

Ai gentili clienti
Loro sedi

Bonus casa: recupero edilizio e risparmio energetico potenziati al 50 e 65% fino al 31.12.2013

(DL n. 63 del 04.06.2013)

Gentile cliente con la presente intendiamo informarLa che a seguito dell'approvazione definitiva da parte del Consiglio dei Ministri, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il DL n. 63 del 04.06.2013 **che prevede, oltre alla proroga dell'agevolazione sul risparmio energetico degli edifici, il suo potenziamento:** l'aliquota di **detrazione passa dal 55% al 65%** per un periodo limitato. Tale misura è stata **introdotta per favorire il rilancio del settore dell'edilizia insieme alla proroga dell'agevolazione del recupero edilizio al 50%** che, parallelamente alla precedente, viene **confermata nella maggiore misura del 50% fino al prossimo 31.12.2013**. Viste le oggettive difficoltà dell'industria dell'arredamento (strettamente collegata al mercato degli immobili), viene **prevista la possibilità di agevolare al 50% anche l'acquisto di mobili fissi per un limite massimo di 10.000 euro**. Vengono inoltre previste delle **modifiche all'ambito di applicazione della detrazione del 55/65%, con particolare riguardo alla "sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a bassa entalpia" e alla "sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria",** che non vengono **prorogati** al prossimo 31.12.2013.

Premessa

In data 05.06.2013 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 130 il DL n. 63 del 04.06.2013 concernente le agevolazioni sugli immobili. **Le agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico prevedevano, da principio, la detrazione del 36%** (nel primo caso) **e del 55%** (nel secondo caso) dei **costi sostenuti in dieci anni**.

Per effetto di successive modifiche normative, **la detrazione del risparmio energetico sarebbe stata assorbita da quella sul recupero edilizio, ma per effetto di successive proroghe, la misura è stata infine finanziata fino al prossimo 31.12.2013.**

Con il nuovo intervento, **il Governo si è proposto di agevolare ulteriormente i lavori nel settore edile:**

- **prorogando** la detrazione sul **risparmio energetico**;
- **prorogando** la detrazione sul **recupero edilizio** (nella **misura potenziata**);
- prevedendo la possibilità di **detrarre le spese sugli arredi.**

Il complesso delle misure adottate rende particolarmente conveniente la ristrutturazione e l'adozione di interventi sul risparmio energetico da parte dei privati, che hanno tempo fino al prossimo 31.12.2013 per profittare della maxi detrazione del 50% sul recupero edilizio e del 65% sul risparmio energetico, mentre i condomini avranno tempo fino al 2014.

Le spese agevolate nel periodo 2011-2014

Come noto, la disciplina di tali agevolazioni sono state è stata oggetto di numerose modifiche nel **biennio 2011-2012**, inizialmente volte alla **semplificazione degli adempimenti**, e successivamente volte alla **stabilizzazione dell'agevolazione e al rilancio del mercato immobiliare**. In particolare, per quanto di nostro interesse:

- con il **DL n. 201/2011** è stato previsto **l'assorbimento della detrazione del 55% in quella inferiore del 36%**, che sarebbe stata **stabilizzata ed introdotta nel TUIR con l'articolo 16 bis a partire dal 01.01.2013¹**;
- con il **DL n. 83/2012** viene prorogata la **detrazione del 55% fino al prossimo 30.06.2013**, **contestualmente** a partire dalla data di entrata in vigore del DL e **fino al 30.06.2013** la detrazione per il recupero edilizio viene **riconosciuta nella misura del 50%** (anziché del 36%) e con un **massimale raddoppiato**.

OSSERVA

L'Agenzia delle Entrate, con la **circolare n. 13 del 09.05.2013** ha fornito **precisazioni su alcuni punti della nuova disciplina, con particolare riguardo alle disposizioni concernenti il potenziamento dell'agevolazione.**

Con il nuovo DL vengono **ulteriormente prorogate le disposizioni concernenti il recupero edilizio ed il risparmio energetico**. In particolare, vengono adottate le seguenti disposizioni:

¹ La copertura finanziaria della misura agevolativa, infatti, garantiva l'applicazione dell'agevolazione del 55% fino al 31.12.2012.

