

Detrazione fiscale 36%

Le spese detraibili, gli interventi agevolati,
le modalità applicative

edizione 2009



Carissimi Soci,

a due anni di distanza dalla precedente edizione delle "Istruzioni per l'uso" dedicate alla detrazione IRPEF 36% per le spese di ristrutturazione, abbiamo ritenuto opportuno predisporre una versione aggiornata dell'opuscolo, che tiene conto delle più recenti novità introdotte dalla manovra finanziaria 2009 (legge n. 203 del 22 dicembre 2008) e dal decreto legge n. 5 del 10 febbraio 2009, relativo alla detrazione concernente spese per acquisto di mobili ed elettrodomestici ad alta efficienza energetica.

Il "vademecum" ANGAISA presenta, come di consueto, una sintesi degli interventi edilizi e delle spese che consentono di fruire della detrazione fiscale, soffermandosi sulle procedure da seguire, sui documenti da conservare e sulle cause di decadenza dai benefici fiscali.

Con la prossima edizione delle "Istruzioni per l'uso" relative alla detrazione fiscale del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico, (attualmente in fase di preparazione) e con la recente ristampa della guida aggiornata "IVA ridotta nell'edilizia", ANGAISA mette a disposizione di tutte le aziende associate un quadro completo ed esaustivo delle principali agevolazioni di cui possono avvalersi i propri clienti, ai quali potranno essere fornite informazioni e chiarimenti sulle rispettive modalità applicative.

Per limiti di spazio, anche questa nuova edizione dell'opuscolo non può prendere in esame tutte le differenti casistiche che possono rientrare nell'ambito della normativa; vi ricordiamo comunque che le normative di riferimento ed i principali chiarimenti ministeriali sono disponibili all'interno del sito ANGAISA, nell'Area Normative (Sezione Fiscale); come sempre, le aziende associate possono comunque sottoporre all'Associazione, via fax o e-mail, eventuali quesiti e/o richieste di approfondimento.

L'elaborazione del testo è stata realizzata a cura di ANGAISA a fini informativi e divulgativi e non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

UFFICIO NORMATIVE
Dr. Corrado Oppizzi

IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Arch. Gianni Mari

Sommario

La detrazione fiscale: definizione e modalità applicative	pag. 1
La ripartizione della detrazione fiscale	pag. 2
Le spese detraibili	pag. 2
Gli interventi edilizi agevolati	pag. 2
Chi può fruire della detrazione	pag. 6
La pratica del 36%	pag. 7
I pagamenti	pag. 8
I documenti da conservare	pag. 9
Cause di decadenza dai benefici fiscali	pag. 9
Se cambia il possesso	pag. 10
Realizzazione e acquisto di box/posto auto	pag. 11
Acquisto di unità immobiliari ristrutturate	pag. 11
Ulteriore detrazione fiscale 20% per acquisto mobili ed elettrodomestici	pag. 12
Fac-simile comunicazione di inizio lavori	pag. 14

LA DETRAZIONE FISCALE

Definizione e modalità applicative

A seguito della proroga disposta dall'articolo 2, comma 15, della legge 203/08 (finanziaria 2009) è stata confermata la possibilità di avvalersi della detrazione fiscale del 36% sulle spese effettuate, entro il 31 dicembre 2011, relative a:

- 1) interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente (case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali), di cui si possono avvalere i contribuenti persone fisiche soggetti ad IRPEF, possessori o detentori dell'immobile interessato dai lavori (ulteriori dettagli circa l'ambito soggettivo dell'agevolazione a pag. 6) che hanno sostenuto le relative spese;
- 2) realizzazione o acquisto di nuovo box/posto auto di pertinenza ad immobili residenziali, anche a proprietà comune; in caso di acquisto, la detrazione è commisurata alle spese di realizzazione attestata dall'impresa o cooperativa costruttrice;
- 3) eliminazione di barriere architettoniche;
- 4) conseguimento di risparmi energetici;
- 5) cablatura degli edifici;
- 6) contenimento dell'inquinamento acustico;
- 7) adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- 8) realizzazione di strumenti atti a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per persone portatrici di handicap gravi;
- 9) adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- 10) esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- 11) interventi di bonifica dell'amianto;
- 12) opere di messa in sicurezza degli impianti ai sensi della legge 46/90.

Ricordiamo che a partire dal 1° ottobre 2006, per effetto del d.l. n. 233/2006, la percentuale di detrazione d'imposta ammissibile è passata dal 41 al 36%; inoltre, il tetto massimo di spesa agevolabile, pari a 48.000 euro, deve attualmente essere riferito alla singola unità immobiliare interessata dagli interventi e non più ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese; di conseguenza, marito e moglie cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 48.000 euro.

