

*Effetto congiunto di decreto sviluppo e manovra bis. Al varo anche l'istituzione dell'Imu*

# Interventi edilizi in agrodolce

## Detrazioni fiscali semplificate ma i tagli sono anticipati

Pagina a cura  
DI SIBILLA DI PALMA

**S**ettembre è il mese caldo dei lavori di ristrutturazione e ammodernamento per abitazioni ed edifici. Sia perchè si effettuano quegli interventi, in programma da tempo, che si è preferito rimandare al rientro in città dopo le vacanze. Sia perchè si devono ultimare entro fine anno tutte le pratiche burocratiche relative alle detrazioni fiscali da iscrivere nella dichiarazione dei redditi. Nel corso dell'estate tuttavia si sono susseguite diverse novità normative e giurisprudenziali sui lavori domestici che riguardano sia le modalità di fruizione degli incentivi sia le procedure per la loro richiesta, che meritano di essere approfondite. Non ultimo il decreto correttivo – attualmente in fase di preparazione – sull'avvio dell'Imu (l'Imposta municipale unica), destinata a sostituire (riformandola) l'Ici. Ma vediamo nel dettaglio le principali novità e come attrezzarsi al meglio per cogliere tutte le opportunità.

**Le detrazioni fiscali diventano più semplici.** Il decreto legge 70/2011 (il cosiddetto decreto sviluppo) stabilisce che per usufruire dell'agevolazione relativa alle ristrutturazioni edilizie (bonus 36%) non è più necessaria la comunicazione preventiva dei lavori al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle entrate. Occorre solo l'indicazione nella dichiarazione dei redditi. Il decreto inoltre elimina l'onere di indicare nelle fatture il costo della manodopera impiegata. La nuova norma non si applica ai lavori iniziati e alle fatture emesse prima del 14 maggio 2011, data in cui è entrato in vigore l'articolo 7, comma 2, lettere r) e q) del decreto sviluppo. In riferimento poi all'indicazione del costo della manodopera in fattura, le Entrate hanno stabilito che la semplificazione viene applicata a tutte le fatture emesse a partire dal 14 maggio 2011. Anche nel caso in cui si riferiscano a lavori o interventi conclusi in

data anteriore. Per quel che invece concerne le comunicazioni dei lavori a cavallo d'anno da effettuare annualmente entro il 31 marzo, le Entrate hanno confermato che questa comunicazione non va inviata se i pagamenti sono effettuati interamente nell'anno della fine dei lavori. Nessuna comunicazione è dovuta anche nel caso in cui i lavori sono iniziati e terminati nello stesso anno e i pagamenti sono tutti effettuati nell'anno successivo.

L'Agenzia ha anche precisato che per gli interventi di riqualificazione globale degli edifici esistenti e per l'installazione di cappotti verticali o orizzontali è necessario acquisire la certificazione energetica dell'edificio, così come individuata ai sensi dell'articolo 6 del decreto legislativo n. 192/2005, dalla regione o dall'ente locale ovvero a livello nazionale. Ad esempio, in Lombardia i certificatori seguiranno la disciplina regionale, mentre in Veneto applicheranno quella nazionale.

**Ridotta la ritenuta d'acconto sui bonifici.** Un'ulteriore semplificazione è stata introdotta dall'art. 23, comma 8 del decreto legge 98/2011. In questo caso si tratta di una riduzione dal 10 al 4% della ritenuta a titolo d'acconto trattenuta da banche e poste sui bonifici effettuati a favore dei soggetti esecutori dei lavori di ristrutturazione e risparmio energetico. Banche e poste, quindi, applicheranno all'importo netto, scorporato dell'Iva al 20%, la ritenuta a titolo d'acconto del 4% se il beneficiario della detrazione è un soggetto privato. Nessuna ritenuta invece sarà applicata se il soggetto beneficiario è un'impresa. In quest'ultimo caso, infatti, per usufruire del beneficio non è obbligatorio il pagamento a mezzo bonifico.

**Anticipati di un anno i tagli per le detrazioni fiscali.** L'anticipo di un anno dei tagli alle detrazioni fiscali è al centro della manovra bis (decreto legge n. 138 del 13 agosto 2011) in discussione in Parlamento per la conversione in legge. La manovra correttiva di luglio

