

Tra decreto sviluppo e spending review novità in arrivo anche su salute, università, scuola, lavoro e giustizia

# Casa: così cambiano i permessi e gli sconti

## Sportello per l'edilizia con più poteri e super-bonus fino a giugno 2013

Nuovo restyling per le procedure edilizie con il decreto sviluppo, approvato venerdì scorso dal Parlamento. Dal potenziamento dello sportello unico per l'edilizia all'incremento delle autocertificazioni, i cittadini e i professionisti sono chiamati a fare i conti con una nuova tornata di semplificazioni. Alle quali si aggiungono la detrazione fiscale sui lavori di recupero, in versione maggiorata al 50% fino al 30 giugno 2013, e quella per gli interventi sul risparmio energetico che resterà al 55% fino alla stessa data. Ma decreto sviluppo e spending review - oggi al voto finale alla Camera - contengono altre norme rilevanti per la vita quotidiana: tra le altre, tasse universitarie, pagella scolastica digitale, farmaci generici e contratti di lavoro.

Servizi ► pagine 2-5

### Due mosse per il rilancio



#### PRATICHE EDILIZIE

- Lo sportello unico per l'edilizia diventerà l'unico punto d'accesso per i cittadini e dovrà raccordarsi con altre amministrazioni
- Divieto per l'amministrazione di chiedere i documenti già in possesso di altri uffici pubblici
- Prevista la possibilità di fare modifiche interne e cambi d'uso negli immobili delle imprese con una comunicazione al Comune
- Riformulato l'iter del permesso di costruire ed estesa alla Dia la possibilità di usare le autocertificazioni già previste per la Scia



#### DETRAZIONI FISCALI

- Il bonus del 36% sulle ristrutturazioni edilizie sale al 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013
- La spesa massima su cui applicare il bonus del 50% aumenta da 48mila a 96mila euro per unità immobiliare
- La detrazione del 55% per il risparmio energetico viene prorogata senza alcuna riduzione fino al 30 giugno 2013
- Le imprese costruttrici possono optare per l'imponibilità Iva anche per le abitazioni vendute a più di cinque anni dall'ultimazione

### Decreto Sviluppo AGEVOLAZIONI PER L'EDILIZIA

#### Risparmio energetico

La proroga al 30 giugno 2013 cambia il confronto con il 50% sui lavori in casa

#### Platea variabile

La riqualificazione premia i soggetti Ires che sono sempre stati esclusi dal 36%

# Il 55% ritrova convenienza

## Restano ancora casi in cui gli interventi verdi prevalgono sulle ristrutturazioni

#### Cristiano Dell'Oste

Ancora sei mesi con il bonus del 55% a formula piena: il Parlamento, convertendo il decreto Sviluppo, ha prorogato fino al 30 giugno 2013 la detrazione per il risparmio energetico. Nella versione originale della norma, invece, il premio fiscale era destinato a scendere al 50% dal 1° gennaio dell'anno prossimo, allineandosi a quello previsto per le ristrutturazioni edilizie. Una piccola differenza - quel 5% in più - che potrebbe spostare gli equilibri di convenienza tra le due detrazioni, inducendo alcuni proprietari di immobili a tornare sui propri passi.

#### Le novità in vigore

Dallo scorso 26 giugno, la "classica" detrazione del 36% è stata portata al 50%, aumentando la spesa massima da 48mila a 96mi-

la euro. In pratica, ogni 100 euro spesi per il recupero edilizio della propria abitazione, il fisco ne restituirà ai contribuenti 50 nell'arco di dieci anni, sotto forma di sconto dalle imposte dovute. La nuova agevolazione ha una burocrazia semplificata - basta pagare con un bonifico tracciabile e conservare le fatture - e si applica anche alle opere finalizzate al risparmio energetico. Il fatto è che alcune di queste opere sono agevolate anche dal 55%, che richiede il rispetto di determinati standard di rendimento energetico e l'esecuzione di una pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori.

La situazione, quindi, è chiara. Finché il confronto era tra 36% e 55%, non c'era dubbio su quale fosse la detrazione più conveniente. Così come non c'è dubbio che - tra 50 e 50 - sarebbe stato

più economico scegliere la via meno burocratizzata. E si capisce bene perché le imprese rappresentate da **Confindustria** Finco abbiano denunciato la fine degli incentivi per il risparmio energetico. «Si tratta di una scelta che non tiene conto dei risultati ottenuti dal 55% in termini di contenimento dei consumi energetici e riduzione delle emissioni inquinanti», conferma Giampaolo Valentini, che fino alla fine di giugno ha guidato la struttura tecnica dell'Enea incaricata di ricevere le pratiche per il 55 per cento. «Parificare le due detrazioni - aggiunge Valentini - significa di fatto penalizzare il 55%, una misura che avrebbe potuto essere invece potenziata e corretta, magari rimodulando la detrazione tra i diversi tipi di intervento per renderla ancora più efficace».



### Bonus del 55% e iter fai-da-te

Il prolungamento del 55% nella sua versione originaria fino al 30 giugno 2013 non è un'innovazione decisiva, ma in qualche caso potrebbe modificare i calcoli di convenienza dei contribuenti più attenti alle potenzialità del risparmio energetico. Facciamo un esempio: per l'agevolazione in materia, la sostituzione di una caldaia è un'opera di manutenzione straordinaria che può avere il 36%, ora maggiorato al 50 per cento. Se si installa una caldaia a condensazione, però, si può avere il 55 per cento. Su una spesa di 10 mila euro, la differenza è di 500 euro: non molto, ma se si considera la riduzione della spesa per il riscaldamento, il conto va in pareggio nel giro di pochi anni, anche calcolando il maggior costo dell'apparecchiatura più efficiente. Quanto alla pratica con l'Enea, non serve la certificazione energetica, ma può essere eseguita direttamente dal privato, conservando il certificato del produttore della caldaia e compilando online l'allegato «E».

Chi sa far da sé, quindi, può risparmiare. E lo stesso vale per la sostituzione delle finestre, altro lavoro che può avere il 50% (se si installano vetri e infissi qualsiasi, purché con materiale, sagoma e colore diverso) o il 55% (se si rispettano i livelli di trasmittanza indicati nel Dm 26 gennaio 2010). I risparmi in bolletta, in questo caso, sono mediamente meno evidenti rispetto al cambio della caldaia e dipendono anche dall'isolamento termico del tetto e delle pareti, ma bisogna valutare anche il miglior isolamento acustico garantito dalle finestre ad alto rendimento, oltre alla riqualificazione dell'immobile. Inoltre, il 5% di detrazione in più può "ripagare" la parcella per la pratica con l'Enea - spesso eseguita direttamente dalla ditta installatrice - anche se c'è pur sempre l'opzione del fai-da-te: il proprietario può cavarsela da solo, compilando online l'allegato «F» e conservando la certificazione del produttore degli infissi e un documento che stimi la trasmittanza di quelli vecchi.

Al di fuori di queste ipotesi, poi, il 55% può risultare conveniente anche quando il proprietario spende molto (perché così non intacca il plafond di spesa del 50%) o quando si tratta di società di capitali, perché il 55% è una detrazione Ires, e non solo Irpef come il suo gemello.

twitter@c.delloste

<http://efficienzaenergetica.acs.enea.it>

Il sito dell'Enea con le pratiche del 55%

# 4,6 miliardi

### Gli investimenti

Le spese attivate dal bonus del 55% nel 2010 secondo l'Enea

Efficienza. Il catalogo delle opere

## Agevolati anche «schermi» solari e mini-idroelettrico

Silvio Rezzonico  
Giovanni Tucci

La detrazione del 55% è afflitta, sin dalla sua nascita, da una sorta di difetto genetico: premia non tanto il risparmio energetico effettivamente conseguito, quanto certi precisi tipi di interventi. Un aspetto che, nei fatti, restringe il campo d'azione di un progettista o di un committente a determinate opere. L'unica eccezione a questa regola sono gli interventi di riqualificazione energetica dell'intero edificio, che risultano però penalizzati dal fatto che i requisiti richiesti sono elevati, tanto da indurre a preferire lavori parziali che non richiedono particolari prove prestazionali (per esempio la sostituzione di finestre combinata con quella di caldaia), piuttosto che agire incisivamente sul taglio dei consumi.

L'innalzamento al 50% della detrazione sul recupero edilizio e la sua estensione al risparmio energetico (anche in presenza di semplice manutenzione ordinaria) può suscitare più di una perplessità, perché la legge non fissa obiettivi minimi di efficienza da raggiungere, ma sicuramente allarga il catalogo delle opere che potrebbero essere agevolate.

Tra di esse, per esempio, i cosiddetti "sistemi schermanti esterni" che aiutano a risolvere il problema del caldo estivo proveniente dalle finestre, soprattutto quelle esposte a Sud (e che sono peraltro obbligatori per le nuove costruzioni e gli ampliamenti volumetrici oltre il 20%, per il Dpr 59/2009). I più diffusi nell'immaginario collettivo sono le tende a pensilina che sovrastano le finestre dei negozi: si tratta in sostanza di dispositivi mobili che si chiudono a pac-

chetto, spesso costituiti da lamine in legno, alluminio o tessuto, manovrabili a mano, elettricamente o anche con regolazione automatica a seconda dell'irraggiamento solare. Analoghi risultati si possono ottenere incollando sui vetri pellicole filtranti in materiali autoadesivi, magari in materiali polimerici selettivi.

Più discutibile è la detraibilità al 50% sull'acquisto di stufe e caldaie che funzionano con legno e suoi derivati (pellets, cippato). È indubbio che gli impianti di riscaldamento a biomasse, se ben progettati, possano dare ottime prestazioni, sia come uniche fonti di calore che combinate con impianti tradizionali. Però l'acquisto di una stufa a pellets come "gadget" di arredamento da salotto e magari installata a scarichi dei fumi inadeguati con scarsa aerazione dei locali, ha effetti molto dubbi sui tagli della bolletta.

Spaziando un po' con la fantasia vi sono i cosiddetti impianti "picoidroelettrici". Si tratta di piccole turbine, di potenza nominale fino a 6 kW, che possono produrre energia elettrica sfruttando dislivelli d'acqua limitati anche con afflusso ridotto (solo mezzo litro al secondo), spesso senza alcun bisogno di predisporre canalizzazioni o opere murarie. Chi possiede una casa isolata in campagna, collina o montagna che ha nelle vicinanze salti d'acqua, può installarle chiedendo una concessione di derivazione di acque pubbliche. Se non sono connesse alla rete energetica, non possono godere dei benefici del conto energia per le fonti rinnovabili, ma in compenso possono avvantaggiarsi della detrazione del 50 per cento.

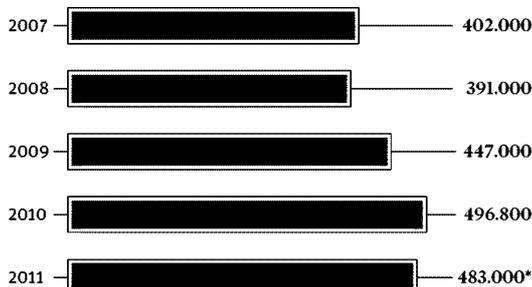
© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il confronto

### IL BONUS DEL 50%...



#### LE PRATICHE DEL 36% (ORA 50%)



(\*): proiezione su dati gennaio-maggio 2011 Fonte: eI. su dati agenzia delle Entrate, Enea

