

3 gennaio 2010

## Bonus per l'edilizia fino al 2012

di **Tonino Morina**

La finanziaria 2010 allunga di un anno, fino al 2012, lo sconto Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione edilizia. La proroga al 2012 del bonus è estesa anche a chi acquista unità abitative comprese in fabbricati sui quali le imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio. La proroga è disposta dai commi 10 e 11, articolo 2, della legge 191/09, finanziaria 2010.

Dunque, le agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio spetteranno ancora per gli anni 2010, 2011 e 2012, per una quota pari al 36% delle spese sostenute, nel limite di 48mila euro per unità immobiliare. La detrazione Irpef del 36% è subordinata alla condizione che il costo della manodopera sia evidenziato in fattura.

L'allungamento di un anno riguarda anche la norma di favore per l'acquisto di immobili ristrutturati: in questo caso il bonus si applica a interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardano interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2012 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono poi all'alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2013. Previste però tre condizioni:

- acquisto o assegnazione dell'unità abitativa entro il 30 giugno 2013;
- l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve fare parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, previsti dalle lettere c e d dell'articolo 31, comma 1, della legge 457/78 (norma trasfusa nell'articolo 3, del Dpr 380/2001) che riguardano l'intero edificio;
- l'impresa deve eseguire questi lavori dal 1° gennaio 2008 entro il 31 dicembre 2012.

In questi casi lo sconto Irpef è pari al 36% di un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, che risultano dall'atto di acquisto o di assegnazione. L'ammontare su cui calcolare la detrazione, da ripartire in 10 quote annuali costanti, non può comunque superare l'importo di 48mila euro.

Per i contribuenti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione fiscale del 36%, anziché essere frazionata in dieci quote annuali, può essere ripartita rispettivamente in cinque quote (per gli ultra 75enni) e tre quote annuali (per gli ultra 80enni) costanti di pari importo.

Lo sconto del 36% può passare all'acquirente o all'erede. All'acquirente spettano solo le detrazioni non usate in tutto o in parte dal venditore. Se muore l'avente diritto, la fruizione del beneficio si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Il bonus spetta anche al familiare che sostiene le spese di ristrutturazione, anche se non è proprietario dell'immobile. Ad esempio, la detrazione spetta al marito che non ha la proprietà dell'abitazione intestata alla moglie priva di altri redditi. E può spettare al figlio che detiene l'immobile (intestato ai genitori) e sostiene le spese di ristrutturazione. Può quindi fruire del bonus anche il semplice affittuario e chi, come il marito o il figlio convivente, detiene l'appartamento a seguito della coabitazione. Nel caso dell'affittuario, la condizione di detentore deve risultare da un contratto di affitto regolarmente registrato (gli estremi della registrazione vanno indicati nella casella del modello di comunicazione). Per marito o del figlio convivente, non c'è bisogno di alcun atto che formalizzi la condizione di detentore.

Se gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati nel corso dell'anno agevolato consistono nella semplice prosecuzione di interventi iniziati dopo il 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

Così, ad esempio, le spese sostenute nel 2010 per lavori iniziati in precedenza, danno diritto alla detrazione solo se le spese sostenute in anni precedenti, complessivamente considerati, non superano il limite di 48mila euro per ciascuno immobile.

3 gennaio 2010