- la **detrazione per il recupero edilizio** viene prorogata dal **30.06.2013 al 31.12.2013** nella sua versione "maggiorata";
- la **detrazione per il risparmio energetico** viene prorogata dal **30.06.2013 al 31.12.2013** (per i condomini fino al 30.06.2014) **con una maggiorazione di 10 punti percentuali** (a partire dal 06.06.2013 passa dal 55% al 65%).

OSSERVA

Vengono previste inoltre disposizioni che riducono gli interventi agevolabili al 65% e permettono di detrarre al 50% gli arredi.

L'IMPORTO DELLE AGEVOLAZIONI		
Termini	Recupero edilizio	Riqualificazione energetica
Dal 01.01.2012 al 25.06.2012	Aliquota del 36%; massimale: 48.000	Aliquota del 55%
Dal 26.06.2012 al 31.12.2012	Aliquota del 50%; massimale: 96.000	Aliquota del 55%
Dal 01.01.2013 al 05.06.2013	Aliquota del 50%; massimale 96.000	Aliquota del 55%
Dal 06.06.2013 al 31.12.2013	Aliquota del 50%; massimale 96.000 + Introdotta la detrazione dell'arredo fino a 10.000 euro (vedi oltre)	Aliquota del 65% con limitazione degli interventi agevolabili
Dal 01.01.2014 al 30.06.2014	Aliquota del 36%; massimale 48.000	Aliquota del 65% solo per gli interventi di risparmio dei condomini, per i restanti soggetti l'agevolazione non è più applicabile
Dal 01.07.2014	Aliquota del 36%; massimale 48.000	L'agevolazione non è più applicabile

OSSERVA

Evidenziamo che **le disposizioni relative al 2014** (fatta eccezione per la proroga dell'agevolazione del 65% per i condomini, che è stata disposta dall'attualissimo intervento legislativo in corso) **potrebbero essere oggetto di modifiche**: la situazione rappresentata nella tabella corrisponde alla **situazione ottenuta tramite l'applicazione delle disposizioni attuali**

in materia di recupero edilizio e risparmio energetico.

Bisogna inoltre evidenziare, come si vedrà in seguito, che sussistono alcuni dubbi circa i termini di applicazione della detrazione relativa all'arrendo.

Cosa cambia per il recupero edilizio

Per effetto della modifica introdotta dal DL, **la detrazione maggiorata del 50% viene prorogata al 31.12.2013**. Bisogna evidenziare che **la proroga insiste sull'articolo 11 comma 1 DL n. 83/2012, il quale ha previsto la maggiorazione, per il periodo dal 26.06.2012 al 30.06.2013, al 50% della detrazione, nel limite di 96.000 euro delle spese sostenute.**

Attualmente, quindi, stando alla lettera delle disposizioni citate, la maggiorazione del 50% spetta nel limite di 96.000 euro (per unità immobiliare) per le **spese complessivamente sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2013** (salvo modifiche alle disposizioni contenute nel decreto).

OSSERVA

Le nuove disposizioni, quindi, forniscono **più tempo per beneficiare dell'agevolazione in parola**: i contribuenti potranno beneficiare della maxi detrazione e del tetto raddoppiato per tutti **gli interventi effettuati dal 26.06.2012 fino al 31.12.2013, di modo tale da poter detrarre negli anni successivi importi molto più convenienti.**

Ai contribuenti che fruiscono della detrazione è **riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione**. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, è calcolata su un **ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro**.

