguire hanno alti costi (superiori a 96mila euro) e prevedibilmente comprendono sia lavori agevolati ai sensi del bonus del 50% che lavori agevolati ai sensi del 55 per cento.

Vi sono alcuni lavori che, pur determinando un incremento dell'efficienza energetica dell'immobile, sono solo coperti dalla detrazione del 50-36%, tra questi:

- la sostituzione delle caldaie esistenti con altre non a condensazione, ma comunque con miglioramento dei rendimenti;
- la sostituzione degli infissi con altri di tipo, colore e/o materiale diverso che non raggiungono però le trasmittanze previste per beneficiare della detrazione del 55%;
- la messa in opera di coibentazioni che non sono adeguate ai requisiti di trasmittanza termica previsti dal D.M. 26 gennaio 2010 per il 55%;
- l'installazione di caldaie a biomasse (per esempio a legna o pellets) che non preveda la riqualificazione energetica dell'intero edificio;
- l'installazione di impianti mini-eolici o microidraulici non connessi in rete;
- la semplice installazione di pompe di calore a servizio, per esempio, di condizionatori dell'aria;
- la posa di schermature solari sulle finestre e porte finestre, per incrementare il rinfrescamento estivo dei locali;
- la posa di pannelli fotovoltaici sul tetto decidendo di non ricorrere alle agevolazioni previste dal cosiddetto conto energia.

Detrazione per le spese effettivamente sostenute

Ai fini del bonus contano le spese **effettivamente sostenute**, ciò significa che non si può passare a un familiare il diritto alla detrazione.

Non può ad esempio beneficiare della detrazione il condomino moroso, anche se il condominio ha anticipato la sua quota.

Tra le spese che hanno diritto al detrazione rientrano:

- ↘ l'Iva sulle spese;
- ↘ la progettazione lavori;
- ↘ l'acquisto dei materiali;
- ↘ l'esecuzione dei lavori;
- ↘ la relazione di conformità per gli impianti;
- ↘ l'eventuale certificazione energetica e la documentazione obbligatoria di sicurezza statica dei fabbricati;
- ↘ le perizie e i sopralluoghi;
- ↘ i diritti pagati per concessioni, autorizzazioni, permessi a costruire o Dia;
- ↘ i bolli relativi alla documentazione;
- ↘ gli oneri di urbanizzazione;
- ↘ la tassa per l'occupazione di spazi pubblici con impalcature;
- ↘ qualsiasi altra prestazione professionale connessa (per esempio, la relazione tecnica di sostituzione di una caldaia centralizzata e gli oneri relativi ai sopralluoghi e al collaudo di un impianto nuovo da parte dei Vigili del fuoco).

Obbligo del pagamento del bonifico

L'obbligo dei bonifici con i dati richiesti dalla legge incombe solo sui contribuenti soggetti a Irpef.

Va utilizzato un modulo che banche e poste predispongono allo scopo.

Alcuni istituti consentono di effettuare questi bonifici anche online, ad ogni modo le informazioni essenziali sono:

- la causale;
- il codice fiscale di chi effettua il pagamento e la partita Iva (o il codice fiscale) di chi lo riceve, cioè la ditta che ha effettuato i lavori.

Non vi è l'obbligo di bonifico invece per i pagamenti effettuati a soggetti non tenuti alle disposizioni del D.P.R. 633/1972.

Si tratta, in particolare, di quelli effettuati ad amministrazioni pubbliche, per esempio:

- gli **oneri di urbanizzazione** relativi alle opere eseguite, l'**imposta di bollo** e i **diritti** pagati per i permessi di costruire;
- le **ritenute di acconto operate sui compensi** che non risulteranno nel bonifico, ma saranno riportate solo sulla fattura.

Distinti saluti

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..... 