

A regime il bonus del 36%

6 Dicembre 2011

[Italia Oggi - 06/12/2011]

La detrazione trova definitiva sistemazione

Nelle ristrutturazioni edilizie il 36% entra a regime

Inclusi gli interventi destinati al ripristino di immobili in seguito ad eventi calamitosi

Detrazione del 36% destinata alle ristrutturazioni edilizie a regime dal 2012, con l'inclusione degli interventi destinati al ripristino degli immobili in seguito agli eventi calamitosi, ma condizionata al reddito percepito, a decorrere dall'anno successivo (2013). Questo ciò che emerge dalla combinata lettura della cosiddetta Manovra Monti nella parte relativa alla detrazione per le ristrutturazioni edilizie, il «36 per cento». Tutti coloro che detengono o possiedono un'unità immobiliare, dall'imposta lorda potranno detrarre il 36% su un importo calmierato di euro 48 mila (massima detrazione pari a euro 17.280) per unità immobiliare, senza dover continuamente aspettare le norme di proroga, stante l'introduzione dell'art. 16-bis al dpr n. 917/1986 (Tuir). Sono stati implementati gli interventi agevolati, a partire dai lavori destinati alla ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato in seguito a eventi calamitosi (esondazioni, alluvioni, terremoti e quant'altro), nonché per la realizzazione di pertinenze (autorimesse o posti auto), cablatrice degli edifici messa in sicurezza statica (antisismica) e bonifica dell'amianto e delle opere destinate a evitare i numerosi infortuni domestici. Con riferimento alle parti in comune (condominio) la lettera a), del comma 1, del nuovo articolo 16-bis, del dpr n. 917/1986 dispone che anche le spese destinate alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, di cui alle lettere da a) a d), dell'art. 3, dpr n. 380/2001 (testo unico sull'edilizia) effettuate sulle parti in comune degli edifici («parti condominiali») sono destinatarie della detrazione, se eseguite sulle parti individuate dal n. 1), dell'art. 1117 c.c. (suolo su cui sorge l'edificio, fondazioni, muri maestri, tetti e lastrici solari, scale, portoni d'ingresso, vestiboli, anditi, portici, cortili e tutte le ulteriori parti a comune). Si conferma l'estensione del bonus anche alle spese riguardanti la progettazione e le prestazioni professionali inerenti all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici e la conferma della spettanza della detrazione, nel limite del 25% del prezzo dell'unità immobiliare acquistato (o assegnato), in presenza di interventi eseguiti dalle imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare che, entro i sei mesi successivi, procedono alla cessione dell'unità. In presenza di unità abitative destinate all'utilizzo promiscuo (strumentali per destinazione) delle attività artistiche e professionali o per l'esercizio di attività commerciali, vige una

presunzione per la quale la detrazione è riconosciuta, *ex lege*, al 50%. Inoltre, si conferma che, in presenza di interventi di mera prosecuzione, l'ammontare delle spese ai fini del rispetto della soglia deve tenere conto anche delle spese eseguite nel medesimo periodo d'imposta e che la detrazione è cumulabile con le agevolazioni destinate agli immobili vincolati (dlgs 42/2004) ma nel limite del 50%. Un'ulteriore disposizione, che sana parzialmente le incertezze emerse in sede di redazione della manovra di Ferragosto (dl 138/2011), concerne il passaggio della detrazione, in caso di cessione dell'unità immobiliare, in capo al cessionario-persona fisica; in tal caso viene confermata la «facoltà» («... salvo diverso accordo delle parti...») del passaggio, ma permane il limite che rende la disposizione applicabile ai soli trasferimenti a titolo oneroso (compravendita), con presunta esclusione di quelli a titolo gratuito (donazioni), stante l'utilizzo della parola «vendita».