

Manovra 2012 (Salva Italia) - Le norme che interessano il Condominio

LA "MANOVRA MONTI" - "SALVA ITALIA"

[Il Decreto Legge 201/2011](#), convertito nella Legge 214 del 22 dicembre 2011, è il documento che contiene la manovra finanziaria del Governo Monti.

Di seguito illustriamo in maniera sintetica le principali novità che riguardano i condomini.

- **MESSA A REGIME DAL 2012 DEL "36%" - art. 4**

Dal 1° gennaio 2012 viene resa strutturale la detrazione Irpef del 36% per il recupero edilizio delle abitazioni.

Viene confermato che la detrazione si applica nella misura del 36% delle spese sostenute fino a un massimo di € 48.000,00, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo. Da notare come il termine dei 10 anni valga ora per tutti, con l'eliminazione dei termini di detrazione agevolati per le fasce d'età più avanzate.

La detrazione è applicabile nei condomini a tutti i lavori eseguiti sulle parti comuni degli edifici residenziali, così come elencate [nell'art. 1117 del Codice Civile](#), in tutti i suoi commi.

Ricordiamo che già il DL 70/2011, art. 7, comma 2, lettera q aveva ridotto e semplificato gli adempimenti necessari per godere della detrazione.

Per quanto riguarda la compravendita di immobili su cui siano stati eseguiti interventi di recupero, la norma vigente prevede per il venditore la facoltà di scegliere tra:

- continuare a utilizzare in prima persona la detrazione;
- trasferirla all'acquirente.

Dal 2012, il nuovo art 16 bis del TUIR, al comma 8, ribadendo la possibilità di scelta per il venditore, chiarisce definitivamente che, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di trasferimento, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

- **PROROGA PER IL 2012 DEL "55%" - art. 4, comma 4**

L'articolo quattro del decreto "Salva Italia" prevede anche la proroga, sino al 31 dicembre 2012, della detrazione del 55% per la riqualificazione energetica degli edifici (precedentemente in scadenza il 31 dicembre 2011), con le medesime modalità operative attualmente vigenti.

E' stato in questo caso esteso l'ambito applicativo della detrazione con riferimento agli interventi di sostituzione di scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua sanitaria (il limite massimo di detrazione spettante è pari a € 30.000,00 così come già previsto per la sostituzione degli impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione).

Ricordiamo, per inciso, che la Commissione Ambiente della Camera ha approvato all'unanimità una risoluzione che impegna il Governo a dare stabilità anche alla detrazione del 55% per il miglioramento energetico degli edifici ed estenderla agli interventi di consolidamento antisismico.

Riassumiamo in questa tabella le possibili detrazioni:

GLI IMPORTI DETRAIBILI		
Tipo di Intervento (legge 296/2006)	Detrazione massima	Spesa massima agevolata
<i>Riqualificazione energetica di edifici esistenti</i> (art 1, comma 344)	€ 100.000,00	€ 181.818,00
<i>Cobentazione di coperture e pavimenti</i> (art 1, comma 345)	€ 60.000,00	€ 109.091,00
<i>Finestre comprensive di infissi e porte che racchiudono locali riscaldati</i> (art 1, comma 345)	€ 60.000,00	€ 109.091,00
<i>Installazione di pannelli solari termici</i> (art 1, comma 346)	€ 60.000,00	€ 109.091,00
<i>Impianti di riscaldamento con caldaie a condensazione e relativo sistema di distribuzione</i> (art 1, comma 347)	€ 30.000,00	€ 54.545,00
<i>Impianti di riscaldamento con pompe di calore e impianti geotermici a bassa entalpia</i> (art 1, comma 347)	€ 30.000,00	€ 54.545,00

- **AUMENTO ALIQUOTE IVA**

Il decreto "Salva Italia" prevede che dal 1° ottobre al 31 dicembre 2012 avvenga un aumento di 2 punti sia per l'aliquota Iva ordinaria del 21%, sia per quella ridotta del 10% (si passa rispettivamente al 23% e al 12%).

Questo aumento potrà essere mantenuto nel 2013 ed eventualmente incrementato di un ulteriore 0,5% dal 1° gennaio 2014, qualora non sia entrata in vigore entro il 30 settembre 2012 la Riforma fiscale, con un conseguente maggior gettito almeno pari a:

- 4 miliardi di euro nel 2012
- 13,119 miliardi di euro nel 2013
- 16,4 miliardi di euro dal 2014

L'aumento delle aliquote Iva ha pertanto carattere congiunturale, ma potrebbe diventare strutturale, se non aumentare ulteriormente, se non saranno raggiunti gli obiettivi di gettito indicati in precedenza.

- **AUMENTO DEL TASSO DI INTERESSE LEGALE AL 2,5%**

Con il Decreto del Ministro delle Finanze del 12 dicembre 2011 è stato fissato a partire dal primo gennaio 2012 un deciso balzo in avanti del tasso di interesse legale che **passa dal 1,5% al 2,5%**. Tale parametro ha rilevanza in tema di locazione di immobili urbani, con particolare riferimento al deposito cauzionale, qualora nel contratto non sia stata esclusa, per l'appunto, la produzione di interessi legali.

Si ricorda che la variazione del tasso di interesse legale non è automatica, ma viene regolata [dall'articolo 1284 del Codice Civile](#).