Maggio 2011

Studio di Consulenza Legale Aziendale e Tributaria

BATTAGLIONI

VADEMECUM IMMOBILI: GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI

EUROCONFERENCE®

SISTEMA DI INFORMAZIONE INTEGRATO
Area Fiscale

VADEMECUM IMMOBILI: GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI SUGLI IMMOBILI

In vista delle prossime scadenze legate agli adempimenti di Unico 2011 per i redditi 2010, appare opportuno riepilogare le novità e le principali regole applicative delle agevolazioni fiscali legate agli interventi sugli immobili.
Si procede all'analisi dei principali chiarimenti.

Ristrutturazioni edilizie, beneficio fiscale 36%

Per quanto riguarda l'agevolazione del 36%, le principali novità riguardanti l'anno 2011 sono riconducibili ai chiarimenti intervenuti con le Risoluzioni Ministeriali n.7 del 13/01/11 e n.4 del 4/01/11 rispettivamente in merito all'acquisto di box pertinenziale e agli ampliamenti previsti per il piano casa.
La R.M. n.7 del 13/01/11 chiarisce che:

> nel caso in cui il bonifico venga effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto ma in un orario antecedente a quella della stipula stessa, si deve ritenere applicabile la detrazione del 36%, in presenza naturalmente di tutti gli altri requisiti prescritti dalla normativa di riferimento. Viceversa, secondo l'Agenzia in caso di pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile, ma in assenza di regolare preliminare d'acquisto registrato, i contribuenti non risultando né proprietari, né promissari acquirenti del box non possono usufruire dell'agevolazione non essendo riscontrabile, al momento del pagamento, l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma.

La R.M. n.4 del 4/01/11 chiarisce, invece, in merito ai lavori eseguiti in attuazione del Piano Casa, che è prevista la possibilità di ampliare o costruire le abitazioni in deroga ai piani regolatori locali.
In particolare viene confermato che:

- in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione la detrazione spetta solo se per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
- l'ampliamento di superfici e volumi è detraibile se riguarda la costruzione dei servizi igienici, come già chiarito con le circolari n.57/E e 121/E del 1998.

SOGGETTI INTERESSATI	Possono beneficiare della detrazione non solo i proprietari degli immobili abitativi, ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sui fabbricati oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, quali: ▸ il proprietario o nudo proprietario; ▸ il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, o superficie); ▸ chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato; ▸ i soci di cooperative divise ed indivise; ▸ i soci delle società semplici; ▸ gli imprenditori individuali limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce. Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto di intervento purché: ▸ sostenga le spese (con bonifico a lui intestato); ▸ e la convivenza sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori. L'agevolazione non opera per gli immobili in corso di costruzione.
OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	Lavori di recupero realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata fino al 31 dicembre 2012. Si tratta delle seguenti tipologie: ▸ interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni di edifici residenziali; ▸ interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali; ▸ la realizzazione di autorimesse e di posti auto; ▸ gli altri interventi elencati nell'art.1, co.1, della L. n.449/97 (messa a norma degli edifici, eliminazione delle barriere architettoniche, prevenzione degli infortuni domestici, contenimento dell'inquinamento acustico, conseguimento del risparmio energetico, ecc…) che interessano tanto le singole unità immobiliari che le parti comuni di edifici residenziali; ▸ l'acquisto di unità abitative comprese in fabbricati, sui quali le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio; in questo caso i lavori devono essere eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012, mentre la successiva vendita o assegnazione deve avvenire entro il 30 giugno 2013.
MODALITÀ DI ATTIVAZIONE	Prima dell'inizio lavori è necessario: ▸ inviare, con raccomandata, al Centro Operativo di Pescara apposita comunicazione di inizio lavori, pena l'invalidità dell'agevolazione; ▸ Inviare apposita comunicazione all'azienda sanitaria locale competente per territorio in tutti i casi in cui le condizioni di sicurezza dei cantieri lo prevedano; ▸ Per gli acquirenti di *box* o posti auto pertinenziali già realizzati il modello di comunicazione può essere inviato anche successivamente purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta.

