



IL PROBLEMA DELLA SETTIMANA
Agevolazioni sulla casa

48 mila €

IL LIMITE DELL'AGEVOLAZIONE
Nelle ristrutturazioni è il tetto su cui calcolare la detrazione

Il Sole 24 Ore
Lunedì 18 Maggio 2009

Il Sole 24 Ore
Lunedì 18 Maggio 2009

LA SCADENZA
Il 31 dicembre scadono gli incentivi concessi per ristrutturare l'abitazione

L'IVA RIDOTTA
L'aliquota si applica ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Unico leggero con 36 e 55%

Detrazioni dai ruoli distinti - La seconda anche per il non abitativo

PAGINE A CURA DI
Mario Zandonà

IL QUESTO



● **No ereditato una vecchia casa dei nonni? Ristrutturare, inserendo anche interventi per il risparmio energetico, quali doppi vetri e una nuova caldaia a condensazione. Vorrei sapere come posso districarmi nella disenzione delle agevolazioni fiscali. (articolo 2, comma 5, legge 203/2008 e articolo 59, comma 6, Dl 185/2008 convertito nella legge 2/2009).**

In particolare, sino al 31 dicembre 2011, viene prevista la proroga della detrazione Irpef del 36% per le spese di recupero dei fabbricati abitativi, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare dell'applicazione dell'Iva agevolata al 10%, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati abitativi. Viene inoltre prorogata la detrazione Irpef del 36% per l'acquisto di ristrutturazioni in fabbricati invecchiati, da imporre di costruzioni che si applica a condizione che gli interventi di recupero realizzati sull'intero fabbricato siano eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011, il giorno sia stipulato entro il 30 giugno 2012. Viene infine confermato, l'obbligo di indicazione in natura del costo della manodopera, a pena di decadenza dalla detrazione Irpef del 36%. riconsociata sia per gli interventi di recupero, sia per l'acquisto di abitazioni ristrutturate.

Per il 55%, l'articolo 29, Dl 185/2008 ha previsto, per le



Nell'inserimento centrale con la copertina di colore blu, le risposte ai quesiti di Agevolazioni sulla casa

Caso 1. Pertinenza in costruzione

Il preliminare sul box vale se è registrato

Il proprietario del preliminare presce l'acquisto di una casa e del relativo box pertinenziale, entrambi in corso di costruzione. Il rogito sarà stipulato il prossimo anno. Ma spera di **da quando la detrazione del 36%?**

La detrazione Irpef del 36% (articolo 2, comma 15, legge 203/2008) spetta ar-

che all'acquirente di box pertinenziale ad un'abitazione purché di nuova realizzazione e immatrimoniata e costruita e non in attesa di essere iscritta nell'Imposta di registro. Il box pertinenziale deve essere costruito e registrato prima della costruzione della casa e deve essere iscritto nell'Imposta di registro prima della costruzione della casa. La risposta è positiva. Nell'ipotesi di compravendita di un immobile, il proprietario deve presentare al Centro operativo di Pescara.

circolare n. 121/E del 11 maggio 1998, l'amministrazione finanziaria ha affermato che l'agevolazione compete anche al promissario acquirente dell'immobile pertinenziale, alle condizioni però che sia stato regolarmente stipulato un contratto immobiliare, che per detto compromesso sia stata effettuata la registrazione presso l'Ufficio competente e che gli estremi della registrazione siano indicati nel modulo di comunicazione da presentare al Centro operativo di Pescara.

Solo per acquistare dell'immobile che ha seguito i lavori di ristrutturazione? Lavoro in corso di costruzione. I lavori sono iniziati a ottobre 2007: si applica la detrazione del 36%? La risposta è negativa. Pur se non esiste un'ordinanza espresse dell'agenzia delle Entrate in materia

sirtiene, anche tenuto conto delle dichiarazioni del notaio alla distruzione dei redditi 2009 in cui non vennero forniti dichiarazioni utili per distrarre il dubbio, che la detrazione del 36% non compete nel caso di specie. Infatti, la copertura finanziaria del provvedimento fa propendere per

una interpretazione più restrittiva. Per tutti i lavori eseguiti tra il 1° gennaio 2008 e il 31 dicembre 2011 è prevista la reinquadratura della detrazione Irpef del 36% per l'acquisto di abitazioni, compresi in fabbricati ininteramente ristrutturati da imprese di costruzioni a conduzione che: gli interventi di recupero realizzati sull'intero fabbricato siano eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011; il rogito per l'acquisto delle abitazioni sia stipulato entro il 30

giugno 2012.

L'esperto risponde
Antonio Muro

36 PER CENTO

Importo massimo di spesa detraibile pari a 48.000 euro per unità immobiliare, da suddividere tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione



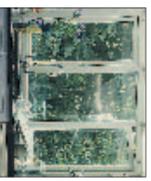
● **Opere finalizzate ad evitare infortuni domestici**, come per esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il provvedimento del direttore delle Entrate ha escluso l'inizio della comunicazione per i lavori eseguiti e conclusi nel 2009 (si veda l'apposito articolo in questa pagina). Fermi restando i precedenti adempimenti di comunicazione all'Enra entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. La ripartizione della detrazione è obbligatoria in entrambi i casi. Venne stabilita inoltre, la modifica del Dm 19 febbraio 2007, al fine di semplificare gli adempimenti cui sono tenuti i contribuenti di adattare tramite successivi decreti, determinazioni abilitative.

55 PER CENTO

Le agevolazioni sono in vigore nel triennio 2008-2010

● **Interventi riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi**

Limite max spesa 109.090,90
Valore max detrazione 60.000



Riqualificazione energetica globale

181.818,18

100.000

● **Interventi di «riqualificazione globale» su edifici esistenti** (Trattasi degli interventi volti ad ottenere la riqualificazione energetica dell'edificio, opere finalizzate alla messa a norma degli edifici; opere finalizzate alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per la prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la climatizzazione estiva); interventi di riqualificazione energetica di impianti di climatizzazione invernale mediante l'installazione di caldaie a condensazione, con contestuale messa a punto del sistema di distribuzione e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a base earthloop. Per tali interventi, il valore massimo della detrazione è pari a 30.000 euro.

● **Interventi di «riqualificazione globale» su edifici esistenti** (Trattasi degli interventi volti ad ottenere la riqualificazione energetica dell'edificio, opere finalizzate alla messa a norma degli edifici; opere finalizzate alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per la prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la climatizzazione estiva); interventi di riqualificazione energetica di impianti di climatizzazione invernale mediante l'installazione di caldaie a condensazione, con contestuale messa a punto del sistema di distribuzione e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a base earthloop. Per tali interventi, il valore massimo della detrazione è pari a 30.000 euro.

Caso 2. Ristrutturazione del costruttore

Recupero d'impresa: 2007 fuori dal bonus

Solo per acquistare dell'immobile che ha seguito i lavori di ristrutturazione? Lavoro in corso di costruzione. I lavori sono iniziati a ottobre 2007: si applica la detrazione del 36%? La risposta è negativa. Pur se non esiste un'ordinanza espresse dell'agenzia delle Entrate in materia

sirtiene, anche tenuto conto delle dichiarazioni del notaio alla distruzione dei redditi 2009 in cui non vennero forniti dichiarazioni utili per distrarre il dubbio, che la detrazione del 36% non compete nel caso di specie. Infatti, la copertura finanziaria del provvedimento fa propendere per

una interpretazione più restrittiva. Per tutti i lavori eseguiti tra il 1° gennaio 2008 e il 31 dicembre 2011 è prevista la reinquadratura della detrazione Irpef del 36% per l'acquisto di abitazioni, compresi in fabbricati ininteramente ristrutturati da imprese di costruzioni a conduzione che: gli interventi di recupero realizzati sull'intero fabbricato siano eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011; il rogito per l'acquisto delle abitazioni sia stipulato entro il 30

36 PER CENTO

Importo massimo di spesa detraibile pari a 48.000 euro per unità immobiliare, da suddividere tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione



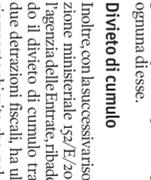
● **Opere finalizzate ad evitare infortuni domestici**, come per esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il provvedimento del direttore delle Entrate ha escluso l'inizio della comunicazione per i lavori eseguiti e conclusi nel 2009 (si veda l'apposito articolo in questa pagina). Fermi restando i precedenti adempimenti di comunicazione all'Enra entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. La ripartizione della detrazione è obbligatoria in entrambi i casi. Venne stabilita inoltre, la modifica del Dm 19 febbraio 2007, al fine di semplificare gli adempimenti cui sono tenuti i contribuenti di adattare tramite successivi decreti, determinazioni abilitative.

55 PER CENTO

Le agevolazioni sono in vigore nel triennio 2008-2010

● **Interventi riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi**

Limite max spesa 109.090,90
Valore max detrazione 60.000



Riqualificazione energetica globale

181.818,18

100.000

● **Interventi di «riqualificazione globale» su edifici esistenti** (Trattasi degli interventi volti ad ottenere la riqualificazione energetica dell'edificio, opere finalizzate alla messa a norma degli edifici; opere finalizzate alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per la prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la climatizzazione estiva); interventi di riqualificazione energetica di impianti di climatizzazione invernale mediante l'installazione di caldaie a condensazione, con contestuale messa a punto del sistema di distribuzione e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a base earthloop. Per tali interventi, il valore massimo della detrazione è pari a 30.000 euro.

