Ristrutturazioni edilizie – Guida dell'Agenzia delle Entrate – Giugno 2013

19 Giugno 2013

Confermata la proroga della detrazione IRPEF "potenziata" al 50% fino al 31 dicembre 2013, nel limite massimo di 96.000 euro, sia per le ristrutturazioni edilizie, sia per l'acquisto di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni.

Questi i principali contenuti della Guida ***«Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali»***, aggiornata al mese di giugno 2013, disponibile sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it), che riepiloga le novità normative e di prassi intervenute nei mesi scorsi sull'applicabilità della detrazione per il recupero edilizio delle abitazioni.

In particolare, con riferimento al periodo di validità della detrazione "potenziata", la **Guida recepisce** le disposizioni del**D.L. 63/2013** (cd. "D.L. Efficienza energetica")[1], in vigore dal 6 giugno 2013, relative alla:

- **proroga** della **detrazione** IRPEF[2] del **50%**, sempre nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, per le **spese sostenute fino** al **31 dicembre 2013.**

Sotto tale profilo, la Guida conferma che il **beneficio potenziato** è riconosciuto **anche** per l'**acquisto** di **abitazioni**facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie, effettuato entro 6 mesi dal termine dei lavori di recupero del fabbricato.

Resta fermo che, per tale ipotesi, la detrazione è calcolata forfetariamente sul 25% del prezzo d'acquisto, da assumere entro l'importo massimo di 96.000 euro.

Al riguardo, si ricorda che, accogliendo l'orientamento dell'ANCE, l'applicabilità della detrazione maggiorata anche per la citata fattispecie era già stata inserita nelle Istruzioni alla compilazione dei Modelli 730/2013 ed Unico Persone fisiche/2013 (periodo d'imposta 2012)[3].

- **estensione** del medesimo **beneficio** anche all'**acquisto** dei **mobili** finalizzati all'arredo dell'abitazione oggetto di ristrutturazione, nella misura del 50% fino ad un importo massimo di spesa di 10.000 euro, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo.

Per quel che riguarda, invece, i **chiarimenti** dell'Agenzia delle Entrate intervenuti negli ultimi mesi e riportati nella**Guida**, vengono **confermati**:

- in relazione alla **tipologia** di **lavori eseguiti**, l'inclusione, fra gli **interventi** volti al **risparmio energetico**dell'abitazione, **dell'installazione** di un **impianto fotovoltaico** per la produzione di energia elettrica basato sull'impiego di **fonte solare**[4], a condizione che l'impianto sia posto direttamente al servizio dell'abitazione, per il soddisfacimento degli usi domestici (*cfr.* R.M. 22/E/2013);
- con riferimento alle **modalità applicative** del **beneficio** (C.M. 13/E/2013)[5]:

– la **possibilità**, per i contribuenti che abbiano sostenuto spese nel 2012, sia nel periodo di operatività del cd. "36%" a regime[6] (1° gennaio-25 giugno), sia nell'arco di tempo in cui è stato operante il potenziamento della detrazione al 50% (26 giugno-31 dicembre) **di scegliere** di **detrarre** solo le **spese** sostenute in quest'ultimo periodo, **fruendo**, così, della **maggiore detrazione del 50%**;

– l'**eliminazione** dell'**obbligo** di **presentare** la **comunicazione** di **fine lavori** (a suo tempo stabilito se la spesa complessiva superasse i 51.645,69 euro) **anche** nella **fase** di **temporaneo aumento** della **detrazione** al 50%, che, come noto, consente una spesa massima detraibile pari a 96.000 euro.

Tale obbligo non è più necessario in quanto la comunicazione non rientra tra i documenti elencati dal Provvedimento 2 novembre 2011 (Prot. n.2011/149646), che i contribuenti devono conservare, ed esibire a richiesta degli uffici verificatori, ai fini della corretta applicabilità della detrazione del 36%;

– il **passaggio** delle **rate residue** di **detrazione** all'**erede** del **conduttore** che ha eseguito lavori di ristrutturazione sull'immobile locato, che subentri nella titolarità del contratto di locazione, e che conservi la detenzione materiale e diretta del bene;

– l'**applicabilità** del **beneficio** in favore del **coniuge separato assegnatario** della **casa** coniugale (di proprietà dell'altro coniuge) in base alla sentenza di separazione, **che sostiene** le **spese** per interventi di ristrutturazione sull'immobile.

