SELPRESS
www.selpress.com

Direttore Responsabile
Roberto Napoletano

Diffusione Testata
267.449

IL DECRETO SVILUPPO
La casa

Ai saldi del Fisco
Cresce dal 36% al 50% il beneficio sulle opere di ristrutturazione
Mai così alta l'aliquota in 15 anni di esistenza della norma

Sconto «imperdibile» per il recupero

Su manutenzione e risparmio energetico convenienza al top, ma solo sino al 30 giugno 2013

Luca De Stefani

Con la conversione in legge del decreto sviluppo, è definitivo l'aumento dal 36% al 50% della detrazione Irpef sulle spese di recupero edilizio, pagate dallo scorso 26 giugno e fino al 30 giugno 2013. Durante questo periodo, il limite massimo di spesa per singola unità immobiliare è aumentato da 48.000 euro a 96.000 euro, mentre dal primo luglio del prossimo anno, il bonus fiscale ritornerà a regime al 36%, con un limite di spesa di 48.000 euro.

Relativamente alle opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, poi, il decreto sviluppo ha concesso la detrazione Irpef del 50%, con la classica procedura delle ristrutturazioni edilizie, retroattivamente dal 1° gennaio di quest'anno, e a regime. Per la detrazione Irpef e Ires del 55% sul risparmio energetico qualificato, invece, la scadenza dell'incentivo al 31 dicembre di quest'anno è stata prorogata al 30 giugno 2013.

Possono beneficiare dello sconto fiscale del 50% (36% da luglio 2013) tutti i soggetti Irpef che effettuano i pagamenti tramite bonifico "parlante" (contenente nella causale l'indicazione dell'articolo 16-bis del Tuir, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e quello del destinatario del bonifico). Non è più necessario inviare al Centro operativo di Pescara la comunicazione prima dell'inizio dei lavori o far inserire il costo della manodopera in fattura.

Ad esempio, se il 23 giugno 2012 sono stati pagati 50.000 euro per un intervento e il 27 giugno 2012 ne sono stati pagati altri 100.000 euro per un'altra opera sulla stessa abitazione, per il primo pagamento si può detrarre il 36% di 48.000 euro (perdendo i 2.000 euro, che eccedono il limite di 48.000 euro del primo periodo), mentre per il secondo pagamento si può recuperare il 50% di 48.000 euro, perdendo i 52.000 euro che eccedono i 48.000 euro agevolati nel primo periodo (questa soluzione è stata data in risposta all'interrogazione parlamentare del 4 luglio 2012, n. 5-07249). Se il secondo intervento fosse stato effettuato su un'altra unità immobiliare, invece, si poteva detrarre il 50% su 96.000 euro (fatto salvo, naturalmente, il 36% di 48.000 euro per il primo intervento sull'altro immobile).

Risparmio energetico

Per la detrazione Irpef ed Ires del 55% sul risparmio energetico qualificato, oltre al bonifico parlante (la norma agevolativa è l'articolo 1, commi da 344 a 347, legge 296/2006), è necessaria anche l'asseverazione di un tecnico abilitato, la quale può essere compresa in quella del direttore lavori sulla conformità delle opere al progetto (articolo 8, comma 2, del Dlgs 192/ 2005) o nell'attestazione del consumo di energia (articolo 28, comma 1, della legge 10/1991). Inoltre, si deve inviare all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, una scheda informativa con i dati dell'attestato di certificazione energetica o di qualificazione energetica; l'invio va fatto senza questi dati per i pannelli solari, le finestre e le caldaie a condensazione. Va inviata anche la comunicazione alle Entrate, entro il primo aprile 2013, dei bonifici effettuati nel 2012, per i lavori iniziati quest'anno e non finiti.

I dubbi da chiarire

Basandosi sulla normativa in vigore, le Entrate dovranno ora chiarire le seguenti questioni:

1 - se chi ha pagato l'impresa prima del 26 giugno 2012, senza il bonifico parlante, possa ora beneficiare della detrazione del 50%, rifacendo il pagamento con i requisiti richiesti ed avvalendosi dei suggerimenti forniti dalle Entrate nella risoluzione n. 55/E/2012 (si veda Il Sole 24 Ore del 24 giugno e 9 luglio 2012);

2 - se chi ha pagato 48.000 euro prima del 26 giugno 2012 e 96.000 euro successivamente, possa scegliere i bonifici rilevanti per il bonus, scegliendo quindi i secondi e detraendo il 50% di 96.000 euro (si veda Il Sole 24 Ore del 5 luglio 2012);

3 - se il limite di 48.000-96.000 euro valga per singola "unità immobiliare" (48.000-96.000 euro per l'abitazione e altri 48.000-96.000 euro per la pertinenza), come previsto dalla normativa o se debba essere riferito all'abitazione e alle sue pertinenze unitariamente considerate, come sostento nelle risoluzioni nn. 124/E/2007, 167/E/2007, 181/E/2008 (si veda Il Sole 24 Ore del 16 giugno 2012);

4 - se gli interventi indicati nelle lettere da c) ad l) dell'articolo 16-bis del Tuir (calamità naturali o risparmio energetico non qualificato) siano agevolati al 36-50%, anche se effettuati su immobili diversi dalle "unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale" (si veda Il Sole 24 Ore del 21 giugno 2012)

5 - se la detrazione del 55% spetti alle imprese che eseguono le opere su qualunque immobile e "indipendentemente dal tipo di attività svolta" (norma di comportamento Aidc n. 184/2012), senza escludere quelli locati o dati in comodato a terzi, come invece sostenuto nelle risoluzioni nn. 303/E/2008 e 340/E/2008 (si veda Il Sole 24 Ore del 27 agosto 2008.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

LA RATEAZIONE
Sia per le spese che beneficiano del 50% (opere edilizie) che per quelle al 55% (risparmio enrgetico) la detrazione deve essere rateizzata in 10 anni. Può però "passare" all'acquirente in caso di cessione dell'unità immobiliare, oppure all'erede

IL BONIFICO
Determinate l'aspetto formale del pagamento: deve avvenire solo con bonifico "parlante", cioè indicando la norma agevolativa e il codice fiscale e partita Iva del beneficiario e dell'impresa che incassa. L'importo deve essere uguale a quello indicato in fattura

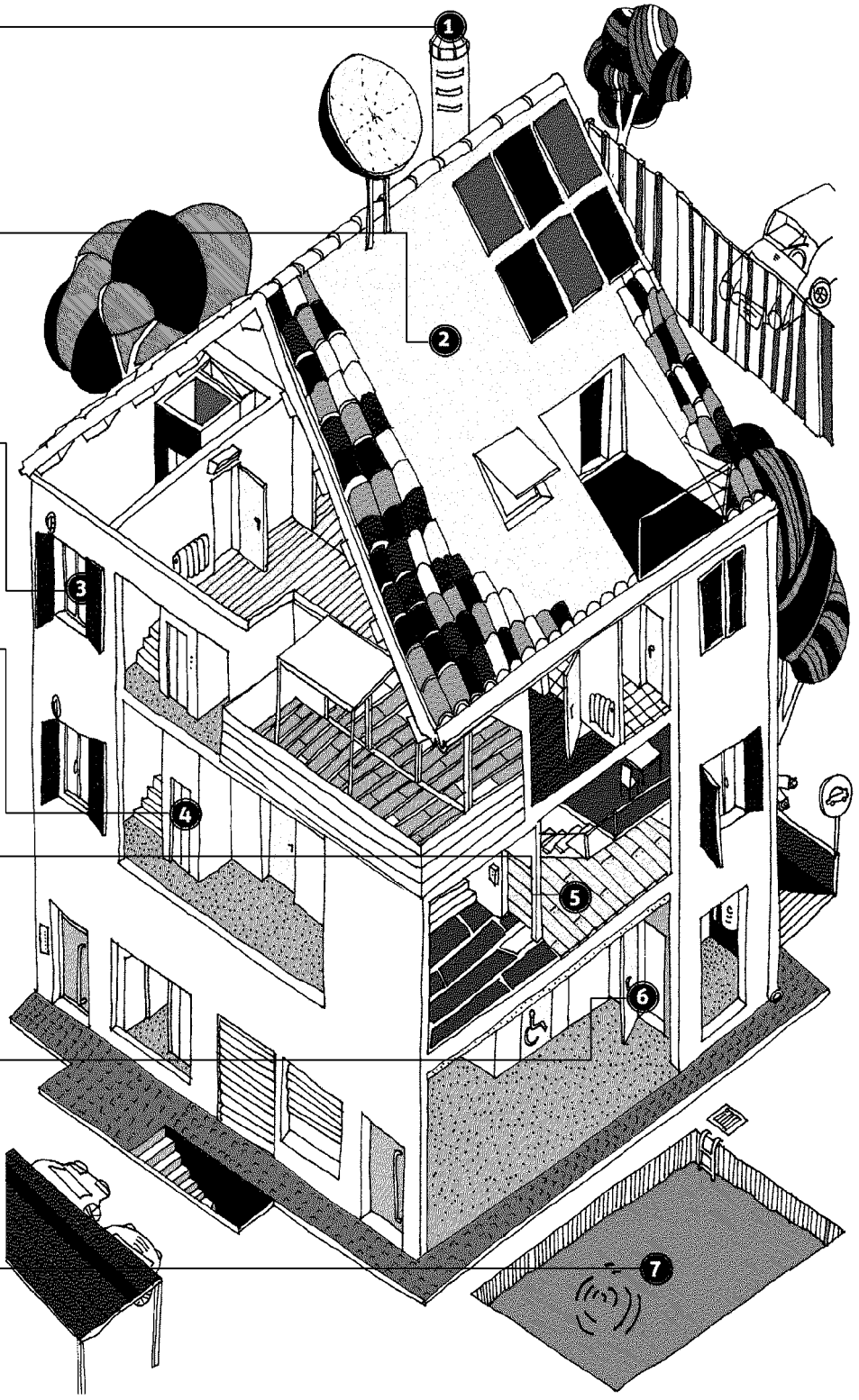
LA DOCUMENTAZIONE
Non occorre più inviare la "comunicazione di inizio lavori" a Pescara ai fini del beneficio del 50% mentre resta immutata la complessa procedura (con invio all'Enea della relazione) per la detrazione del 55% delle spese per risparmio energetico

