

LEGGE DI STABILITÀ

Fisco e immobili

Per le ristrutturazioni bonus confermato al 50%

La detrazione sul risparmio energetico resta al 65%

Luca De Stefani

Via libera alla proroga fino alla fine del 2014 della maxi-detrazione Irpef del 50% sui lavori di ristrutturazione edilizia (limite di spesa di 96mila euro) e di quella Ires del 65% per gli interventi sul risparmio energetico.

Nel 2015, i due incentivi verranno ridotti rispettivamente al 40% e al 50 per cento. Infine, dal 2016, rimarrà solo il primo bonus, cioè quello sugli interventi del recupero del patrimonio edilizio, che ritornerà alla misura del 36%, con un limite di spesa di 48mila euro per unità immobiliare. Sono queste le principali novità contenute nella legge di Stabilità 2014, approvato ieri dalla Camera. Lunedì, il via libero definitivo del Senato.

Recupero edilizio

Per gli interventi sul recupero del patrimonio edilizio (manutenzioni, ristrutturazioni e restauro e risanamento conservativo), l'aumento della detrazione Irpef dal 36% al 50% (con limite di spesa passato da 48mila a 96mila euro, per singola unità immobiliare), in vigore per i pagamenti effettuati dal 26 giugno 2012 è stato prorogato fino al 31 dicembre 2014 (tranne che per l'acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati). Proroga anche per le spese di costruzione dei box pertinenziali.

Nel 2015 la detrazione sarà del 40%; la spesa agevolata sarà di 96mila euro, fino al 31 dicembre 2015, e 48mila euro successivamente; l'importo detraibile sarà di 48mila euro fino a fine 2014, di 38.400 euro nel 2015 e di 17.280 euro dal 2016.

Relativamente alla detrazione Irpef del 50% per gli acquisti delle abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, resta il dubbio sulla proroga anche per il 2014 del maxi-bonus: la detrazione maggiorata al 50% fino al 31 dicembre 2014 (40% per il 2015) è stata stabilita «ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis», Tuir.

Solo le Entrate, potranno estendere la maxi-detrazione del 50% anche al 2014 (40% per il 2015). Se questa non verrà confermata, da gennaio, per l'acquisto di abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, la detrazione passerà dal 50% al 36%, comunque, del 25% del prezzo di acquisto (indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti). Subirà una riduzione anche l'importo massimo su cui calcolare la percentuale (pari al 25% del prezzo di acquisto): in assenza di proroga si tornerà a 48mila euro.

Misure antisismiche

Anche la nuova detrazione Irpef ed Ires del 65% sulle misure antisismiche dell'abitazione

IN SINTESI

TERRENI PIÙ CARI

Per le cessioni di terreni agricoli spunta una mini stangata, a meno che gli acquirenti non siano coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, iscritti nella relativa gestione previdenziale ed assistenziale. In sostanza, con una modifica all'articolo 1, comma 1, della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 131/86, il trasferimento che ha per oggetto terreni agricoli e relative pertinenze sconta dal 1° gennaio 2014 l'imposta del 12 per cento

I TERRENI AGRICOLI

È stato previsto il mantenimento delle agevolazioni per l'acquisto dei terreni agricoli. Tali agevolazioni, con l'anticipazione dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui all'articolo 10 del Dgs 23/2011 (la "fiscaltà municipale"), rischiarano di non essere più applicabili a partire dal prossimo 1° gennaio. Viene così evitato l'aumento dell'imposta di registro (dal 1° gennaio 2014) che prevede, per i trasferimenti degli immobili di qualsiasi tipo, l'assoggettamento all'imposta proporzionale nella misura del 9 per cento

principale o delle costruzioni adibite ad attività produttive è interessata dalle proroghe della legge di stabilità 2014. Saranno detraibili Irpef ed Ires al 65%, con le regole delle ristrutturazioni edilizie, i bonifici effettuati dal 4 agosto 2013 al 31 dicembre 2014 ovvero al 50% quelli dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015.