Pertanto, alla luce delle ultime novità legislative intervenute, e sulla base delle indicazioni contenute nella Guida dell'Agenzia delle Entrate, l'agevolazione opera (sia per gli interventi di ristrutturazione che per l'acquisto di abitazioni) nel modo seguente:
– **detrazione del 50%**: per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare;
– **detrazione del 36%:** per le spese sostenute dal 1° gennaio 2014, per un ammontare massimo di 48.000 euro per unità immobiliare.
Si riportano, per completezza, alcuni esempi numerici esplicativi nell'ipotesi di esecuzione del medesimo intervento nelle annualità 2013 e 2014.

esempio n.1

Data di emissione bonifici	**Importo complessivo dei bonifici**	**Spese detraibili**	**Spese indetraibili**	**Detrazione** ***(da ripartire in 10 anni)***
sino al 31.12.2013	**€ 90.000**	**€ 90.000**	**€ 0**	**€ 45.000** ***(50% di € 90.000)***
dal 01.01.2014	**€ 10.000**	**€ 0**	**€ 10.000**	**–**
Totale	**€ 100.000**	**€ 90.000**	**€ 10.000**	**€ 45.000**

esempio n.2

Data di emissione bonifici	**Importo complessivo dei bonifici**	**Spese detraibili**	**Spese indetraibili**	**Detrazione** ***(da ripartire in 10 anni)***
sino al 31.12.2013	**€ 40.000**	**€ 40.000**	**€ 0**	**€ 20.000** ***(50% di € 40.000)***
dal 01.01.2014	**€ 60.000**	**€ 8.000**	**€ 52.000**	**€ 2.880** ***(36% di € 8.000)***
Totale	**€ 100.000**	**€ 48.000**	**€ 52.000**	**€ 22.880**

Come risulta dagli esempi citati, in caso di prosecuzione del medesimo intervento nel 2013 e 2014, per il contribuente appare più conveniente sostenere la maggior parte della spesa per interventi edilizi entro la scadenza del 31 dicembre 2013 (e non nel 2014), fruendo, così, di un maggiore ammontare di detrazione (negli esempi, 45.000 euro anziché 22.880 euro).

---

[1] Il D.L. 63/2013 (cd. "D.L. Efficienza Energetica") è ora in corso di conversione in legge (n.783/S) – *Cfr. ANCE "D.L. Efficienza energetica – In Gazzetta Ufficiale la proroga delle detrazioni fiscali" – ID n.11749 del 6 giugno 2013*.
Per completezza, si ricorda che, in origine, la detrazione potenziata era stata introdotta dall'art.11 del D.L. 83/2012, convertito, con modificazioni, nella legge 134/2012 (cd. "Decreto Sviluppo"), in relazione alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013.
[2]Anche a seguito della proroga relativa al 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.
[3] *Cfr. ANCE "Detrazione IRPEF del 50% – Istruzioni del Modello Unico Persone Fisiche 2013 e 730" – ID n.9971 del 7 febbraio 2013.*
[4] Questa, infatti, è una fonte rinnovabile di energia, cosicché Il chiarimento costituisce un'esplicitazione dell'equiparazione fra gli interventi volti al risparmio energetico dell'abitazione e la realizzazione di impianti a fonti rinnovabili (*cfr*. art.16-*bis* D.P.R. 917/1986 – TUIR e *ANCE "Detrazione del 36% – Applicabilità alle spese sostenute per la realizzazione di impianti fotovoltaici" – ID n.10783 del 4 aprile 2013*).
[5] *Cfr. ANCE "Detrazione del "36%" – Chiarimenti della C.M. 13/E del 9 maggio 2013" – ID n.11404 del 15 maggio 2013*.
[6] Ai sensi dell'art.16-*bis* del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

11914-Ristrutturazioni edilizie- le agevolazioni fiscali.pdfApri