OSSERVA

In riferimento alla detrazione sugli arredi, bisogna evidenziare che testualmente la disposizione stabilisce che:

✎ *"All'articolo 11, comma 1, del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134, le parole "30 giugno 2013" sono sostituite dalle seguenti "31 dicembre 2013". **Ai contribuenti che fruiscono della detrazione di cui al comma 1 è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50 per cento delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La***

*detrazione di cui al presente comma, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, è calcolata su un **ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro**”.*

Al riguardo **non appare chiaro** (visto il richiamo alla disposizione che agevola al 50% gli interventi fino a 96.000 euro) se:

- **il limite di 10.000 euro di arredi sia da considerare autonomo** rispetto a quello di 96.000 euro (96.000+10.000 = 106.000 euro) o incluso nello stesso;
- se **siano agevolabili gli arredi già acquistati dal 26.06.2012**, visto che la disposizione fa riferimento alla norma agevolativa che si applica dal 26.06.2012 al 31.12.2013;
- se **l'agevolazione sugli arredi sia effettivamente accessibile solo ai soggetti che hanno effettuato costi opere di ristrutturazione** nel periodo 26.06.2012/31.12.2013

Sul punto saranno necessari chiarimenti.

NOVITA' RECUPERO EDILIZIO

Proroga maggiorazione detrazione	La maggiorazione del 50% spetta nel limite di 96.000 euro (per unità immobiliare) per le spese complessivamente sostenute dal 26.06.2012 al 31.12.2013 (salvo modifiche alle disposizioni contenute nel decreto).
Detrazione arredi	Ai contribuenti che fruiscono della detrazione è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

Cosa cambia per il risparmio energetico

La detrazione sul risparmio energetico, secondo quanto previsto dal DL si applica nella misura del 65% anche alle **spese sostenute** dal 06.06.2013 al 31.12.2013 con l'esclusione:

- delle **spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia**;
- delle **spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria**.

OSSERVA

Al riguardo devono ritenersi **valide le osservazioni effettuate l'anno scorso per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati in data precedente al 26.06.2012 i cui pagamenti sono stati sostenuti a partire da tale data.**

Visto che la nuova disposizione che potenzia il risparmio energetico con una detrazione del 65% fa riferimento alle spese sostenute dal 06.06.2013 al 31.12.2013, si ritiene che **nel caso in cui un contribuente abbia avviato i lavori in data precedente al 06.06.2013 ed abbia sostenuto l'onere economico a partire da tale data, questo possa beneficiare della detrazione del 65% anziché quella del 55%.**

La detrazione si applica nella misura del 65 per cento, inoltre, alle **spese sostenute** dal 06.06.2013 al 30.06.2014 per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Bisogna evidenziare che **non sono stati modificati i massimali degli importi detraibili.**

NOVITA' RISPARMIO ENERGETICO	
Maggiorazione della detrazione	La detrazione si applica nella misura del 65% anche alle spese sostenute dal 06.06.2013 al 31.12.2013 ma non nei seguenti casi: → delle spese per gli interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza ed impianti geotermici a bassa entalpia; → delle spese per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.
Maggiorazione detrazione per i condomini	La detrazione si applica nella misura del 65 per cento, inoltre, alle spese sostenute dal 06.06.2013 al 30.06.2014 per interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Altre novità

Il decreto prevede inoltre alcune novità in materia di **attestazione energetica**: in particolare, viene **modificata la metodologia di calcolo della prestazioni energetiche degli edifici.**

In riferimento **all'attestato di prestazione energetica** viene stabilito che **nel caso di vendita o di affitto il proprietario è sempre tenuto a produrre l'attestato.**

Infine, viene **avviata la promozione degli immobili ad energia quasi zero**, ovvero quegli immobili che **possiedono caratteristiche tali da essere considerati a bassissimo consumo di energia**. A partire dal 2013 viene **avviato un piano per aumentare tale tipologia di immobili sul territorio**, e viene **stabilito quale obiettivo che a partire dal 2021 tutti i nuovi immobili dovranno essere a energia quasi zero**.

Alla luce di quanto sopra, si resta a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento in merito alle problematiche connesse a quanto argomentato.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO