



**Dott. Rag. Andrea Golia**  
**Commercialista – Revisore Legale**

**-10094 – Giaveno (To) Viale Regina Elena, n. 35**  
**Tel. – Fax. 011.9378765 – 335.53.89.302**

**-10121 – Torino (To) Via Papacino, n. 2**  
**Tel. 011.4222210 – Fax. 011.4546052**

**e-mail: goliastudio@gmail.com - www.studiogolia.it**

## ***Informativa per la clientela di studio***

N. 01 del 04.01.2012

*Ai gentili Clienti  
Loro sedi*

### **OGGETTO: Bonus al 36 e 55%**

*Gentile Cliente,*

*con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterLa a conoscenza che la manovra salva Italia ha reso permanente nel nostro sistema l'agevolazione fiscale al 36% per interventi di recupero edilizio, con il suo inserimento nel Tuir. Quindi, non avrà più scadenza. Proroga di un anno, invece, per il bonus al 55% per le spese riguardanti interventi di risparmio energetico, che dal 2013 sarà riallineato con il primo e diventerà al 36%.*

### **Premessa**

La manovra Salva Italia ha introdotto, tra le varie novità, una disciplina precisa in merito alle detrazioni Irpef al 36 e 55%, per le spese fronteggiate per interventi di ristrutturazione edilizia nel primo caso e di risparmio energetico nel secondo.

### **Bonus al 36%**

In merito all'agevolazione fiscale al 36%, il decreto salva Italia ha reso tale agevolazione permanente, mediante il suo inserimento ufficiale nel Testo Unico sulle Imposte sui redditi,



**Dott. Rag. Andrea Golia**  
**Commercialista – Revisore Legale**

**-10094 – Giaveno (To) Viale Regina Elena, n. 35**  
**Tel. – Fax. 011.9378765 – 335.53.89.302**

**-10121 – Torino (To) Via Papacino, n. 2**  
**Tel. 011.4222210 – Fax. 011.4546052**

**e-mail: goliastudio@gmail.com - www.studiogolia.it**

---

all'articolo 6 bis. Ciò significa che la detrazione al 36% dal 1° gennaio 2012, non avrà più scadenza e i soggetti interessati potranno beneficiarne, senza il timore di decorrenza dei termini.

### ***I soggetti beneficiari***

---

I soggetti che risultano interessati dall'agevolazione Irpef al 36% sono:

- ✓ proprietario o nudo proprietario;
- ✓ titolare di diritto reale di godimento come usufrutto, uso, abitazione o superficie sull'immobile;
- ✓ soci di cooperative divise e indivise;
- ✓ soci di società semplici;
- ✓ imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce;
- ✓ il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e le fatture e intesti a lui i bonifici.

### ***Il limite di spesa e le quote di detrazione***

---

Si può fruire del bonus al 36% limitatamente a un ammontare di spese pari a 48.000 euro per ogni unità immobiliare e non in riferimento alla singola persona fisica. Se poi più soggetti effettuano interventi di ristrutturazione edilizia sull'immobile, la detrazione al 36% deve essere sempre calcolata sul limite massimo di spesa di 48mila euro e deve essere ripartita tra chi ne ha diritto. Inoltre, la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali costanti che devono avere pari importo, con decorrenza dall'anno in cui sono state sostenute le spese.

### ***Gli interventi ammessi all'agevolazione al 36%***

---

Nel decreto salva Italia, vengono specificate tutte le spese che sono ammesse al beneficio fiscale in questione e riguardano, in particolare:



**Dott. Rag. Andrea Golia**  
**Commercialista – Revisore Legale**

**-10094 – Giaveno (To) Viale Regina Elena, n. 35**  
**Tel. – Fax. 011.9378765 – 335.53.89.302**

**-10121 – Torino (To) Via Papacino, n. 2**  
**Tel. 011.4222210 – Fax. 011.4546052**

**e-mail: goliastudio@gmail.com - www.studiogolia.it**

---

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sulle parti comuni di edificio residenziale;
- interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sulle singole unità immobiliari e residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle pertinenze;
- realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche di proprietà comune;
- interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori, montacarichi e ogni strumento che con l'impiego della tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abilitazione per le persone portatrici di handicap;
- interventi finalizzati ad adottare misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;
- relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia (queste opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia);
- interventi relativi all'adozione di misure antisismiche;
- interventi di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi, per cui è stato dichiarato lo stato di emergenza (terremoti e alluvioni), anche prima del 1° gennaio 2012;
- interventi di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della normativa vigente in materia.

### ***Gli interventi su fabbricati eseguiti da imprese***

---



**Dott. Rag. Andrea Golia**  
**Commercialista – Revisore Legale**

**-10094 – Giaveno (To) Viale Regina Elena, n. 35**  
**Tel. – Fax. 011.9378765 – 335.53.89.302**

**-10121 – Torino (To) Via Papacino, n. 2**  
**Tel. 011.4222210 – Fax. 011.4546052**

**e-mail: goliastudio@gmail.com - www.studiogolia.it**

---

Tra questi interventi ammessi all'agevolazione al 36%, rientrano anche quelli di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione entro 6 mesi dal termine dei lavori.

In tal caso l'acquirente o l'assegnatario ha diritto al bonus al 36% su un ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, che risulta da atto pubblico di acquisto o di assegnazione, nel tetto massimo delle spese di 48mila euro.

Un esempio chiarirà meglio: un immobile ha come prezzo 100mila euro e il costo forfettario della ristrutturazione è pari al 25% di 100 mila, ossia 25mila euro. In tal caso la detrazione al 36% di 25 mila è pari a 9mila euro.

### ***Modalità applicative del bonus al 36%***

---

La manovra salva Italia, inoltre, ha previsto che se gli interventi realizzati in ogni anno costituiscano la mera prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini della determinazione dell'importo massimo di spese sulle quali calcolare la detrazione al 36%, si deve tener conto delle spese già sostenute negli anni precedenti. Se poi gli interventi agevolabili sono realizzati su unità immobiliari residenziali che sono adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, l'agevolazione che spetta viene ridotta nettamente, al 50%.

### ***Vendita unità immobiliare***

---

In caso poi di vendita dell'unità immobiliare ove sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia, si precisa che il bonus al 36% non utilizzato in tutto o in parte è trasferito,



**Dott. Rag. Andrea Golia**  
**Commercialista – Revisore Legale**

**-10094 – Giaveno (To) Viale Regina Elena, n. 35**  
**Tel. – Fax. 011.9378765 – 335.53.89.302**

**-10121 – Torino (To) Via Papacino, n. 2**  
**Tel. 011.4222210 – Fax. 011.4546052**

**e-mail: goliastudio@gmail.com - www.studiogolia.it**

---

per i restanti periodi d'imposta, all'acquirente persona fisica dell'immobile. Tuttavia, venditore e acquirente possono accordarsi, stabilendo che la restante detrazione rimanga in capo al venditore.

Inoltre, se il titolare muore, la detrazione passa in via esclusiva all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

### ***Bonus al 55%***

---

Per ciò che riguarda la detrazione al 55% per interventi di risparmio energetico, la manovra salva Italia ha previsto una proroga del bonus in questione al 31.12.2012.

In sostanza, a differenza dell'agevolazione al 36%, quello al 55 non entra a regime, non diviene permanente, ma viene solo prorogato di un altro anno.

Tuttavia, si è previsto che dal 2013 l'agevolazione al 36 e quella al 55% vengano poste sullo stesso piano, vengano quindi allineate, ma con una particolarità: l'agevolazione al 55% per interventi di risparmio energetico, dal 2013 diventerà permanente sì, ma subirà una riduzione, fermandosi anch'essa al 36%.

***Distinti saluti – Dott. Andrea Golia***

---

*Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....* 