#### PERCHÉ SCEGLIERE IL 50%

##### BUROCRAZIA RIDOTTA

Con l'eliminazione della comunicazione preventiva alle Entrate, la burocrazia "fiscale" per ottenere il 50% è ridotta all'osso: basta la fattura (anche senza indicazione della manodopera) e il bonifico "tracciabile" che riporti la causale (articolo 16-bis del Tuir), il codice fiscale del soggetto che esegue il pagamento e la partita Iva (o codice fiscale) del destinatario del pagamento. Alleggeriti anche i permessi edilizi per la manutenzione straordinaria "leggera", che non intacca le parti strutturali e non crea nuovi alloggi. Inoltre, in caso di trasferimento dell'immobile, si può pattuire con l'acquirente che il bonus resti a chi ha sostenuto le spese dei lavori

##### NESSUNA PRESTAZIONE RICHIESTA

Nelle opere di recupero edilizio che danno diritto alla detrazione del 50% non è richiesto il raggiungimento di determinati parametri di rendimento e non serve la certificazione delle prestazioni energetiche delle componenti installate

#### LA DIFFERENZA

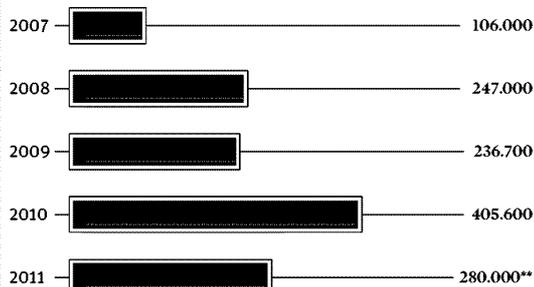
Quanto «restituisce» in più il fisco con la detrazione del 55% rispetto a quella del 50%

Spesa	Detrazione del 50%	Detrazione del 55%	Differenza
2.500	1.250	1.375	125
5.000	2.500	2.750	250
10.000	5.000	5.500	500
15.000	7.500	8.250	750
20.000	10.000	11.000	1.000

### ...E QUELLO DEL 55%



#### LE PRATICHE DEL 55%



(\*\*) dato provvisorio Fonte: elaborazioni su dati agenzia delle Entrate, Enea

#### PERCHÉ SCEGLIERE IL 55%

##### MIGLIORI PRESTAZIONI

Per avere la detrazione del 55% bisogna raggiungere i parametri minimi di rendimenti fissati dalla normativa, ad esempio nel caso delle finestre o della caldaia o delle coibentazioni, ed eseguire la pratica con l'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori. Oltre al vantaggio fiscale, c'è una maggiore riduzione della bolletta energetica

##### TETTI DI SPESA PIÙ ALTI E DISTINTI

Chi sceglie il 55% non intacca il plafond di spesa massima agevolabile al 50% (96mila euro). Inoltre, i tetti massimi di spesa per il 55% sono superiori a quello del 50% per tutti i lavori diversi dal cambio di caldaia

##### AGEVOLATI I SOGGETTI IRES

Mentre la detrazione del 50% è limitata all'Irpef, quella del 55% può essere utilizzata anche dai soggetti Ires (società di capitali)