	Alcuni chiarimenti: ▸ la detrazione spetta a tutti coloro che hanno effettuato i lavori senza limite di risorse disponibili; ▸ condizione essenziale è il pagamento tramite bonifico dal quale emergono causale del versamento, codice fiscale del soggetto erogante e del beneficiario del pagamento; ▸ l'agevolazione segue il principio di cassa, facendosi esclusivo riferimento al pagamento, indipendentemente da data e competenza della fattura; ▸ per le detrazioni richieste fino al periodo d'imposta 2002 quando l'importo complessivo dei lavori era superiore a € 51.645,68 andava trasmessa la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista abilitato; a partire dal 2003 poiché il limite di spesa detraibile è di € 48.000 (in principio erano € 77.468,53) non è più necessario l'invio di tale dichiarazione.
DECORRENZA	Attualmente l'agevolazione è fruibile fino al 31.12.2012 per effetto della proroga introdotta con la Legge finanziaria 2010.
MISURA DELL'AGEVOLAZIONE	▸ la detrazione compete per le spese sostenute per l'acquisto dei beni sopra specificati fino a concorrenza di un ammontare massimo pari a € 48.000 per unità immobiliare; ▸ l'aliquota è pari al 36%, da suddividere obbligatoriamente in 10 rate annuali; ▸ i contribuenti di età non inferiore 75 e 80 anni possono, tuttavia, ripartire la detrazione relativa rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo; ▸ come tutte le detrazioni d'imposta, l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi; ▸ l'importo massimo detraibile è riferito alla singola unità immobiliare indipendentemente dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa; ▸ è stata reintrodotta dal periodo d'imposta 2008 la detrazione Irpef 36% relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2013.
ULTERIORI CONDIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'AGEVOLAZIONE	Fra gli ulteriori requisiti per la fruizione del beneficio si segnala: ▸ l'agevolazione spetta a patto che il costo sostenuto per la mano d'opera sia evidenziato distintamente in fattura; ▸ nell'ipotesi in cui i lavori si protraggono per più annualità vale comunque il limite complessivo massimo di € 48.000; ▸ ha diritto alla detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati; ▸ la cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito l'intervento, i quali continueranno a fruirne fino alla conclusione del periodo fiscale di godimento; ▸ se muore il contribuente che ha effettuato gli interventi di recupero, il diritto a godere delle quote residue si trasmette agli eredi. Le detrazioni competono, tuttavia, solo all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

RITENUTA SU BONIFICO	Dallo scorso 1° luglio 2010 è stata introdotta una **ritenuta d'acconto del 10%** sui bonifici bancari o postali che consentono la detrazione del 36% (e del 55%)[1]. ▸ L'obbligo di trattenere tale ritenuta è a carico di banche e poste; ▸ La base imponibile su cui operare la ritenuta è forfettariamente calcolata scorporando dall'importo totale del bonifico ricevuto l'aliquota del 20% anche se in fattura è stata applicata un'aliquota Iva diversa; ▸ Se vi è obbligo di trattenere altre ritenute in fattura (es: 4% condominio o 20% professionista) la ritenuta sul bonifico prevale su quella generale. Pertanto l'unica trattenuta operata sarà solo quella relativa al bonifico (10%).

Applicazione dell'aliquota agevolata per le manutenzioni sugli immobili abitativi

Con l'approvazione della Legge Finanziaria 2010 è stata messa a regime la disposizione che prevede l'applicazione dell'Iva agevolata con aliquota al 10% per le prestazioni di servizi relativi ad interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria realizzati su immobili residenziali.
Le cessioni di beni rimangono assoggettate ad Iva ridotta invece solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito di un contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo (vedasi D.M. 29/12/99) l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.
Si ricorda che per l'applicazione dell'Iva agevolata non è più necessaria la distinzione in fattura del costo relativo alla mano d'opera impiegata, cosa che invece risulta indispensabile per la fruizione delle agevolazioni fiscali in commento.

