

CONFEDILIZIA

CONFERENZA STAMPA – 27 NOVEMBRE 2018

Detrazioni fiscali per interventi sugli immobili

L'articolo 11 del disegno di legge dispone la proroga, per l'anno 2019, delle detrazioni spettanti per le spese sostenute per gli interventi di efficienza energetica, ristrutturazione edilizia e per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. L'articolo 12 dispone la proroga, per l'anno 2019, della detrazione delle spese sostenute per interventi relativi alla sistemazione a verde.

Proroga almeno triennale

L'intervento di proroga di disposizioni di sicura efficacia come quelle sopra indicate è certamente da apprezzarsi. Tuttavia, è auspicabile che – nel corso dell'esame parlamentare del provvedimento – si possa addivenire ad una più ampia estensione del regime "rafforzato" degli incentivi in parola, ad esempio disponendone una applicazione triennale (fino al 31 dicembre 2021).

Inoltre, si sottolinea l'opportunità di prevedere un meccanismo in base al quale coloro che nel corso del decennio – sulla base della normativa attuale e per vari motivi, come ad esempio la perdita di capacità reddituale – rischiano di perdere le detrazioni in esame, le possano recuperare (per esempio, attraverso un "riporto in avanti" dei ratei annui non usufruiti).

Cessione del credito per interventi di riqualificazione energetica

La normativa in essere (art. 14, comma 2-*sexies*, d.l. n. 63/2013) prevede che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi di riqualificazione energetica, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari, diversi da quelli cd. incapienti, possano optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con la facoltà di successiva cessione del credito. È esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Il disegno di legge non incide su questo particolare aspetto, ma **l'esclusione della cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari per i soggetti diversi dagli "incapienti" rischia di compromettere l'efficacia della misura.** Si chiede, pertanto, di valutare un intervento sul punto.

Detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia

L'art. 11, comma 1, lett. b), del disegno di legge prevede la proroga degli incentivi in forma potenziata (e cioè la detrazione Irpef del 50%, anziché del 36%, da calcolarsi su un importo massimo di spesa pari a 96.000 euro anziché a 48.000 euro) solo per un anno, fino al 31 dicembre 2019.

Per quanto riguarda, in particolare, gli interventi sulle parti comuni in edifici condominiali, una proroga più ampia si rivela particolarmente necessaria considerati i tempi tecnici di organizzazione dei lavori (per i quali come noto, si debbono tenere almeno 2/3 assemblee, date le difficoltà nella costituzione del fondo spese, nella scelta dei lavori da eseguire, nell'esame dei preventivi, nel conferimento dell'incarico alla ditta e al direttore lavori ecc.). La proroga per un triennio, peraltro, consentirebbe di uniformare la fattispecie in parola a quella riguardante gli interventi di riqualifi-

CONFEDILIZIA

CONFERENZA STAMPA – 27 NOVEMBRE 2018

cazione energetica in condominio e quelli relativi al cd. Sismabonus, per i quali gli incentivi di applicano fino al 31 dicembre 2021.

Inoltre, nulla viene previsto nel disegno di legge per consentire di usufruire della detrazione in parola sotto forma di cessione di credito. **Sarebbe auspicabile estendere tale possibilità anche per tutti gli interventi di ristrutturazione, consentendo la cessione anche a istituti di credito e ad intermediari finanziari.**

Detrazioni fiscali per interventi antisismici

La normativa in essere (art. 16, comma 1-*bis* e segg., d.l. n. 63/2013, come convertito) prevede che per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021 per gli interventi antisismici (di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del d.p.r. n. 917 del 1986) su edifici ubicati nelle zone sismiche (zone 1, 2 e 3) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, spetti una detrazione dall'imposta lorda nella misura del 50%, fino ad un ammontare complessivo delle stesse spese non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

La detrazione – precisa, tra le altre condizioni, la disposizione anzidetta – è ripartita in cinque quote annuali di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi. Pertanto, a fronte di un intervento antisismico pari a 96.000 euro (si sottolinea che tali interventi, nella stragrande maggioranza dei casi, raggiungono – e superano anche – il tetto massimo di spesa), un contribuente persona fisica ha diritto a portarsi in detrazione ogni anno dall'Irpef un importo da 9.600 euro (nel caso della detrazione base pari al 50%) fino a 16.320 euro (nel caso di detrazione pari all'85%). Questo sta a significare che **non tutti i potenziali destinatari dell'agevolazione sono in grado di recuperare tale detrazione** (situazione di cosiddetta "incapienza") e quindi sono destinati a non usufruirne integralmente. **Si rende necessario uno strumento tecnico che consenta di superare questa grave distorsione, che potrebbe essere dato dall'attribuzione al contribuente della facoltà di scegliere se applicare la detrazione attraverso 5 quote annuali ovvero attraverso 10 quote o, ancora, utilizzare la detrazione come un'eccedenza a credito** (pertanto rimborsabile o riportabile nell'anno successivo).

Cessione del credito per interventi antisismici

La normativa in essere (art. 16, comma 1-*quinquies*, d.l. n. 63/2013) prevede che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2017 per gli interventi antisismici realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, in luogo della detrazione, i soggetti beneficiari possano optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi ovvero ad altri soggetti privati, con facoltà di successiva cessione del credito. È esclusa la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari.

Il disegno di legge di bilancio non incide su questo particolare aspetto, ma **l'esclusione della cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari rischia di compromettere l'efficacia della misura**, soprattutto in quanto questa limitazione – contrariamente a quello che la normativa prevede in campo di cessione di credito relativa a detrazioni fiscali per interventi di riqualificazione

CONFEDILIZIA

CONFERENZA STAMPA – 27 NOVEMBRE 2018

energetica – opera anche nei confronti dei soggetti cd. “incapienti”. Si chiede, pertanto, di valutare un intervento sul punto.

La normativa anzidetta non prevede poi che la cessione del credito possa riguardare anche gli interventi antisismici effettuati su singole unità immobiliari. Sarebbe auspicabile che la stessa venisse disposta (senza limitazione alcuna per quanto riguarda i soggetti cessionari) per dare l’opportunità anche ai singoli di poter utilizzare tale nuovo, importante strumento.