**Le previsioni.** Da Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna arriva il 60% delle pratiche

# Il Nord prenota il nuovo incentivo

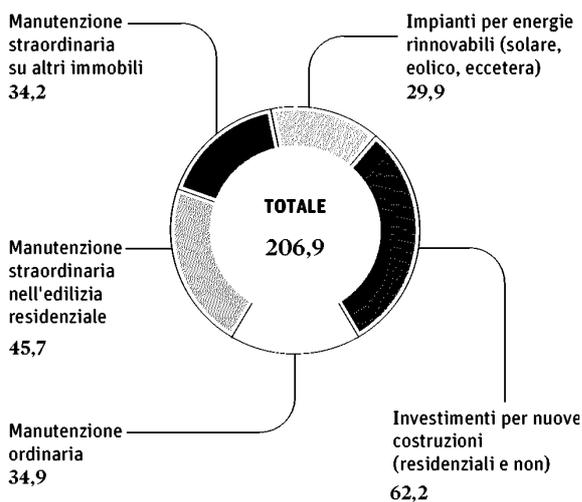
/// Lombardia, Piemonte, Veneto ed Emilia Romagna: si gioca soprattutto in queste quattro regioni la scommessa di rilancio dell'edilizia con la detrazione *extra-large* del 50 per cento. Da qui, infatti, arriva storicamente il grosso delle pratiche per ottenere gli sconti fiscali sul recupero edilizio e il risparmio energetico. Anche gli ultimi dati delle Entrate e dell'Enea confermano la tendenza: nel 2010 queste quattro regioni hanno coperto circa il 60% del totale nazionale delle domande. Tutto il Sud, invece, supera di poco il 10 per cento. E se si guarda al valore delle somme spese dai contribuenti, il divario è ancora maggiore.

Ma quanti investimenti extra può innescare fino al 30 giugno 2013 il nuovo incentivo? La relazione tecnica al decreto Sviluppo ipotizza 3,5 miliardi, di cui 1,6 già quest'anno. La situazione attuale, comunque, rende molto difficile fare ipotesi precise. E questo per almeno due ragioni: da un lato, la crisi economico-finanziaria e il clima di incertezza stanno tenendo alla finestra una serie di proprietari d'immobili che pure avrebbero i mezzi e la voglia di investire; dall'altro, la rimodulazione della detrazione potrebbe allargare la platea degli interessati. Spiega Lorenzo Bellicini, direttore del Cresme, istituto di ricerche specializzato nell'edilizia: «Sicuramente l'agevolazione si riferisce ai microinterventi di riqualificazione, ma, potendo arrivare fino a 96mila euro, si estende proprio a quella fascia di domanda che in questo momento sta aspettando di vedere cosa succederà. Ecco perché il 50% può mobilitare risorse ulteriori e diverse rispetto al 36 per cento». Un giudizio positivo condiviso anche dal presidente dei costruttori dell'Ance, Paolo Buzzetti, che nei giorni scorsi ha definito le misure varate dal Governo come «il primo passo verso una politica che punti alla crescita», in attesa di altri provvedimenti per alleviare il carico fiscale sull'invenduto e sostenere il mercato immobiliare.

Secondo le rilevazioni del Cresme, nel 2011 la manutenzione straordinaria nell'edilizia residenziale ha mobilitato 45,7 miliardi di investimenti, contribuendo a tenere a galla un settore - quello delle costruzioni - duramente colpi-

## Le risorse in campo

Il valore della produzione edilizia nel 2011. **Dati in miliardi di euro**



Fonte: Cresme

to da quattro anni di crisi. Partendo dai dati delle Entrate e dell'Enea, si può stimare che una decina di questi 45,7 miliardi abbiano beneficiato delle detrazioni del 36% e del 55 per cento. E se il nuovo incentivo funzionerà a dovere, l'obiettivo dei 50 miliardi non sarà impossibile, anche contando l'emersione dei lavori che fino a quest'anno sono stati effettuati in nero.

Il minor ricorso agli incentivi nelle regioni del Sud, in effetti, si spiega anche con la diffusione del sommerso. Lo dimostra, ad esempio, il fatto che in regioni come Molise o Basilicata il numero di pratiche per il risparmio energetico (55%) nel 2010 abbia superato quelle per le ristrutturazioni (36%). Come dire: dove lo sconto fiscale è abbastanza forte, non c'è lavoro senza fattura che tenga (o quasi). Anche se non bisogna enfatizzare troppo questi dati, dal momento che il 2010 è stato l'ultimo anno in cui si poteva recuperare il 55% in cinque anni (ora ne servono dieci) e la proroga dell'agevolazione è arrivata solo sul filo di lana, innescando un boom di pratiche tra novembre e dicembre di quell'anno. In questo senso, le 280mila domande del 2011 sono probabilmente un dato più "fisiologico" per la detrazione sull'efficienza.