Detrazioni d'imposta per il risparmio energetico, agevolazione 55%

Per ciò che attiene la disciplina relativa alla detrazione Irpef/Ires del 55% non si registrano novità di rilievo. Appare tuttavia utile richiamare l'attenzione sulla risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-04587 resa il 13 aprile 2011 durante il *question time* in Commissione Finanze alla Camera. Secondo tale interpretazione, i pagamenti del 2010 vanno obbligatoriamente detratti, seguendo il principio di cassa, in cinque rate a partire dall'Unico 2011 o dal 730/2011 relativi al 2010. Mentre la spesa agevolabile pagata nel 2011 si detrae in 10 anni.

SOGGETTI INTERESSATI	Possono beneficiare della detrazione tutti i contribuenti residenti e non residenti anche se titolari di reddito d'impresa che possiedono a qualsiasi titolo, l'immobile oggetto di intervento. In particolare sono ammessi all'agevolazione: ▸ le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni; ▸ i contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali); ▸ le associazioni tra professionisti; ▸ enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale. Sono ammessi a fruire dell'agevolazione anche i familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado) conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto di intervento che sostengono le spese, ma solo limitatamente ai lavori eseguiti su immobili non appartenenti all'ambito d'impresa, nei quali si esplica la convivenza. Gli interventi devono comunque riguardare immobili esistenti, di qualunque categoria catastale anche se rurali, compresi quelli strumentali. La prova dell'esistenza dell'edificio può essere fornita dall'iscrizione in catasto, o in alternativa dalla richiesta di accatastamento, nonché dal pagamento dell'Ici ove dovuta.

[1] È allo studio del Governo una modifica che dovrebbe sancire la riduzione dell'aliquota dal 10% al 4%.

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	Gli interventi agevolabili riguardano: ➲ Riqualificazione energetica degli edifici esistenti (co.344): Per le spese documentate e sostenute, relative a interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti finalizzati al conseguimento di un livello di risparmio energetico fissato dallo stesso co.344 (si tratta di un allegato tecnico al D.Lgs. n.192/05 riportante i requisiti della prestazione energetica degli edifici), spetta una detrazione dall'imposta lorda (55%), da ripartire in quote annuali di pari importo, di quanto rimasto effettivamente a carico del contribuente. Importo massimo detrazione €100.000, limite di spesa €181.818,18; ➲ Interventi sugli involucri degli edifici (co.345): Per le spese documentate e sostenute, per interventi finalizzati alla riduzione delle perdite di energia attraverso pareti, pavimenti, solai e finestre, spetta una detrazione dall'imposta lorda, sempre per una quota pari al 55%, degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in quote annuali. La norma prevede espressamente i requisiti tecnici da rispettare pena l'impossibilità di godere del beneficio. Importo massimo detrazione €60.000, limite di spesa €109.090,90; ➲ Installazione dei pannelli solari (co.346): Per le spese documentate e sostenute, relative all'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici ed università, compete una detrazione, sempre nella misura del 55% degli importi rimasti a carico del contribuente. Importo massimo detrazione €60.000, limite di spesa €109.090,90; ➲ Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: A fronte delle spese sostenute, e relative alla sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione (e non, dopo l'ampliamento operato dal co.20) e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione, è prevista la detrazione del 55% degli importi rimasti a carico, con il consueto meccanismo del riparto in quote annuali di uguale importo. Importo massimo detrazione €30.000, limite di spesa €54.545,45;