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

SELPRESS
www.selpress.com

Le principali opere agevolabili

ANNA SUTOR



1 CALDAIE E CALORIFERI

Riparazione della caldaia senza innovazioni, sostituzione dei caloriferi: detrazione **50%**
Nuova caldaia con contabilizzatori di calore: detrazione **55%**

2 IL TETTO

Rifacimento del tetto sostituendo la copertura e innalzando la falda: detrazione **50%**
Coibentazione del tetto con materiali adeguati: detrazione **55%**

3 PORTE E FINESTRE

Apertura di porte e finestre esterne o allargamento di quelle esistenti: detrazione **50%**
Installazione di infissi con speciali requisiti: detrazione **55%**

4 ASCENSORI

Installazione nell'edificio di un nuovo ascensore o adeguamento di quello esistente alle normative sulla sicurezza degli impianti: detrazione **50%**

5 PAVIMENTI

Rifacimento di pavimenti se accompagnato da altre opere classificabili come manutenzione straordinaria: detrazione **50%**
Coibentazione: detrazione **55%**

6 INGRESSI BLINDATI

Installazione di porte blindate esterne, inquadrabili nell'ambito degli interventi idonei a prevenire il compimento di atti illeciti: detrazione **50%**

7 PISCINE

Rifacimento e/o manutenzione di una piscina già esistente (con esclusione invece delle spese per la costruzione ex novo): detrazione **50%**

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

■ SELPRESS ■
www.selpress.com

ANCHE DOPO CINQUE ANNI

Ritorna l'Iva sulle cessioni dei costruttori

Il Dl «Sviluppo» ha riscritto le regole in materia di Iva sulle locazioni e la vendita di fabbricati.

Le modifiche sono a favore delle imprese di costruzione, che potranno concedere in locazione i fabbricati abitativi edificati (il regime è esteso alle imprese proprietarie che vi hanno eseguito interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica), anche destinati ad housing sociale, e i fabbricati strumentali che per le loro caratteristiche non sono suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni. Le stesse imprese possono vendere, anche dopo cinque anni, i fabbricati abitativi edificati (o ristrutturati) applicando l'Iva. Attenzione: il cedente (venditore o locatore) deve manifestare nell'atto l'opzione per l'imposizione. L'imposta si potrà applicare anche in sede di acconti se l'opzione verrà manifestata nel preliminare di vendita. Inoltre, si potrà applicare il reverse charge nelle stesse situazioni, sempre che il cedente abbia espressamente manifestato l'opzione per l'imposizione. Ma non potrà essere applicato qualora l'acquirente sia un privato o un soggetto a esso assimilato dato che quest'ultimo non è poi in grado di autofatturarsi e assolvere l'imposta.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le novità per cittadini e operatori

LO SPORTELLO UNICO

FOTOGRAMMA

Lo sportello unico per l'edilizia diventa il punto di riferimento obbligato per tutti gli atti «riguardanti il titolo abitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso». Lo sportello fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le Pa comunque coinvolte. Tutti gli atti dovranno essere gestiti da questa struttura, e altri uffici comunali o altre amministrazioni coinvolte dal procedimento non potranno trasmettere autonomamente «ai richiedenti» atti autorizzatori, pareri, nulla-osta o documenti di consenso

LA CONFERENZA DEI SERVIZI

IMAGOECONOMICA

Per ottenere il rilascio del permesso di costruire rientra nelle competenze dello sportello unico l'acquisizione, diretta o tramite conferenza di servizi, di pareri di amministrazioni finora escluse. Tra queste amministrazioni vanno segnalati gli uffici tecnici della Regione, la Difesa, le Dogane, le autorità competenti in materia di vincoli idrogeologici.
Il responsabile dello sportello unico indice la conferenza di servizi se entro sessanta giorni dalla domanda manca ancora qualche nulla osta o c'è il dissenso di qualche amministrazione

IL TAGLIO ALLE SCARTOFFIE

FOTOGRAMMA

Scatta un taglio consistente della documentazione richiesta per tutti gli interventi, compresi quelli minori fatti in casa, grazie all'acquisizione d'ufficio dei documenti già in possesso degli uffici pubblici, come documenti catastali, variazioni di mappa e altri certificati già a disposizione della pubblica amministrazione.
In base alle nuove disposizioni le pubbliche amministrazioni «non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie, sulla veridicità e l'autenticità di tali documenti, informazioni e dati»

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il Sole 24 ORE

Sabato 04/08/2012

SELPRESS
www.selpress.com

Niente copie di documenti già in possesso dell'amministrazione

Semplificato il percorso per i permessi edilizi

Christian Immovilli
Guglielmo Saporito

Le novità introdotte dal decreto sviluppo incidono profondamente sull'attività edilizia, liberalizzando le procedure soprattutto se i lavori si svolgono all'interno delle unità produttive. Vediamole in sintesi.

Sportello unico

Lo sportello unico per l'edilizia diventa il punto di riferimento obbligato per tutti gli atti «riguardanti il titolo abitativo e l'intervento edilizio oggetto dello stesso». Lo sportello fornisce una risposta tempestiva in luogo di tutte le Pa comunque coinvolte.

Tutti gli atti dovranno essere gestiti da questa struttura, e altri uffici comunali o altre amministrazioni coinvolte dal procedimento non potranno trasmettere autonomamente «ai richiedenti» atti autorizzatori, pareri, nulla osta o consensi.

Dia e Scia

Viene stabilito che, nei casi in cui per la Dia è prevista l'acquisizione di atti o pareri di organi o enti, essi sono sempre sostituiti dalle autocertificazioni o dalle asseverazioni di tecnici abilitati che potranno essere prodotte insieme alla denuncia. Con alcune eccezioni, come i casi di vincoli ambientali o di limiti dovuti alla sismicità. Le amministrazioni avranno la possibilità di effettuare le loro verifiche in un secondo momento.

Permesso di costruire

Per il rilascio del permesso di costruire, rientra nelle competenze dello sportello unico l'acquisizione, diretta o tramite conferenza di servizi, di pareri di amministrazioni finora escluse. Tra queste, Regione, Difesa e autorità sui vincoli idrogeologici.

Il responsabile dello sportello unico ha l'obbligo di indire la conferenza di servizi se entro sessanta giorni dalla domanda manca ancora qualche nulla osta o c'è il dissenso di qualche amministrazione.

Documenti inutili

Scatta un taglio consistente della documentazione richiesta per tutti gli interventi, compresi quelli minori fatti in casa, grazie all'acquisizione d'ufficio dei documenti già in possesso degli uffici pubblici, come documenti catastali o variazioni di mappa.

