Forte spinta alle ristrutturazioni con il nuovo bonus 50%

25 Giugno 2012

[Il Sole 24 Ore – 25/06/2012 – di Cristiano Dell`Oste]

Il nuovo 50% spinge i cantieri domestici
La detrazione più ricca sulle ristrutturazioni sposta gli equilibri di convenienza per i privati
Se la storia degli ultimi anni insegna qualcosa, il "nuovo 50%" sulle ristrutturazioni edilizie darà una forte accelerazione ai cantieri domestici. La relazione tecnica al decreto sviluppo stima maggiori lavori per 1,6 miliardi di euro quest`anno e 1,9 miliardi nei primi sei mesi del 2013. Ma si tratta di ipotesi prudenziali che potrebbero essere facilmente superate. Diversamente dal Piano casa, questa volta lo Stato metterà sul piatto "soldi veri", e non la semplice possibilità di ingrandire gli immobili (peraltro limitata da molti vincoli).
La detrazione del 50% – prevista per le spese sostenute dall`entrata in vigore del decreto e fino al 30 giugno 2013 – funzionerà con lo stesso meccanismo già previsto per il 36% sul recupero edilizio e il 55% sul risparmio energetico: di fatto, ogni 10mila euro di spesa, il Fisco ne restituirà al contribuente 500 all`anno per dieci anni, sotto forma di "sconto" dalle tasse pagate con Unico o il 730.
Il nuovo 50%, inoltre, sarà applicabile su una spesa massima raddoppiata da 48mila a 96mila euro. Di conseguenza, lo sconto massimo annuale passerà da 1.728 euro a 4.800 euro. Anche se bisogna ricordare che l`importo medio dei lavori agevolati con il vecchio 36% era solo di 15.100 euro. Come dire: l`innalzamento del tetto di spesa servirà soprattutto alla minoranza di proprietari che deve effettuare interventi di ampia portata.
Nel 2010 le pratiche effettuate per il 36% sono state circa 497mila, mentre quelle per il 55% sono arrivate a 405mila. Ed è proprio a quest`ultimo dato che bisogna fare riferimento per capire la dinamica che potrebbe essere innescata dal nuovo 50 per cento. Infatti, mentre il 36% ha mostrato una progressione lineare nel tempo – frutto di regole stabili – il 55% ha risentito molto delle minacce di chiusura, delle promesse di conferma e degli annunci di proroga. Nel 2007, per intenderci, le domande erano state 106mila, ma l`anno dopo sono balzate a 247mila, spinte – tra l`altro – dall`eventualità di una stretta nel 2009 (che poi non si è verificata).
Lo stesso è successo nel 2010: il timore che quello potesse essere l`ultimo anno con il bonus verde, e la certezza che un`eventuale proroga avrebbe comunque spalmato la detrazione su dieci rate anziché su cinque, hanno fatto arrivare fino a 405mila il totale delle pratiche inviate all`Enea. Moltissimi proprietari, insomma, si sono dimostrati sensibili al messaggio «ora o mai più».
Esattamente il meccanismo su cui fa leva la nuova detrazione del 50%, valida soltanto per le spese sostenute nell`arco di 12 mesi. Comunque, la stagionalità dei lavori, con circa il 70% delle opere di manutenzione avviate in primavera ed estate, lascia pensare che il grosso degli interventi si concentrerà nel 2013.
Un punto importante da chiarire è l`applicazione delle nuove regole ai cantieri già in corso. L`articolo 11 del decreto parla di «spese sostenute», il che vuol dire che i privati dovranno fare riferimento alla data di effettuazione del bonifico. Ma bisogna chiarire come andrà calcolato l`importo massimo delle spese: chi nel 2012 ha già sborsato 20mila euro per il 36%, quanto potrà spendere per il 50%? Una soluzione di buon senso sarebbe quella di lasciargli altri 76mila
euro di margine (facendo la differenza sul nuovo totale di 96mila), ma serve una conferma.
Così come servono istruzioni per il raccordo con la detrazione del 55% per l`efficienza energetica, che resterà in vigore senza nessuna modifica fino alla fine di quest`anno, e che poi passerà al 50% dal 1° gennaio al 30 giugno 2013. Lo stesso decreto sviluppo chiarisce che gli interventi finalizzati al

risparmio energetico possono avere anche il 50%, fin dal 1° gennaio di quest`anno, ma richiama il rispetto della «normativa vigente» e chiede ai proprietari di acquisire «idonea documentazione». Altri due punti che vanno chiariti per capire se conviene il 55% o il 50 per cento. Ad ogni buon conto, questa è un`alternativa che incide soprattutto sull`iter da seguire e sulle prestazioni energetiche da raggiungere, ma la convenienza non è in dubbio.
L`unica vera incognita, se mai, è il clima di incertezza, che potrebbe indurre a rinviare le spese anche i proprietari che hanno risorse disponibili. Un cattivo segnale, in questa direzione, arriva dall`indice Istat sulla fiducia dei consumatori, che a giugno ha toccato il minimo storico dal 1996, ma è presto per dare giudizi definitivi.