MODALITÀ DI ATTIVAZIONE	Non è richiesta alcuna comunicazione preventiva prima dell'inizio dei lavori. Per usufruire della detrazione è necessario: ▸ l'asseverazione di un tecnico abilitato che dimostri che l'intervento è conforme ai requisiti tecnici richiesti dalla normativa; ▸ attestato di qualificazione energetica che contiene i dati sull'efficienza energetica dell'edificio (allegato A del decreto attuativo); ▸ scheda informativa relativa agli interventi realizzati (allegato E D.M. 19/02/07); ▸ invio all'Enea della documentazione prescritta (allegato E ed allegato A), esclusivamente per via telematica entro 90 giorni data fine lavori; ▸ per i lavori condominiali copia della delibera assembleare e quella della tabella millesimale di ripartizione delle spese; ▸ per i lavori eseguiti dall'inquilino o comodatario dichiarazione di assenso del proprietario. Alcuni chiarimenti: ▸ la detrazione spetta a tutti coloro che hanno effettuato i lavori senza limite di risorse disponibili; ▸ condizione essenziale è che il pagamento avvenga tramite bonifico dal quale emergono causale del versamento, codice fiscale del soggetto erogante e del beneficiario del pagamento; ▸ l'agevolazione segue il principio di cassa per il privato, competenza per l'impresa;
DECORRENZA	Attualmente l'agevolazione è fruibile fino al 31/12/11 per effetto della proroga introdotta con la Legge finanziaria 2011.
MISURA DELL'AGEVOLAZIONE	▸ La detrazione compete per le spese sostenute per l'acquisto dei beni sopra specificati fino a concorrenza dell'ammontare indicato per singola unità immobiliare; ▸ l'aliquota è pari al 55%, la ripartizione della detrazione è da suddividere obbligatoriamente in: - anno 2007: 3 rate annuali; - anno 2008: da 3 a 10 rate a scelta del contribuente; - anno 2009/2010: 5 rate annuali; - anno 2011: 10 rate annuali. ▸ l'importo massimo detraibile è riferito alla singola unità immobiliare indipendentemente dal numero dei contribuenti che partecipano alla spesa; ▸ come tutte le detrazioni d'imposta l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi.

ULTERIORI CONDIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'AGEVOLAZIONE	Fra gli ulteriori requisiti per la fruizione del beneficio si segnala: ▸ l'agevolazione spetta a patto che il costo sostenuto per la mano d'opera sia evidenziato distintamente in fattura; ▸ nell'ipotesi in cui i lavori si protraggano per più annualità, l'agevolazione compete ugualmente al termine di ogni periodo d'imposta, a seconda del momento di sostenimento della spesa (principio di cassa per il privato, competenza per l'impresa). Per la corretta fruizione del benefico (solo in caso di fruitore persona fisica) si dovranno rispettare le seguenti formalità: - invio apposita comunicazione alle Entrate entro il 31 marzo dell'anno successivo per i pagamenti effettuati nel periodo d'imposta precedente (l'omessa presentazione non comporta comunque decadenza, ma sanzione compresa fra € 258 e € 2.065). ▸ per le spese effettuate dal 1° gennaio 2008 sono stati introdotti adempimenti semplificati per la sostituzione di finestre in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari. Per tali interventi non si richiede necessariamente l'intervento di un tecnico abilitato, basta infatti il semplice invio dell'Allegato F da parte del contribuente e la dichiarazione del produttore; ▸ si ha diritto all'agevolazione anche nel caso in cui il contribuente finanzia la realizzazione dell'intervento di riqualificazione energetica mediante contratto di *leasing*. In tale caso il beneficio spetta all'utilizzatore e si calcola sul costo sostenuto dal concedente; ▸ in caso di variazione di titolarità dell'immobile, durante il periodo di godimento dell'agevolazione, le quote di detrazione residue potranno essere fruite dal nuovo titolare; ▸ la cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito l'intervento, i quali continueranno a fruirne fino alla conclusione del periodo fiscale di godimento; ▸ in caso di decesso dell'avente diritto, il diritto a godere delle quote residue si trasmette agli eredi. Le detrazioni competono tuttavia solo all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.
RITENUTA SU BONIFICO	▸ La disciplina è la medesima prevista per l'agevolazione 36%. Si veda quanto riportato nel paragrafo precedente con riferimento agli interventi di ristrutturazione.

