

E' ufficiale: con la pubblicazione del decreto sviluppo 2012 la detrazione del 36% passa al 50%. Il bonus del 55% che doveva morire a fine anno sopravvive con 5 punti in meno fino al 30 giugno 2013. Dopo quella data tutto al 36%

- ***Super-sconto per le ristrutturazioni.***

Con la pubblicazione nella Gazzetta ufficiale del 26 giugno è entrata ufficialmente in vigore la nuova detrazione al 50% (ex 36%) per le ristrutturazioni edilizie prevista dal decreto sviluppo 2012, ufficialmente decreto legge n. 83/2012 dal titolo "Misure urgenti per la crescita del Paese". Oggi come 60 anni fa la casa e l'edilizia sembrano essere la carta vincente dell'economia italiana. Oltre che regalare 14 punti percentuali di sconto fiscale in più, il governo ha raddoppiato il tetto di spesa ammesso alla detrazione, da 48mila a 96mila euro. In pratica la detrazione massima consentita triplica:

- **prima era il 36% di 48.000, cioè 17.280 euro;**
- **ora è il 50% di 96.000, cioè 48.000 euro.**

Novità anche per la detrazione per il risparmio energetico: doveva decadere a fine 2012 ma il decreto sviluppo le ha prolungato la vita di sei mesi, con una minima riduzione: dal 55 al 50%.

Però la nuova aliquota unica del 50% è a termine. Questo ulteriore sconto è solo un intervento provvisorio per dare una spinta alla ripresa. Il balletto di aliquote ha dunque il seguente calendario:

- ristrutturazioni: 50% fino al 30 giugno 2013, dopo si torna al 36%. La nuova aliquota parte del giorno di entrata in vigore del decreto, quindi a chi ha dei lavori in corso conviene aspettare a pagare (per gli acconti già pagati si applica l'aliquota del 36%);
- risparmio energetico: resta la detrazione attuale del 55% fino al 31 dicembre 2012, poi scende al 50% fino al 30 giugno 2013, e si riduce al 36% (come per le ristrutturazioni) dopo quella data

Nelle tavole che seguono vediamo le regole principali delle due detrazioni.

### **BONUS RISTRUTTURAZIONI (EX 36%)**

La detrazione per le ristrutturazioni edilizie, attualmente del 36%, è una decana delle agevolazioni. Introdotto dalla legge 449 del 1997, gode ancora di ottima salute e continua a essere largamente apprezzato dai contribuenti. Ora il vantaggio fiscale aumenta ulteriormente: ogni 1.000 euro spesi per interventi edilizi sulla propria abitazione ne tornano indietro 500 sotto forma di detrazione dalle imposte, sebbene rateizzati in 10 anni.

#### **Le modifiche recenti**

Alcuni provvedimenti dell'anno scorso, primo fra tutti il precedente decreto sviluppo di maggio, hanno introdotto alcune novità e semplificato la procedura per ottenere il bonus:

- la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara (per tutta Italia) non è più obbligatoria;
- il costo della manodopera non deve più essere riportato in fattura come voce separata;
- sui bonifici effettuati per pagare lavori la banca applica una ritenuta fiscale del 4% anziché del 10% (per il contribuente non cambia nulla, la novità riguarda le imprese edili che si vedranno accreditata una somma con una minore decurtazione);
- **in caso di vendita di un immobile ristrutturato, la detrazione delle rate residue può restare al venditore o essere trasferita al compratore**, su decisione delle parti. L'opzione deve essere espressa col rogito notarile. Prima l'agevolazione veniva obbligatoriamente trasferita all'acquirente (e la regola vale ancora per gli atti stipulati prima del 16 settembre 2011).

#### **Riepiloghiamo qui i principali requisiti dell'agevolazione con le ultime modifiche.**

Uno sconto dall'Irpef pari al 50% delle spese sostenute per la ristrutturazione:

- importo max di spesa: € 96.000,
- importo max di detrazione: € 48.000 (cioè il 50% di 96.00).

L'importo dev'essere indicato nella dichiarazione dei redditi a partire dall'anno successivo ed è detraibile in:

- 10 anni per tutti i contribuenti con meno di 75 anni di età;
- 5 anni per i contribuenti con meno di 80 anni;
- 3 anni per i contribuenti con più di 80 anni.

Sui lavori e i materiali è inoltre prevista, di regola, **l'aliquota Iva agevolata al 10%**.

**Beneficiari tutte le persone fisiche che:**

- ristrutturano un immobile posseduto a qualsiasi titolo (cioè i proprietari ma anche chi è in affitto o in usufrutto) entro il 31 dicembre 2012;
- acquistano un immobile ristrutturato da imprese di costruzione o cooperative entro il 30 giugno 2013 (ma la ristrutturazione dev'essere conclusa sempre entro il 31 dicembre 2012).

**Attività e spese ammesse**

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, per quanto riguarda le seguenti spese:

- progettazione, consulenza, perizie;
- esecuzione dei lavori;
- acquisto dei materiali;
- messa in regola degli impianti elettrici e degli impianti a metano;
- relazione di conformità dei lavori;
- imposte e altri costi burocratici (Iva, imposta di bollo, concessioni, autorizzazioni e denuncia di inizio lavori);
- oneri di urbanizzazione.

## □ **Procedura**

Nessun adempimento preventivo, essendo stato abolito l'obbligo di inviare la comunicazione al Centro operativo di Pescara. Occorre però sempre essere in possesso degli altri documenti eventualmente necessari per l'attività edilizia (Dia/Scia, concessione edilizia ecc.), da esibire in caso di verifica.

Tutti i pagamenti all'impresa che svolge i lavori devono avvenire tramite bonifico bancario dal quale risulti la specifica causale del versamento e il codice fiscale di entrambe le parti (le banche hanno appositi moduli per questo tipo di bonifico).

### **E' importante conservare:**

- le fatture o le ricevute fiscali per gli acquisti e le prestazioni detraibili;
- le ricevute dei bonifici come prova del pagamento.