# Ristrutturazioni: 36% “a maglia larga”

19 Dicembre 2011

[Il Sole 24 Ore – 19/12/2011 – di Luca De Stefani, Giorgio Gavelli]

**Il bonus del 36% cambia volto nel 2012**
Agevolazione strutturale dal 1° gennaio, ma la norma lascia aperti molti dubbi per gli operatori
La detrazione del 36% diventa “a regime”, mentre quella del 55% guadagna un altro anno. L`articolo 4 del decreto “salva-Italia” (Dl 6 dicembre 2011, n. 201) introduce – con effetto dal 1° gennaio 2012 – un nuovo articolo al Tuir, il 16-bis, destinato a disciplinare la detrazione del 36% spettante sulle spese per gli «interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici» sostenute sugli immobili.
**Il 36% post-calamità**
Nel nuovo articolo vengono introdotte tutte le principali caratteristiche già note per il bonus, tra cui la misura del risparmio d`imposta (36%) e il limite (48mila euro per unità immobiliare). Nel comma 3 della nuova disposizione trova collocazione anche la detrazione già prevista per l`acquirente o l`assegnatario di unità immobiliari situate in fabbricati integralmente restaurati o ristrutturati da parte di imprese costruttrici o di Coop edilizie, purché la vendita o l`assegnazione avvenga entro sei mesi dalla fine lavori; diviene così stabile anche questa particolare forma di detrazione, in cui il 36% Si calcola (sempre entro il plafond di 48mila euro) sul 25% del prezzo risultante dall`atto di compravendita o di assegnazione. Confermato anche il bonus per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, mentre costituisce una novità l`inserimento tra le fattispecie agevolabili degli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino di immobili danneggiati a seguito di «eventi calamitosi» (terremoti, alluvioni, eccetera) che abbiano comportato la dichiarazione dello stato di emergenza.
**I contribuenti over 75**
La ripartizione della detrazione è prevista in dieci quote annuali costanti, senza più alcun riferimento alla possibilità, attualmente in vigore, di una diversa scansione temporale del bonus, precisamente in cinque quote annuali per i soggetti di età non inferiore a 75 anni, ed in tre quote per chi ha raggiunto 80 anni; se ne deve, pertanto, dedurre che, con effetto dalle spese sostenute a partire dal 2012, ciò non sia più possibile. Con successivo decreto, l`Economia potrà stabilire ulteriori modalità di attuazione del nuovo articolo 16-bis Tuir, ed è abbastanza prevedibile che venga emanato un decreto di coordinamento tra nuove e vecchie disposizioni, poiché, al di là del riferimento al Dm 41/98 (che conferma gli adempimenti oggi previsti, dal bonifico alle indicazioni in Unico), la nuova disciplina non pare sufficiente a regolare tutte le varie ipotesi che si sono stratificate in questi anni.
**Il 55% per tutto il 2012**
Per quanto riguarda la detrazione del 55% sui lavori per il miglioramento dell`efficienza energetica degli edifici, l`articolo 4, comma 4, Dl 201/2011, si limita a prorogare fino al 31 dicembre 2012 le disposizioni già vigenti, per cui il bonus, in perfetta analogia con quanto già noto ai contribuenti e senza gli annunciati stravolgimenti (si veda Il Sole 24 Ore del 4 dicembre), guadagna altri 12 mesi di tempo per sostenere le spese agevolabili. Attenzione, però: il nuovo articolo 16-bis, Tuir, prevede che la detrazione del 36% sia applicabile anche ai lavori «relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all`installazione dì impianti basati sull`impiego delle fonti rinnovabili di energia», ma solo dal 1° gennaio 2013. Quindi, si presume che ci sarà una “staffetta” tra 55% (in vigore sino a fine 2012) e 36%, come conferma la lettura della relazione di accompagnamento. E questo, tra l`altro, restringe il campo del 36% per il 2012, perché fino a fine 2011 questa detrazione può premiare anche alcuni lavori per il risparmio energetico che non rientrano tra quelli agevolati al s per cento. Così facendo, tuttavia, e salvo futuri interventi in

senso contrario, dal 2013 il bonus sui lavori finalizzati al risparmio energetico è destinato a restare limitato al mondo Irpef, con esclusione delle società di capitali tra i soggetti beneficiari. Se così fosse, c`è da aspettarsi una “corsa” a completare, entro il prossimo anno, i lavori iniziati da parte di questi soggetti, che vedrebbero venir meno l`agevolazione se l`ultimazione dell`opera (che normalmente detta la competenza del servizio ricevuto, in assenza di stati avanzamenti lavori) non dovesse intervenire entro il 2012.