



Manovra finanziaria 2008:

detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico

Sono state prorogate per altri tre anni le agevolazioni tributarie in favore di chi effettua interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica di immobili esistenti. Agevolazioni che si traducono in detrazioni d'imposta, rispettivamente del 36% e del 55% delle spese sostenute dal 1 gennaio 2008 al 31 dicembre 2010 per i suddetti lavori. Proroga fino al 2010 anche dell'applicazione dell'aliquota Iva del 10% per le relative prestazioni di servizi.

Il 36 per cento

Nessuna modifica sostanziale di modalità, limiti e condizioni per usufruire della detrazione d'imposta del 36% dei costi sostenuti per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di recupero del patrimonio edilizio. È bene ricordare che:

- l'agevolazione spetta se la spesa non supera la cifra massima di 48mila euro, riferita alla singola unità immobiliare e non alle diverse persone che l'hanno sostenuta. Pertanto, questo ammontare andrà suddiviso in proporzione fra tutti gli interessati;
- la detrazione va ripartita in 10 anni. Il criterio però cambia se a sostenere i costi sono anziani di età compresa tra i 75 e gli 80 anni (proprietari o titolari di altro diritto reale sull'abitazione oggetto di intervento). Per questi la ripartizione va fatta, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali;
- se i lavori di ristrutturazione sono la semplice prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, ai fini del calcolo (entro i 48mila euro), bisogna tener conto delle spese già sostenute;
- il beneficio fiscale è subordinato all'emissione, da parte della ditta che ha eseguito i lavori, di fattura dettagliata che distingua dagli altri il costo della relativa manodopera.

Invariata la disciplina generale della detrazione che si applica ai costi:

- sostenuti dal possessore o dal detentore per interventi di manutenzione ordinaria eseguiti sulle parti comuni di fabbricati residenziali
- sostenuti dal possessore o dal detentore per interventi di manutenzione straordinaria, restauri e opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze
- di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune
- sostenuti dal possessore o dal detentore per la messa a norma degli edifici, per quanto riguarda gli impianti elettrici e a gas, per la eliminazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto.

Inoltre è possibile ottenere un incentivo fiscale per chi acquista immobili facenti parte di fabbricati completamente "rinnovati" da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare oppure da cooperative edilizie, a condizione che le stesse provvedano ad alienare o assegnare l'immobile entro il 30 giugno 2011. In questo caso, la detrazione dei costi relativi ai lavori di recupero eseguiti viene rideterminata nella misura del 25% del corrispettivo pagato per l'acquisto dell'unità immobiliare. Naturalmente, le regole da seguire sono sempre le stesse: importo massimo 48mila euro e detrazione "spalmata" in 10 anni.

La proroga triennale del 36% porta, di conseguenza, a un provvedimento dello stesso tipo per l'applicazione dell'aliquota agevolata Iva del 10% alle prestazioni di servizi e alle cessioni di beni effettuate in relazione a interventi di recupero edilizio realizzati, in particolare, su immobili residenziali.



Il 55 per cento

Già la scorsa manovra finanziaria aveva innalzato la detrazione dal 36 al 55%, in particolare dei costi sostenuti ai fini della riqualificazione energetica degli edifici, nell'ottica di premiare tutti gli interventi tesi ad abbassare il livello di inquinamento atmosferico, massimizzare l'efficienza dei consumi e diminuire le importazioni di energia nel nostro Paese.

Nel disegno di legge finanziaria 2008 c'è la proroga del beneficio fiscale per i prossimi tre anni e riguarda le stesse spese indicate nei commi da 344 a 347 della legge 296/2006.

Si tratta di spese documentate sostenute per:

- interventi limitativi del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale degli edifici (detrazione massima 100mila euro in tre anni)
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda sia per usi domestici che industriali, per piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università (detrazione massima 60mila euro in tre anni)
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con altri dotati di caldaie a condensazione e conseguente messa a punto del sistema di distribuzione (detrazione massima 30mila euro in tre anni)
- interventi su edifici esistenti, su parti di edifici o unità immobiliari, riguardanti coperture e/o pavimenti, finestre con i relativi infissi (detrazione massima 60mila euro in tre anni).