Risparmio energetico

La detrazione Irpef e Ires del 55% (ora del 65% per le spese sostenute dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013) sugli interventi per il risparmio energetico degli edifici è prorogata al 65% fino al 31 dicembre 2014. Per individuare la misura del bonus da utilizzare (55-65-50%) vale la data in cui la spesa viene sostenuta, cioè, pagata per i privati o di competenza per le imprese.

Per gli interventi sul risparmio energetico «relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 117 e 117-bis del Codice Civile» o che interessano «tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio», la detrazione del 65% per i lavori verdi sarà agevolata al 65%, non fino al 31 dicembre 2014 (come per gli altri lavori verdi qualificati), ma fino al 30 giugno 2015. Successivamente e fino al 30 giugno 2016, la detrazione sarà del 50 per cento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A scalare

Nel 2015 lo sconto scenderà al 40 (per le manutenzioni) e al 50% (per gli interventi «verdi») - Unica aliquota del 36% dal 2016

Il calendario

RISPARMIO ENERGETICO QUALIFICATO (55-65-50%)

Percentuale di detrazione effettuato nello stesso immobile (comprensivo di pertinenze), in base alla data del bonifico. Esistono diversi limiti di spesa detraibile

Dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007	Dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011	Dal 1° gennaio 2012 al 5 giugno 2013	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2014	Dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015	Dal 1° gennaio 2016
Pannelli solari per produzione di acqua calda, caldaia a condensazione, pareti isolanti, coperture orizzontali, infissi, riqualificazione generale					
Detrazione del 55%			Detrazione del 65%	Detrazione del 50%	Stop alla detrazione del 55-65-50%, ma resta la possibilità di beneficiare del 36% dell'articolo 16-bis, Tuir
Pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia					
No	Detrazione del 55%				
Scaldacqua a pompa di calore					
No	Detrazione del 55%				

Dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007	Dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011	Dal 1° gennaio 2012 al 5 giugno 2013	Dal 6 giugno 2013 al 30 giugno 2015	Dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2016	Dal 1° luglio 2016
Interventi parti comuni condominiali					
Detrazione del 55%			Detrazione del 65%	Detrazione del 50%	Stop alla detrazione del 65-50%, ma resta la possibilità del 36%

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO (36-50-40%), MOBILI ED ELETTRODOMESTICI (50%)

Percentuale di detrazione e limite di spesa agevolabile sullo stesso intervento (anche su più anni) effettuato nello stesso immobile in base alla data del bonifico

Fino al 25 giugno 2012	Dal 26 giugno 2012 al 5 giugno 2013	Dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2013	Dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2014	Dal 1° gennaio 2015 al 31 dicembre 2015	Dal 1° gennaio 2016
Manutenzioni straordinarie, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia su abitazioni (anche manutenzioni ordinarie di parti comuni condominiali); ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi; realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali; eliminazione delle barriere architettoniche; prevenzione di atti illeciti di terzi; cablatura di edifici; contenimento dell'inquinamento acustico; misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica (*); bonifica dall'amianto; riduzione degli infortuni domestici; conseguimento di risparmi energetici (compreso il fotovoltaico)					
Detrazione Irpef del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro	Detrazione Irpef del 40%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 38.400 euro	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	
Acquisto di abitazioni in fabbricati interamente ristrutturati (articolo 16-bis, comma 3, Tuir)					
Detrazione Irpef del 36% a regime, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	Detrazione Irpef del 50%, con limite di spesa di 96.000 euro e detrazione di 48.000 euro	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	Detrazione Irpef del 36%, con limite di spesa di 48.000 euro e detrazione di 17.280 euro	

Mobili e grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Per le spese pagate nel 2014, l'importo dei mobili e degli elettrodomestici non può essere superiore alle spese della relativa ristrutturazione

Nessuna detrazione	Detrazione Irpef del 50%, solo se spetta la detrazione del 50% per uno dei lavori indicati sopra	Detrazione Irpef del 50%, solo se spetta la detrazione del 50% o del 40% per uno dei lavori indicati sopra	Stop alla detrazione
--------------------	--	--	----------------------

Nota: (*) Le misure antisismiche e opere per la messa in sicurezza statica, le cui procedure autorizzatorie sono attivate dal 4 agosto 2013, riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, saranno detraibili Irpef ed Ires al 65%, per i bonifici effettuati dal 4 agosto 2013