(legge 111/2011) aveva stabilito tagli lineari del 5% per il 2013 e del 20% dal 2014 per tutte le detrazioni fiscali vigenti in Italia, tra le quali anche le detrazioni Irpef del 36% per le ristrutturazioni edilizie. Ma l'ultima manovra economica ha modificato il comma 1, art. 40 della legge 111/2011, anticipando al 2012 i tagli del 5% e al 2013 quelli del 20%. La Finanziaria di luglio non prevedeva inoltre l'attuazione di questi tagli nell'ipotesi in cui entro il 30 settembre 2013 si fossero applicati dei provvedimenti legislativi in materia di riforma fiscale e assistenziale, in grado di generare un risparmio per lo Stato non inferiore a 4 miliardi di euro per il 2013 (ora 2012) e di 20 miliardi di euro per il 2014 (ora 2013). Con la manovra bis il termine per il varo della riforma fiscale, che potrebbe salvare alcune detrazioni dai tagli, viene anticipato al 30 settembre 2012. I tagli anticipati andrebbero a colpire la detrazione fiscale del 36% sulle ristrutturazioni, che – se non ulteriormente prorogata – dovrebbe restare in vigore fino al 31 dicembre 2012, mentre non riguarderebbe il bonus del 55% sulle riqualificazioni energetiche, in scadenza il 31 dicembre di quest'anno e la cui eventuale proroga non è sicura. Non è chiaro, inoltre, se i tagli avranno effetto retroattivo per le quote di lavori già effettuati negli anni precedenti. Un'altra agevolazione sulla casa che potrebbe subire i tagli anticipati è la cedolare secca, appena introdotta. L'imposta sostitutiva sui canoni di locazione per gli immobili a uso abitativo è stata introdotta dal recente decreto sul federalismo fiscale municipale e prevede per i proprietari il pagamento di un'aliquota del 21%. Ma la percentuale dovrebbe aumentare prima al 22% nel 2012 e quindi al 25% a partire dal 2013.

**Imu potenziata e anticipata al 2012.** È infine in preparazione il decreto correttivo che dovrebbe anticipare l'istituzione dell'Imu a gennaio 2012 invece che al 2014, come previsto nel decreto sul federalismo

fiscale. La tassa, che sostituirà l'Ici, comprenderà l'attuale Tarsu/Tia (tassa sulla spazzatura) e colpirà anche le prime case, ma solo per la parte relativa allo smaltimento dei rifiuti. Secondo alcuni calcoli, con l'Imu e

l'aumento dell'Irpef locale ogni famiglia potrebbe pagare in media 1000 euro in più all'anno. Con il federalismo municipale, infatti, già dal 2011 è possibile per i comuni aumentare l'aliquota Irpef fino allo 0,8% nel

2012. Un altro aumento può arrivare dalle regioni, dato che nel 2012 e 2013 l'addizionale può salire fino all'1,4% e dal 2014 fino al 2%. Peggio ancora nel 2015, quando potrà arrivare fino al 3%.

— © Riproduzione riservata —

## Le ultime novità normative sulla casa

<b>Decreto legge 70/2011 (Decreto Sviluppo) sulle detrazioni del 36 e del 55%</b>	<p>Non è più necessaria la comunicazione preventiva dei lavori al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle entrate</p> <p>Abolito l'onere di indicare nelle fatture il costo della manodopera impiegata. Si applica ai lavori iniziati e alle fatture emesse prima del 14 maggio 2011</p> <p>Per le comunicazioni dei lavori a cavallo d'anno, la comunicazione non va inviata se i pagamenti sono effettuati interamente nell'anno della fine dei lavori</p> <p>Per gli interventi di riqualificazione globale degli edifici esistenti e per l'installazione di cappotti verticali o orizzontali è necessario acquisire la certificazione energetica dell'edificio</p>
<b>Decreto legge 98/2011</b>	<p>Riduzione dal 10 al 4% della ritenuta a titolo d'acconto trattenuta da banche e poste sui bonifici effettuati a favore dei soggetti esecutori dei lavori di ristrutturazione e risparmio energetico</p>
<b>Manovra bis (decreto legge n. 138 del 13 agosto 2011)</b>	<p>Anticipazione di un anno dei tagli alle detrazioni del 36%</p> <p>Aumento della percentuale per la cedolare secca al 22% nel 2012 e al 25% a partire dal 2013</p>
<b>Decreto correttivo in fase di preparazione</b>	<p>Probabile anticipazione dell'Imu (Imposta municipale unica) al gennaio 2012 invece che al 2014</p>

## Visco: in Italia regime più leggero

La proprietà immobiliare in Italia gode di un regime fiscale più leggero rispetto ad altri paesi europei.

Ad affermarlo è il vicedirettore generale della Banca d'Italia, Ignazio Visco. L'Italia, infatti, si distingue dagli altri paesi del Vecchio continente per un'imposizione sulla proprietà immobiliare relativamente bassa. Stando ai dati Ocse, nel nostro paese il prelievo è stato in media pari a circa l'1,5% del pil negli anni tra il 2000 e il 2008. In Francia, invece, gli incassi si sono attestati sul 2% del pil l'anno.

Mentre nel Regno Unito e in Spagna hanno rispettivamente superato e quasi raggiunto il 3% del prodotto. L'Italia è inoltre l'unico paese ad aver abolito l'imposta sul possesso della prima casa.