Detrazioni d'imposta 20% per risparmio energetico e sviluppo tecnologico

Non presenta particolari difficoltà applicative l'agevolazione introdotta con la Legge Finanziaria 2007 consistente nella detrazione del 20% sugli importi spesi dal contribuente per l'acquisto di apparecchi frigoriferi e congelatori a basso consumo energetico. Sull'argomento non si segnalano particolari novità interpretative, degne di nota, diffuse di recente dall'Agenzia delle Entrate.
Si riepilogano di seguito le linee guida dell'agevolazione.

SOGGETTI INTERESSATI	Destinatari dell'agevolazione sono le sole persone fisiche che sostengono le spese agevolate nei modi e nelle forme sotto specificate.
OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE	L'agevolazione in questione ha per oggetto le spese sostenute per la sostituzione del vecchio frigorifero, congelatore o combinazione degli stessi con un apparecchio analogo di classe energetica non inferiore ad A+ (ovvero a ridotto consumo energetico). Per spesa sostenuta si intende l'importo documentato effettivo rimasto a carico dell'acquirente, comprensivo:

	▸ costo d'acquisto dell'apparecchio; ▸ spese accessorie di trasporto; ▸ spese di smaltimento del vecchio apparecchio; il tutto al netto di eventuali sconti ottenuti dal rivenditore in sede di acquisto.
MODALITÀ DI ATTIVAZIONE	Nessuna comunicazione specifica deve essere inviata. L'agevolazione è fruibile in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi. Per la fruizione del beneficio: ▸ si fa riferimento alla data di acquisto dell'apparecchio, non richiedendo la norma particolari adempimenti in merito all'effettuazione del pagamento; ▸ le spese sostenute vanno documentate mediante fattura o scontrino fiscale parlante recante: - i dati identificativi dell'acquirente; - la classe energetica del nuovo apparecchio; - la data di acquisto; ▸ la sostituzione del vecchio apparecchio va attestata anche mediante autodichiarazione redatta dal contribuente da cui risulti: - la tipologia di apparecchio sostituito (es. se frigo, congelatore o combinazione degli stessi); - la modalità per lo smaltimento (es. consegna in discarica, al rivenditore ecc.); - la denominazione dell'ente/impresa a cui l'apparecchio è stato consegnato.
DECORRENZA	Si tratta di un'agevolazione fiscale a carattere temporaneo, in vigore fino al 31/12/10. Più precisamente, il nuovo regime è applicabile per le spese sostenute e documentate secondo le modalità di cui al punto precedente fino al 31/12/10.
MISURA DELL'AGEVOLAZIONE	▸ La detrazione compete per le spese sostenute per l'acquisto dei beni sopra specificati fino a concorrenza di un ammontare massimo pari a €1.000,00; ▸ l'aliquota è pari al 20% (pertanto con un limite massimo di detrazione di € 200,00) da "recuperare" interamente nell'annualità oggetto di sostenimento della spesa; ▸ l'importo massimo detraibile è riferito a ciascun apparecchio sostituito; ▸ come tutte le detrazioni d'imposta l'agevolazione è ammessa entro il limite che trova capienza nell'imposta annua derivante dalla dichiarazione dei redditi;
ULTERIORI CONDIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'AGEVOLAZIONE	Fra gli ulteriori requisiti per la fruizione del beneficio si segnala: ▸ che in presenza di modalità di pagamento particolari (con società finanziarie o con rinvio all'anno successivo) rileva la competenza, ovvero la data della documentazione, indipendentemente dalla modalità di pagamento e dall'eventuale intervento di un soggetto finanziatore (C.M. n.11/07).

Detrazione Irpef 20% per l'arredamento di abitazioni soggette al 36%

L'agevolazione in questione non è stata rinnovata e, pertanto, esplica la sua validità solo con riferimento al periodo d'imposta 2009.
In particolar modo rilevavano le spese sostenute dal 7 febbraio al 31 dicembre 2009 per l'acquisto di mobili, apparecchi televisivi, computer ed elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+, finalizzato all'arredo di immobili ristrutturati.

In sede di compilazione del Modello Unico 2011 redditi 2010 e modello 730/2011 redditi 2010 andrà pertanto indicata unicamente la seconda rata di detrazione per le spese relative al 2009.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.

Firma