In base alle nuove disposizioni contenute nella versione definitiva del Dl Sviluppo le amministrazioni «non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie, sulla veridicità e l'autenticità di tali documenti, informazioni e dati».

Lavori nelle imprese

Novità importanti nei fabbricati adibiti a esercizio d'impresa, nei quali possono essere realizzate modifiche interne di carattere edilizio o mutamenti di destinazione d'uso senza alcun titolo abilitativo. Lo consente l'articolo 13-bis del Dl Sviluppo.

Dal giugno 2012 tutti gli interventi edilizi interni sono sottratti al passaggio burocratico del Comune, perché sono equiparati alle opere libere, che non esigono titoli edilizi. Prima erano esclusi solo manutenzione straordinaria, pannelli solari e aree ludiche.

Cambi di destinazione d'uso

Vengono regolati anche i mutamenti di destinazione d'uso dei locali adibiti a esercizio di impresa: all'interno di un immobile d'impresa i singoli locali (uffici, magazzini, depositi, servizi) possono trasmigrare da una destinazione all'altra.

Le nuove libertà riguardano non solo le aree produttive, ma in generale tutte le destinazioni a esercizio di impresa, quindi anche qualsiasi intervento di tipo produttivo purché interno all'attività.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

SELPRESS
www.selpress.com

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

L'ANALISI

Saverio Fossati

Ma la lotta all'evasione non passa dal bonus

L'occasione è ghiotta ed è naturale che tutti ne approfittino. Già in questi giorni un fervore di assemblee condominiali e privati cittadini sta portando a movimentare decine di milioni di euro per spese di ristrutturazioni o risparmio energetico: i tempi sono lunghi ma l'ultimo bonifico andrà fatto tra meno di un anno. Un bel sollievo per i costruttori che dovranno rapidamente convertirsi all'idea del recupero edilizio, anche se (ma questo il Dl Sviluppo li aiuta con l'Iva) cercheranno di liberarsi della massa di mattoni improvvidamente assemblati nelle periferie della Penisola.

L'innalzamento al 50% della soglia di detraibilità, però, denuncia con chiarezza quella che è sempre stata la vera vocazione della detrazione per il recupero edilizio: un volano per il settore e non certo una spinta per eliminare l'evasione e il lavoro nero. Questo, tuttavia, era lo scopo ufficiale della norma, che nel lontano 1998 aveva mosso i primi passi; l'allora quota di detrazione del 41% sembrava la panacea: pareva impossibile ottenere uno sconto sopra quella soglia, l'impresa ci avrebbe perso anche facendo tutto in nero. Purtroppo, però, le cronache di questi anni raccontano di un'evasione fiscale e contributiva da capogiro nel settore edilizio, tradizionale rifugio di lavoratori *sans papier* ignobilmente sfruttati. Certo prevalgono le imprese corrette ma le dimensioni fanno gioco: quando si gestiscono ristrutturazioni e costruzioni di villette con due soci (in genere padre e figli) e un paio di dipendenti la tentazione di ricorrere a lavoratori irregolari è fortissima. Inoltre la vischiosità dei rapporti tra committente e impresa, spesso legati da vincoli di conoscenza personale al di fuori dei grandi centri, e il miraggio di uno sconto immediato anziché rateizzato sul decennio, ha vanificato lo sforzo. Così i costi fiscali, per ammissione implicita della stessa Agenzia, non hanno mai pareggiato le entrate, pur difficili da quantificare. E ora più che mai, è solo una fantasia consolatoria pensare che chi non fatturava prima si metta a farlo adesso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PAROLA CHIAVE

Scia

● La segnalazione certificata di inizio attività (articolo 19 della legge 241/1990) si applica anche all'edilizia in base al Dl 70/2011. I lavori sono avviati contestualmente alla presentazione del progetto.

La Scia si applica alle opere di restauro e risanamento, di ristrutturazione edilizia conservativa e alle varianti.

Il Comune entro 60 giorni può vietare la prosecuzione dell'attività. La Scia non sostituisce la Dia nella ristrutturazione edilizia "maggiore" e nelle nuove costruzioni per i casi previsti dalla legge nei quali la Dia è alternativa al permesso di costruire.

Con le nuove disposizioni del Dl Sviluppo gli eventuali atti di altre Pa sono acquisiti direttamente dal Comune