Ora si tratta di vedere se an-

che la scadenza del bonus del 50% e la possibilità di usarlo senza burocrazia per il risparmio energetico avranno lo stesso "effetto leva". «Aver contingentato i tempi è sicuramente un aspetto positivo e importante - spiega Bellicini - perché potrebbe mobilitare risorse che altrimenti rimarrebbero ferme».

**C.D.O.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ricadute fiscali. Il nodo incapienza

## Sconto a rischio con le grandi spese

La nuova detrazione per il recupero edilizio è sicuramente più ricca, ma bisogna fare attenzione a non sprecarla. Il rischio è quello che tecnicamente si chiama "incapienza", cioè la situazione in cui lo sconto è superiore all'imposta dovuta. Con il classico 36% applicato a una spesa massima di 48mila euro, la detrazione annua può arrivare al massimo a 1.728 euro all'anno per dieci anni. Con il 50% su 96mila euro, invece, lo sconto sale fino a 4.800 euro all'anno. È evidente, quindi, che molti soggetti a basso reddito potrebbero non riuscire a monetizzare tutto il bonus fiscale. Per intenderci, l'imposta lorda su un reddito di 15mila euro è pari a 3.450 euro: basta sottrarre le detrazioni per lavoro dipendente o pensione, e magari quelle per spese sanitarie, per accorgersi che non resta un margine altissimo.

Le statistiche del dipartimento delle Finanze - relative all'anno d'imposta 2010 - dicono che la detrazione media del 36% ammonta a 425 euro all'anno, e quindi nella maggior parte dei casi l'incapienza è un'ipotesi remota. Ma secondo gli esperti del Cresme l'innalzamento del tetto di spesa da 48mila a 96mila potrebbe cambiare le modalità di utilizzo del bonus, e attivare ristrutturazioni integrali o interventi più pesanti. Inoltre, bisogna considerare le conseguenze del passaggio dal 36% al 50 per cento: a parità di spesa sostenuta dal contribuente, i 425 euro del 2010 oggi diventerebbero quasi 600.

Tra i soggetti che dovranno fare più attenzione ci sono tutti quei pensionati che, pur avendo redditi bassi, stanno

valutando in questi giorni di mettere mano ai risparmi per risistemare la casa. Ma il discorso vale anche per i professionisti, i manager e i lavoratori autonomi che potrebbero avere redditi molto variabili da un anno all'altro, anche per colpa della crisi economica. E poi ci sono altri aspetti puramente fiscali da considerare, come la cedolare secca: trattandosi di un'imposta sostitutiva, di fatto la tassa piatta è "separata" dall'Irpef e non può essere usata come base da cui scontare il bonus (ad esempio, con un'Irpef di 2mila euro, una cedolare di 3mila e una detrazione di 3.500 euro, vanno

### SITUAZIONI LIMITE

A dover fare attenzione sono i pensionati e i lavoratori autonomi che investono somme ingenti

sprecati 1.500 euro).

Le stesse considerazioni valgono anche per il 55%, che per la riqualificazione globale di edifici può arrivare a una detrazione annua massima di 10mila euro e che già nel 2010 ha dato ai contribuenti uno sconto medio di 1.282 euro, decisamente più elevato del 36 per cento. In questo caso, però, non si può parlare di una vera novità, perché i tetti di spesa e detrazione non sono mai cambiati dal 2007. Anzi, l'incapienza era decisamente più probabile prima del 2011, quando il 55% poteva essere recuperato in cinque o addirittura in tre anni.

**C.D.O.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA