

AGEVOLAZIONI

Ristrutturazioni e risparmio energetico: novità della Stabilità 2015

di **Cristoforo Florio**

La **Legge n. 190/2014**, meglio nota come “**Legge di stabilità per il 2015**”, contiene alcune importanti novità relative ai benefici tributari connessi agli **interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico**. Solo alcune di esse, tuttavia, hanno ricevuto un ampio risalto già nel corso del procedimento di approvazione legislativo. Analizziamo nel prosieguo tutte le nuove disposizioni che sono state dettate sul tema.

L'art. 47, lett. a), dispone, al punto 1), che le **spese** per interventi di **riqualificazione energetica degli edifici e delle parti comuni degli edifici condominiali** beneficino dell'applicazione della (più alta) **detrazione del 65%** se **sostenute dal 6 giugno 2013 fino al 31 dicembre 2015**. Prorogata, dunque, fino alla fine del 2015 la detrazione “potenziata” al 65%. Si ricorda che antecedentemente al 6 giugno 2013 la percentuale di detrazione per tali spese era pari al 55%. In mancanza dell'intervento della Legge di stabilità 2015, la percentuale di detrazione per tale tipologia di interventi sarebbe stata ridotta al 50%.

Il punto 2) della predetta lettera a) introduce, invece, una **vera e propria nuova detrazione**, sempre nella misura del **65%**, relativamente ai costi sostenuti **tra il 1° gennaio 2015 ed il 31 dicembre 2015**. Si tratta delle spese sostenute per:

1. acquisto e posa in opera di **schermature solari** (fino ad un **importo massimo di detrazione pari a € 60.000**);
2. acquisto e posa in opera di **impianti di climatizzazione invernale con generatore di calore alimentati a biomasse** (fino ad un **importo massimo di detrazione pari a € 30.000**).

Tra le schermature solari agevolate rientrano, ad esempio, le tende esterne, le chiusure oscuranti, i dispositivi di protezione solare in combinazione con vetrate e, in generale, tutte le schermature di cui all'allegato M del d.Lgs. n. 311/2006.

Per gli **interventi di riqualificazione energetica**, non vi sono state modifiche alle **detrazioni massime usufruibili** (€ 100.000 per gli interventi di riduzione del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale, € 60.000 per gli interventi sull'involucro e per l'installazione di pannelli solari ed € 30.000 per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale).

Relativamente alle **spese di recupero del patrimonio edilizio**, l'art. 47, lett. b), punto 1), è intervenuto sulla disciplina agevolativa, estendendo la **detrazione del 50%** alle **spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino al 31 dicembre 2015** (antecedentemente al 26 giugno, infatti, la percentuale di detrazione era pari al 36%). Anche in questo caso, dunque, prorogata a tutto il 2015 la più alta detrazione IRPEF. Peraltro, in mancanza di un apposito intervento normativo, la percentuale di detrazione in esame sarebbe divenuta pari al 40%.

Il successivo punto 2) prevede un'analoga estensione temporale, ovvero **fino al 31 dicembre 2015**, della **detrazione al 65% delle spese sostenute per gli interventi in funzione antisismica e di messa in sicurezza statica degli edifici** (anche per tale bonus, che spetta solo per interventi su edifici ricadenti in zone sismiche ad alta pericolosità specificamente individuate dall'ordinanza del P.C.M. n. 3274/2003, era prevista una riduzione della detrazione che sarebbe divenuta pari al 50% a partire dal 1° gennaio 2015).

Come nel caso del risparmio energetico, nell'ambito degli sconti fiscali per ristrutturazioni edilizie **non vi sono state modifiche relativamente al tetto massimo di spesa** su cui calcolare la detrazione del 50% (**€ 96.000 per unità immobiliare**).

L'art. 47, lett. b), punto 3) dispone inoltre la **proroga al 31 dicembre 2015 della detrazione del 50%**, fino ad un **massimo di € 10.000**, per **l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici** destinati ad **arredare l'immobile oggetto di recupero edilizio**. Si ricorda che tale sconto spetta solo in concomitanza con la ristrutturazione dell'immobile; a tal fine occorrerà dimostrare che la data di inizio lavori sia anteriore a quella in cui sono sostenute le spese per l'acquisto del mobilio.

La Legge di stabilità 2015 introduce, al riguardo, una **importante precisazione**, specificando che la detrazione massima di € 10.000 spetta, al ricorrere delle condizioni di legge, **indipendentemente dall'importo delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione** che fruiscono della detrazione IRPEF del 50%. In altri termini, l'incentivo per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici è **completamente svincolato dall'entità della spesa sostenuta per l'intervento di ristrutturazione edilizia**, con la conseguenza che le spese da portare in detrazione per l'acquisto dell'arredo potranno anche superare quelle di ristrutturazione edilizia.

La legge di stabilità 2015 interviene anche sulla **detrazione IRPEF spettante agli acquirenti di immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati** (restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia), eseguiti da imprese costruttrici, di ristrutturazione immobiliare o da cooperative. L'articolo 1, comma 48, prevede infatti un **allungamento da 6 a 18 mesi del termine decorrente dalla fine dei lavori, entro il quale la ditta venditrice deve procedere all'alienazione o all'assegnazione dell'unità immobiliare** affinché l'acquirente possa fruire del beneficio fiscale. Trattasi, in buona sostanza, di un intervento che prende atto delle difficoltà in cui sta incorrendo il settore immobiliare ed agevola la fruizione del beneficio fiscale in capo agli acquirenti, concedendo ai costruttori un maggiore lasso temporale per la vendita degli immobili.

Ciò che invece **non viene chiarito è l'aspetto riguardante la fase transitoria** dell'allungamento del periodo temporale. Considerando che la nuova disposizione entra in vigore dal 1° gennaio 2015, è presumibile ritenere che i trasferimenti immobiliari effettuati entro la fine del 2014, per i quali sia decorso il termine di 6 mesi dall'ultimazione dei lavori, non attribuiranno alcun diritto alla detrazione. Diversamente, dal 1° gennaio 2015, qualora siano già trascorsi 6 mesi dalla data di fine lavori ma non sia stato ancora superato il termine dei 18 mesi, l'acquirente potrà fruire della detrazione. Si ricorda che la detrazione da ultimo citata è pari al **50% con un limite massimo di € 96.000** e la base di commisurazione dello sconto fiscale è rappresentata dal **25% del prezzo di acquisto dell'immobile**.

Da ultimo, si evidenzia che l'art. 1, comma 657, della Legge di stabilità 2015 ha **incrementato, a partire dal 1° gennaio 2015, la ritenuta** che banche e Poste Italiane sono tenute ad effettuare sui **bonifici** effettuati dai soggetti che intendono **usufruire delle agevolazioni fiscali per recupero del patrimonio edilizio e/o per riqualificazione energetica**. In particolare, la suddetta ritenuta **viene innalzata dal 4% all'8%**.

P