

## Nuovo Vademecum delle Ristrutturazioni

Sale al 50% la detrazione fiscale che prima era al 36% per i lavori di ristrutturazione e recupero edilizio nelle abitazioni, ma anche per gli altri interventi agevolati da questa misura. Ma attenzione! L'agevolazione è ammissibile dal 1° gennaio fino al 30 gennaio 2013 e poi ritorna al 36% come prima. Quindi un intervento iniziato nel 2012 e pagato con bonifico "parlante" parte nel 2012 e parte nel 2013 sarà agevolato nella misura in vigore al momento in cui viene effettuato il pagamento. (Quindi 36% per i pagamenti effettuati fino al 31/12/2012 e 50% dal 1/01/2013 al 30/06/2013).

In più, dato che dal 14 maggio 2011 cessa l'obbligo di comunicazione inizio lavori al centro operativo di Pescara, l'Agenzia, in base al principio di uniforme trattamento delle detrazioni sulle spese affrontate nel 2011, concede di "sanare" la mancata comunicazione semplicemente riportando nella dichiarazione dei redditi 2012 i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto delle opere.

Invece non è possibile integrare il bonifico di pagamento errato qualora questo non contenga i dati necessari al conseguimento della detrazione del 36 o del 55% (causale del versamento e indicazione del decreto attuativo, codice fiscale del beneficiario della detrazione, e partita iva del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato). L'assenza di queste indicazioni non è sanabile senza dover rifare il bonifico. Quindi per recuperare il diritto alla detrazione bisogna rifare il bonifico con i dati richiesti e quindi, ai fini della imputazione delle spese, varrà la data del nuovo versamento. Bisognerà poi regolare la questione con l'impresa facendosi restituire le somme o tenendole in conto per altri lavori non detraibili.

C'è da tenere presente che la nuova detrazione del 50% per le ristrutturazioni coesiste con la detrazione del 55% per gli interventi mirati alle riqualificazioni energetiche che è prorogata fino al 30 giugno 2013 con importo ridotto al 50%. Ma c'è una differenza: mentre la detrazione per le riqualificazioni energetiche è prevista per una serie determinata di interventi ognuno dei quali prevede una pratica con l'Enea a seconda dei casi, la detrazione del 50% per le ristrutturazioni non è limitata ad un "catalogo" chiuso di interventi. Si potrebbero quindi far passare con questa nuova norma quegli interventi che non passerebbero come riqualificazione energetica a causa di prestazioni energetiche particolarmente severe. Ma al momento la formulazione della nuova norma è troppo vaga per renderla applicabile in quanto richiede al contribuente di acquisire "idonea documentazione" e rispettare la "normativa vigente" senza ben specificare a cosa ci si riferisca.

Ma a parte quei lavori che influiscono sul miglioramento delle prestazioni energetiche le principali opere per cui è possibile ottenere la detrazione fiscale sono:

- Installazione di un nuovo ascensore
- Sostituzione dello scaldacqua (boiler)
- Sostituzione della caldaia (detrazione 55/50% come riqualificazione energetica se è un modello a condensazione ed è accoppiata alla termoregolazione di tutti i caloriferi, negli altri casi la detrazione sarà del 36/50% come intervento di ristrutturazione;
- Modifica d'uso di unità immobiliare;
- Isolamento delle coperture o delle pareti (con una detrazione del 55/50% se sono rispettati i requisiti di risparmio dell'allegato B del D.M. 11 marzo 2008 e s.m., altrimenti del 36/50%

una volta chiarita la norma da seguire e la documentazione da presentare.

- Installazione di un nuovo climatizzatore esterno (detrazione del 36/50% su impianti con pompa di calore)
- Sostituzione di finestre comprensive di infissi (detrazione del 55/50% se le nuove finestre migliorano le prestazioni energetiche precedenti e rispettano i requisiti di trasmittanza dell'allegato B del D.M. 11 marzo 2008 e s.m., ovvero del 36/50% con doppi o tripli vetri una volta chiarita la normativa da seguire e la documentazione da presentare;
- Rifacimento del lastrico solare o impermeabilizzazione. (La detrazione è del 36/50%; ma se il rifacimento è fatto con la posa di materiali coibentanti con le caratteristiche di isolamento richieste dalle norme la detrazione passa a 55/50% perché risulta ai fini del risparmio energetico.
- Installazione di pannelli per l'acqua;
- Spostamento di una parete interna (detrazione del 36/50%)
- Sostituzione di pavimenti interni solo a patto che rientrino in un intervento di manutenzione straordinaria: 36/50%;
- Recupero ai fini abitativi di un seminterrato e con cambio di destinazione d'uso specificato nel titolo abilitativo e attenzione non deve essere una nuova unità abitativa, ma un accorpamento ad una unità abitativa preesistente. detrazione del 36/50%. Le opere di coibentazione possono avere il 55/50%;
- Recupero ai fini abitativi del sottotetto: detrazione del 36/50% se non si crea una nuova unità abitativa;
- Rifacimento totale o parziale del tetto, anche se si tratta di semplice sostituzione di tegole: 36/50%

#### IN CONCLUSIONE:

I lavori di manutenzione straordinaria avranno dall'entrata in vigore del decreto fino al 30/06/2013 una detrazione che passa dal 36% al 50% e anche un massimale che passa da 48.000 a 96.000 €;

Le spese sostenute per il risparmio energetico con la detrazione del 55% prosegue con le regole precedenti senza modifiche fino al 31/12/2012; dal **1° gennaio 2013** fino a 30/06/2013 tale detrazione viene ridotta al 50% con una modifica che si riflette anche sull'importo massimo delle spese agevolate; successivamente potrebbe essere tolta.

*(per informazioni più dettagliate e sopralluoghi di fattibilità ing. Mario Giuliani  
giuliani.mario0@gmail.com - 3281805262)*