

Ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica: come cambiano le norme

Data Articolo: 12 Settembre 2013

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Le disposizioni in materia di **ristrutturazione** e di **risparmio energetico** cambiano ancora, ma stavolta in favore del contribuente. Dopo l'introduzione del D.L. n. 83 del 2012, l'attuale esecutivo ha approvato un nuovo decreto che si preoccupa di aumentare la misura della detrazione e di estenderne l'ambito di applicazione. Il D.L. n. 63 del 2013, infatti, modifica sia la disciplina prevista per le ristrutturazioni edilizie sia quella per il risparmio energetico. Ecco una sintesi di tutte le novità.

Ristrutturazioni edilizie

Come noto, a seguito dell'intervento del D.L. n. 83 del 2012, la detrazione fiscale del 36% è stata aumentata fino a raggiungere la misura del 50% per le spese sostenute entro lo scorso 30 giugno 2013. L'art. 16 del D.L. n. 63 del 2013 ha esteso la "vecchia" scadenza al 31 dicembre 2013 e ha lasciato immutata la soglia di spesa di euro 96 mila annui sostenuta per ciascuna unità immobiliare. A tale proposito, infatti, si deve osservare che il precetto normativo del 2013 fa esplicito riferimento al decreto n. 83 del 2012 che aveva, appunto, ampliato la soglia di spesa da euro 48 mila a euro 96 mila.

Inoltre, si ricorda che non mutano le procedure necessarie per accedere all'agevolazione in esame e nemmeno gli incentivi ammessi all'agevolazione.

Acquisto di mobili ed elettrodomestici

L'articolo 16, comma 2, del D.L. n. 63 del 2013 ha introdotto una "particolare" misura agevolativa per favorire la ripresa del tessuto produttivo del comparto della lavorazione del legno.

E' opportuno precisare che l'agevolazione in esame spetta solamente ai contribuenti che usufruiscono della detrazione per la ristrutturazione edilizia e, quindi, non è possibile usufruirne autonomamente. In altri termini, la detrazione è ammessa solamente per acquistare i mobili di un immobile oggetto di ristrutturazione. Come per la detrazione per le ristrutturazioni, la misura dell'agevolazione è pari al 50% e deve essere ripartita a rate costanti in 10 anni. La somma ammessa all'agevolazione è pari, al massimo, a euro 10 mila.

Per usufruire dell'agevolazione, inoltre, è necessario, come previsto dal D.L. n. 83 del 2012, richiamato dal D.L. n. 63 del 2013, che tali spese siano sostenute entro il 31 dicembre 2013 e che i pagamenti dei mobili siano effettuati attraverso il cosiddetto bonifico "parlante", indicando nella causale del versamento la disposizione normativa di riferimento, il codice fiscale del contribuente cui spettano le agevolazioni e il codice fiscale o la partita IVA del soggetto a favore del quale è effettuato il bonifico.

Infine, si ricorda che l'agevolazione del 50% si applicherà anche all'acquisto di grandi elettrodomestici purché siano asserviti all'immobile oggetto di ristrutturazione e siano di classe energetica non inferiore alla A+ (a eccezione dei forni per i quali la classe energetica può essere la A). Si ricorda che possono rientrare nell'agevolazione grandi elettrodomestici come lavatrici, lavastoviglie, forni, frigoriferi, piani cottura, etc. purché rispettino la classe energetica sopra evidenziata.

Riqualificazione energetica ed Ecobonus

In base alle disposizioni del D.L. n. 63 del 2013, la misura della detrazione per interventi di riqualificazione energetica viene innalzata dal 55% al 65%. Tale previsione, tuttavia, potrà essere applicata soltanto per le spese sostenute a decorrere dal 6 giugno 2013 (data di entrata in vigore del decreto) fino al 31 dicembre 2013. E' evidente che il legislatore ha voluto anticipare i tempi di applicazione della nuova disposizione agevolativa; tale misura, infatti, entra in vigore ancor prima che la precedente disposizione, seppur favorevole per il contribuente, cessi gli effetti. In altri termini:

- per le spese sostenute fino al 5 giugno 2013 (e non fino al 30 giugno), la detrazione applicabile sarà pari al 55%;
- per le spese sostenute a decorrere dal 6 giugno, la detrazione di cui potrà beneficiare il contribuente è stata elevata al 65%.

L'agevolazione così ottenuta potrà essere portata in detrazione, a rate costanti, in 10 anni e dovrà essere indicata nel modello 730/2014 o modello Unico 2014.

In merito all'agevolazione in esame, inoltre, è bene segnalare che la legge n. 90 del 2013 ha migliorato (per il contribuente) il D.L. n. 63 del 2013. Il testo del decreto originario, infatti, non aveva procrastinato la detrazione sulle spese per la sostituzione degli impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e impianti geotermici a bassa entalpia, nonché gli oneri per la sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda e sanitaria. Tuttavia, l'articolo 14 del decreto, come modificato dalla suddetta legge di conversione, n. 90 del 2013, ha reintrodotto tale agevolazione rimuovendo il predetto limite.

Le novità per i condomini

In favore dei condomini, il D.L. n. 63 del 2013 stabilisce che la detrazione del 65% per la riqualificazione energetica è ammessa per gli oneri sostenuti dal 6 giugno 2013 fino al 30 giugno 2014. In altri termini, i tempi per usufruire dell'agevolazione sono estesi di ulteriori 6 mesi. Secondo la relazione illustrativa al provvedimento in esame, questo lasso di tempo più ampio è stato concesso in favore dei soli condomini perché il sostenimento di tali spese è materia dell'assemblea straordinaria (che richiede tempi più lunghi) e perché l'iter burocratico è più articolato. La relazione di cui sopra, infatti, stabilisce che "una siffatta durata del regime incentivante potenziato, stabilita in misura maggiore per le spese sostenute per gli stabili

condominiali, è dovuta al maggior tempo necessario per la progettazione, l'espletamento delle procedure autorizzative e l'attuazione degli interventi riguardanti i predetti stabili di notevole entità. Si è voluto perseguire, nel contempo, l'obiettivo di favorire una riqualificazione energetica degli edifici condominiali, che presentano consumi energetici superiori alla media italiana già di per sé abbastanza alta rispetto a quella di altri paesi dell'Unione europea, anche in considerazione della loro epoca di costruzione".

Massimo D'Amico - Centro Studi CGN