Agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie – Guida dell'Agenzia delle Entrate – Agosto 2012

7 Settembre 2012
È disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it) la Guida «***Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali***», aggiornata al mese di agosto 2012, che fa il punto sulle novità in materia di potenziamento della detrazione del "36%" per il recupero edilizio delle abitazioni, introdotte dal c.d. "*Decreto Sviluppo*" (art. 11 del D.L. n. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012).
In particolare, riprendendo quanto previsto dal D.L. 83/2012, nella Guida viene evidenziato che per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012** (data di entrata in vigore del decreto) **al 30 giugno 2013**, la detrazione IRPEF spetta in misura pari al **50%** (al posto del 36%) delle spese sostenute e rimaste a carico del contribuente, per un ammontare massimo di spesa pari a **96.000** euro (anziché di 48.000 euro) per unità immobiliare[1].
In sostanza, alla luce delle citate modifiche, l'agevolazione opera nel seguente modo:

- per il **periodo d'imposta 2012**:

– **detrazione del 36%:** per lespese sostenute dal 1° gennaio 2012 fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di 48.000 euro;

– **detrazione del 50%**: per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2012, per un ammontare massimo di 96.000 euro (al netto delle spese già sostenute alla predetta data, comunque nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%).
In attesa di ulteriori chiarimenti ministeriali, si propone di seguito un esempio numerico.

Data di emissione bonifici	**Importo complessivo dei bonifici**	**Spese detraibili**	**Spese indetraibili**	**Detrazione *(da ripartire in 10 anni)***
sino al 25.06.2012	**€ 60.000**	**€ 48.000**	**€ 12.000**	**€ 17.280 *(36% di € 48.000)***
dal 26.06.2012	**€ 30.000**	**€ 30.000**	**0**	**€ 15.000 *(50% di € 30.000)***
Totale	**€ 90.000**	**€ 78.000**	**€ 12.000**	**€ 32.280**

- per il **periodo d'imposta 2013**:

– **detrazione del 50%:** per lespese sostenute dal 1° gennaio 2013 fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro (tenendo conto, in caso di mera prosecuzione dei lavori, delle spese sostenute negli anni precedenti;

– **detrazione del 36%:** per le spese sostenute dal 1° luglio 2013, per un ammontare massimo di 48.000 euro. Al riguardo, nella Guida viene ulteriormente specificato che: *"se alla data del 30 giugno 2013 sono state sostenute spese per un ammontare pari o superiore a 48.000 euro, le ulteriori spese sostenute nel periodo d'imposta non consentiranno alcuna ulteriore detrazione del 36%"**[2]***.
In base a quanto chiarito, si propone, anche per il 2013, un esempio numerico esplicativo.

Data di emissione bonifici	**Importo complessivo dei bonifici**	**Spese detraibili**	**Spese indetraibili**	**Detrazione** ***(da ripartire in 10 anni)***
sino al 30.06.2013	**€ 40.000**	**€ 40.000**	**€ 0**	**€ 20.000** ***(50% di € 40.000)***
dal 01.07.2013	**€ 15.000**	**€ 8.000**	**€ 7.000**	**€ 2.880** ***(36% di € 8.000)***
Totale	**€ 55.000**	**€ 48.000**	**€ 7.000**	**€ 22.280**

Tenuto conto che, dal 1° luglio 2013, il limite ritorna a 48.000 euro, è evidente la convenienza, per i lavori realizzati in tale anno, di effettuare i pagamenti entro il 30 giugno 2013 (data entro la quale vale il maggior limite di 96.000 euro).

Anche se non espressamente specificato nella Guida, si ricorda che il "*temporaneo potenziamento*" dell'agevolazione opera anche per la realizzazione o l'acquisto di box (o posti auto) di nuova costruzione, pertinenziali ad abitazioni, per i quali la "nuova" percentuale del 50% si deve comunque applicare sui costi di costruzione attestati dall'impresa cedente, da assumere sino ad un massimo di 96.000 euro[3].

Diversamente, dal tenore letterale della norma che potenzia il "36%", non è chiaro se i maggiori importi detraibili siano riconosciuti anche per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dalle imprese di costruzioni cedenti.

Sul punto, la Guida dell'Agenzia delle Entrate sembra escludere l'applicazione dei maggiori importi di detrazione a tale fattispecie.

In ogni caso, si ricorda che, anche su sollecitazione dell'ANCE, è stato accolto un **Ordine del Giorno – n.G/3426/47/8 e 10 – testo 2** (primo firmatario On.le Bubbico), che impegna il Governo «*a valutare, compatibilmente con le esigenze di finanza pubblica, l'opportunità di assumere le opportune iniziative affinché sia definitivamente precisato, in via normativa o attraverso una specifica circolare, che i maggiori benefici fiscali introdotti dal decreto-legge in commento si applicano a tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 917 del 1986 (TUIR), ivi compreso l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese*».

Tale precisazione, a parere dell'ANCE, appare necessaria tenuto conto che gli interventi di recupero integrale degli edifici sono perfettamente in linea con gli obiettivi del "*D.L. sviluppo*" diretti a favorire la riqualificazione urbanistica del territorio, e non la semplice manutenzione di singoli appartamenti, già ampiamente coperta dai limiti previgenti.

Si ricorda, infine, che a decorrere dal 1° luglio 2013 la detrazione riprenderà ad operare secondo la percentuale (36%) ed i limiti massimi di spesa (48.000) previsti a regime dall'art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986-TUIR.

---

[1]Per il resto, anche in questo periodo di "temporaneo potenziamento" dell'agevolazione, vengono confermate tutte le disposizioni operative già applicabili "a regime" (ivi comprese le recenti semplificazioni in ordine al venir meno dell'obbligo di preventiva comunicazione al Centro di Pescara e dell'indicazione in fattura del costo della manodopera), nonché l'ambito soggettivo e gli interventi di recupero per i quali viene riconosciuta la detrazione.

[2]Tale precisazione sembra confermare quanto chiarito nella risposta fornita dal MEF all'Interrogazione parlamentare n. 5-07249 del 3 luglio 2012 *(Cfr. "Decreto sviluppo* – Conversione nella legge 134/2012 – ID 7745 – 3 settembre 2012).

[3]Infatti l'operatività della detrazione "potenziata" anche per tale fattispecie, si evince dalla stessa

disposizione del D.L. 83/2012 che richiama il comma 1, dell’art. 16-*bis* del D.P.R. 917/1986- TUIR (in cui viene riconosciuta l’applicabilità della detrazione anche per l’acquisto di box nuovi).

7818-Ristrutturazioni edilizie- le agevolazioni fiscali.pdfApri