Caso 3. La nuova caldaia centralizzata

Ciascun condomino detrae fino a 30mila €

Ai fini del 55%, quali le limitazioni massime detraibili per unità immobiliare, da suddividere tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione

La detrazione spetta a patto che il costo della manodopera sia indicato in fattura e le spese siano pagate con bonifico

L'esperto risponde
Antonio Muro

36 PER CENTO

Importo massimo di spesa detraibile pari a 48.000 euro per unità immobiliare, da suddividere tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione



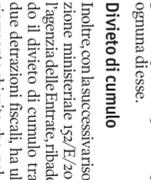
● **Opere finalizzate ad evitare infortuni domestici**, come per esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il provvedimento del direttore delle Entrate ha escluso l'inizio della comunicazione per i lavori eseguiti e conclusi nel 2009 (si veda l'apposito articolo in questa pagina). Fermi restando i precedenti adempimenti di comunicazione all'Enra entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. La ripartizione della detrazione è obbligatoria in entrambi i casi. Venne stabilita inoltre, la modifica del Dm 19 febbraio 2007, al fine di semplificare gli adempimenti cui sono tenuti i contribuenti di adattare tramite successivi decreti, determinazioni abilitative.

55 PER CENTO

Le agevolazioni sono in vigore nel triennio 2008-2010

● **Interventi riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi**

Limite max spesa 109.090,90
Valore max detrazione 60.000



Riqualificazione energetica globale

181.818,18

100.000

● **Interventi di «riqualificazione globale» su edifici esistenti** (Trattasi degli interventi volti ad ottenere la riqualificazione energetica dell'edificio, opere finalizzate alla messa a norma degli edifici; opere finalizzate alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per la prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la climatizzazione estiva); interventi di riqualificazione energetica di impianti di climatizzazione invernale mediante l'installazione di caldaie a condensazione, con contestuale messa a punto del sistema di distribuzione e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a base earthloop. Per tali interventi, il valore massimo della detrazione è pari a 30.000 euro.

Caso 4. Il riparto nella compravendita

Più delle quote conta il bonifico

Ono compravendita con multa moglie al 50% della spesa? Provvista l'interamente da una quota di possesso (circa il 55%) per le spese sostenute per la sostituzione degli infissi? La risposta è positiva. Nell'ipotesi di compravendita di un immobile, il proprietario deve presentare al Centro operativo di Pescara.

L'esperto risponde
Antonio Muro

36 PER CENTO

Importo massimo di spesa detraibile pari a 48.000 euro per unità immobiliare, da suddividere tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione



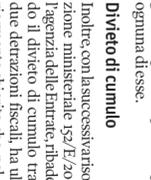
● **Opere finalizzate ad evitare infortuni domestici**, come per esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il provvedimento del direttore delle Entrate ha escluso l'inizio della comunicazione per i lavori eseguiti e conclusi nel 2009 (si veda l'apposito articolo in questa pagina). Fermi restando i precedenti adempimenti di comunicazione all'Enra entro 90 giorni dall'ultimazione dei lavori. La ripartizione della detrazione è obbligatoria in entrambi i casi. Venne stabilita inoltre, la modifica del Dm 19 febbraio 2007, al fine di semplificare gli adempimenti cui sono tenuti i contribuenti di adattare tramite successivi decreti, determinazioni abilitative.

55 PER CENTO

Le agevolazioni sono in vigore nel triennio 2008-2010

● **Interventi riguardanti strutture opache orizzontali, verticali, finestre comprensive di infissi**

Limite max spesa 109.090,90
Valore max detrazione 60.000



Riqualificazione energetica globale

181.818,18

100.000

● **Interventi di «riqualificazione globale» su edifici esistenti** (Trattasi degli interventi volti ad ottenere la riqualificazione energetica dell'edificio, opere finalizzate alla messa a norma degli edifici; opere finalizzate alla redazione dell'attestato di prestazione energetica per la prestazione energetica per la climatizzazione invernale e per la climatizzazione estiva); interventi di riqualificazione energetica di impianti di climatizzazione invernale mediante l'installazione di caldaie a condensazione, con contestuale messa a punto del sistema di distribuzione e sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con pompe di calore ad alta efficienza e con impianti geotermici a base earthloop. Per tali interventi, il valore massimo della detrazione è pari a 30.000 euro.

Caso 4. Il riparto nella compravendita

Più delle quote conta il bonifico

Ono compravendita con multa moglie al 50% della spesa? Provvista l'interamente da una quota di possesso (circa il 55%) per le spese sostenute per la sostituzione degli infissi? La risposta è positiva. Nell'ipotesi di compravendita di un immobile, il proprietario deve presentare al Centro operativo di Pescara.

L'esperto risponde
Antonio Muro