

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 di 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 55 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.