

---

# Le detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio secondo i notai

---

di [Federico Gavioli](#)

**Publicato il 14 Marzo 2013**

un'analisi delle norme per l'accesso alle detrazioni IRPEF per i lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica: le detrazioni per i nuovi immobili, le detrazioni per gli immobili trasferiti

Gli ultimi lavori approvati dal Consiglio Nazionale del Notariato lo scorso 8 gennaio 2013 hanno approfondito tematiche relative al diritto fallimentare, societario, tributario e alle esecuzioni immobiliari; con il presente lavoro analizziamo il documento 129-2012/T dal titolo *“Il Decreto “crescita”: le detrazioni delle spese relative al recupero del patrimonio edilizio e il possibile trasferimento del beneficio agli acquirenti di immobili”*.

Come ampiamente risaputo il legislatore con l'approvazione del Decreto legge 22 giugno 2012, n. 83, “Misure urgenti per la crescita del Paese”, convertito dalla legge n. 134 del 7 agosto 2012, ha reso più appetibile il beneficio fiscale per effetto di una duplice modifica:

1. da una parte la percentuale di detrazione, applicabile dall'entrata in vigore del decreto fino al 30 giugno 2013, pari al 50 per cento in luogo di quella precedente del 36 per cento;
2. dall'altra è stato anche incrementato il “tetto” massimo di spesa essendo ora possibile determinare la detrazione applicando la predetta percentuale all'importo massimo di 96.000 euro.

La misura è temporanea trovando applicazione fino alla data del 30 giugno 2013.

Occorre preliminarmente ricordare che dal 1° gennaio 2012 la detrazione Irpef del 36 per cento per spese di ristrutturazione su immobili abitativi è entrata nel DPR 917/86 come disposizione a regime; la norma che lo dispone è contenuta nell'art. 4, del D.L. n. 211/2012 (c.d. Manovra Monti).

La detrazione può essere frazionata unicamente in 10 quote annuali, indipendentemente dall'età del contribuente. E' quindi di fatto venuta meno la disposizione che consentiva di beneficiare della detrazione più rapidamente, suddividendo la spesa detraibile in cinque o in tre rate per i contribuenti con un'età pari o superiore a 75 o 80 anni.

La detrazione a regime riguarda anche gli oneri relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune.

### **La detrazione per i nuovi immobili**

Il beneficio interessa gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lett. c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La detrazione è fruibile dal successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari e deve essere determinata (a regime) in misura pari al 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante dall'atto di compravendita o di assegnazione. La base di calcolo su cui applicare la predetta percentuale non può superare, ante "decreto crescita" l'importo di 48.000 euro.

### **Le novità "temporali" sulle detrazioni per le spese di ristrutturazione**

L'art. 3, comma 1, del D.L. n. 83/2012 ha stabilito che nel periodo compreso dalla data di entrata in vigore, fino al 30 giugno del 2013, le spese relative agli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, del D.P.R. n. 916/1986, spetta una detrazione di imposta del 50 per cento, fino ad un ammontare complessivo non superiore a 96.000 euro.

Le novità intervenute a seguito del D.L. n. 83/2012 hanno valenza limitata nel tempo, quindi, pur rafforzando temporaneamente le agevolazioni, cioè la misura delle detrazioni, risultano di fatto confermate tutte le disposizioni già applicabili a regime ivi comprese, quindi, le recenti semplificazioni.

L'agevolazione continua a trovare applicazione anche per la realizzazione o l'acquisto di box (o posti auto) di nuova costruzione, pertinenziali ad abitazioni, per i quali la percentuale di detrazione del 50 per cento (temporanea) deve essere comunque applicata sui costi di costruzione attestati dall'impresa cedente sino ad un massimo di 96.000 euro .

Con l'intervento del legislatore , secondo lo Studio del notariato in commento , è ininfluente che i lavori siano stati fisicamente eseguiti anche prima del 26 giugno, assumendo unicamente importanza la data di effettivo pagamento fatto attraverso bonifico che riporta sull'ordinativo inoltrato alla banca tutti i dati necessari al fine di conservare il diritto alla detrazione .

Lo Studio rileva, infatti, che se il contribuente ha effettuato il pagamento dei lavori entro il 25 giugno 2012 in misura eccessiva rispetto al precedente limite di 48.000 euro, non potrà fruire della maggiore detrazione prevista dal Decreto crescita. Il limite massimo sarà quello precedente come pure la percentuale di detrazione applicabile continuerà ad essere quella del 36 per cento.

La data di avvenuto pagamento dal 26 giugno 2012 avrà un ruolo determinante ai fini delle nuove detrazioni temporali; tutti i bonifici effettuati a partire da tale data per interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di abitazioni, relative pertinenze e parti comuni condominiali, possono fruire della maggiore detrazione.

### **I pagamenti effettuati a “cavallo” della data del 26 giugno 2012**

Lo Studio notarile si pone il dubbio relativo al fatto che in alcuni casi il contribuente potrebbe aver effettuato una parte dei pagamenti entro la data del 25 giugno ed aver corrisposto il saldo dopo tale data. Il calcolo della detrazione potrebbe quindi rivelarsi più macchinoso del previsto. Il conteggio dovrà essere effettuato utilizzando un duplice criterio; per i pagamenti effettuati nel primo periodo la detrazione dovrà essere sempre applicata nella misura del 36 per cento ed il limite di spesa è di 48.000 euro. A seguire si dovrà procedere a verificare l'importo delle spese effettivamente pagate dopo l'entrata in vigore del D.L. n. 83/2012. Su questa ulteriore quota si applicherà la detrazione del 50 per cento fino ad un importo massimo di 96.000 euro.

### **Le detrazioni su immobili trasferiti**

Lo Studio in commento, nell'affrontare la problematica della quota “residua” a seguito di trasferimento di immobili ha rilevato che in passato la Commissione Studi tributari del Notariato ha sostenuto che, con riferimento agli atti posti in essere nel primo periodo (17 settembre 2011 – 31 dicembre 2011) il diritto a beneficiare delle detrazioni residue dell'immobile oggetto di trasferimento continua a permanere in capo al venditore. In pratica il trasferimento (della detrazione) rappresentava una mera facoltà che doveva essere negoziata; in sostanza in mancanza di una specifica indicazione nell'atto di trasferimento il beneficio fiscale continuava a rimanere in capo al soggetto che aveva effettivamente sostenuto l'onere. In seguito, anche per l'approvazione del decreto legge Salva Italia (D.L. n. 211/2012) e con effetto dal 1° gennaio 2012, per il Notariato “l'impostazione è esattamente ‘rovesciata’. Il diritto alla detrazione, segue automaticamente l'immobile, “salvo il caso in cui le parti si accordino diversamente”.

Pertanto, in questo caso, il cedente deve esprimere nell'atto di vendita la volontà di conservare a sé la detrazione che altrimenti, mancando tale indicazione, avrebbe seguito l'immobile oggetto di trasferimento.

Secondo l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria (circolare n. 19/E del 1° giugno 2012) tale interpretazione, difforme da quella manifestata dalla Commissione Studi del notariato, troverebbe sostegno nel testo dell'art. 16-bis del DPR 917/86, che ha previsto a regime il beneficio della detrazione e l'automatico trasferimento della stessa con l'immobile.

L'interpretazione fornita dal citato documento di prassi secondo lo studio non può essere condivisa e lo Studio in commento ritiene che la novità legislativa sia applicabile solo dal 1 gennaio 2012.

### **Le detrazioni degli oneri sostenuti per interventi di riqualificazione energetica**

La legge di conversione del D.L. n. 83/2012 ha previsto la proroga della detrazione ai fini Irpef/Ires delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al risparmio energetico. Sarà quindi possibile beneficiare della detrazione nella misura del 55 per cento per le spese sostenute entro il 30 giugno del 2013. L'agevolazione spetta alle condizioni oggi in vigore secondo quanto disposto dall'art. 1, comma 48, della legge n. 220/2010.

In pratica il legislatore ha differito al 1° luglio 2013 la data in corrispondenza della quale il beneficio fiscale risulterà completamente assorbito dalla detrazione del 36 per cento riguardante, più in generale, le spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio. Con decorrenza da tale data la detrazione non sarà più autonoma.

<b>Data di pagamento</b>	<b>Recupero patrimonio edilizio</b>	<b>Riqualificazione energetica</b>
dal 1.01.2012 al 25.06.2012	36% con in limite di € 48.000	55,00%
dal 26.06.2012 al 30.06.2013	50% con il limite di € 96.000	55,00%
dal 01.07.2013	36% con il limite di € 48.000	36% con il limite di € 48.000

14 marzo 2013

Federico Gavioli