La detrazione deve necessariamente essere ripartita in dieci quote annuali (sono previste eccezioni nel caso di contribuenti di età non inferiore ai 75 anni, vedi pag. 2).

La detrazione compete per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2011 e rispetta rigorosamente il criterio di cassa: per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore del condominio. Le spese si intendono sostenute quando viene eseguito il pagamento indipendentemente dalla circostanza che i lavori siano completati in un periodo d'imposta diverso.

Va sottolineato il fatto che si tratta di una detrazione d'imposta e non di un rimborso: pertanto ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno di riferimento; eventuali importi eccedenti non potranno essere chiesti a rimborso né conteggiati in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo. La finanziaria 2008 aveva inoltre reintrodotta la detrazione di imposta sull'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative. A seguito della più recente proroga disposta dalla manovra

finanziaria 2009 tale detrazione (da calcolare sul 25% del prezzo complessivo di acquisto, entro l'importo massimo di 48.000 euro per unità immobiliare) resta applicabile agli edifici ristrutturati entro il 31 dicembre 2011 ed acquistati entro il 30 giugno 2012 (vedi pag. 11).

LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE FISCALE

La detrazione fiscale complessiva deve necessariamente essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. E' infatti attualmente esclusa la possibilità, concessa fino al 2001, di optare per una ripartizione quinquennale dell'ammontare detraibile. Le uniche eccezioni sono previste per i contribuenti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile, di età non inferiore a 75 ed 80 anni per i quali è possibile operare una diversa ripartizione della detrazione (purché si tratti di soggetti proprietari dell'immobile o titolari di altro diritto reale, esclusi quindi gli inquilini ed i comodatari):

- se di età non inferiore a 75 anni: cinque quote annuali di pari importo;
- se di età non inferiore a 80: tre quote annuali di pari importo.

Quando il contribuente, nell'anno in cui ha redatto la dichiarazione dei redditi, supera una di queste due soglie di età, può riconvertire la detrazione da 10 a 5 rate, oppure da 5 rate a 3.

LE SPESE DETRAIBILI

La Circolare Ministero Finanze/Lavori Pubblici n. 121/E dell'11.05.1998 ha chiarito che la detrazione compete per le spese relative a:

1. Progettazione dei lavori e altre spese professionali connesse;
2. Acquisto dei materiali;
3. Esecuzione dei lavori;

4. Spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
5. Relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
6. Perizie e sopralluoghi;
7. IVA;
8. Imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
9. Oneri di urbanizzazione;
10. Altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI

La casistica più comune di applicazione dell'agevolazione 36% ed i cui meccanismi possono dirsi ormai ampiamente consolidati, è sicuramente quella relativa alla realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Sono interessate dall'agevolazione le seguenti tipologie di immobili:

- edifici condominiali residenziali;
- parti comuni di edificio a uso residenziale di unico proprietario;
- edificio condominiale con oltre il 50% a uso residenziale;
- edificio condominiale con meno del 50% a uso residenziale;
- edificio unifamiliare;
- singola unità immobiliare a uso residenziale;
- pertinenze di edifici residenziali.

Consentono di usufruire della detrazione fiscale 36% le seguenti tipologie di lavori:

1. **Manutenzione ordinaria (solo se riguardante parti comuni di edifici residenziali)**

Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (lett. a, art. 3, D.P.R. n. 380/2001). Sono interventi di "manutenzione ordinaria", a titolo esemplificativo:

- sostituzione sanitari;
- installazione nuova doccia;
- rifacimento integrale o parziale di pavimenti;
- nuova piastrellatura bagno;
- riparazione di impianti;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- sostituzione caldaia (può rientrare fra gli interventi finalizzati al risparmio energetico);
- sostituzione scaldabagno;
- installazione di termostati e cronotermostati;
- sostituzione di vasca tradizionale con vasca idromassaggio;
- sostituzione di tubi gas/acqua;
- apertura/chiusura porte interne;
- installazione doppi vetri;
- installazione di porte blindate.

2. **Manutenzione straordinaria**

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (lett. b, art. 3, D.P.R. n. 380/2001). Sono interventi di "manutenzione straordinaria", a titolo esemplificativo:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;

3. **Restauro e risanamento conservativo**

Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (lett. c, art. 3,

DPR n. 380/2001). Si considerano interventi di "restauro e risanamento conservativo", a titolo esemplificativo:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato.

4. **Ristrutturazione edilizia**

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (lett. d, art. 3, D.P.R. n. 380/2001).

Si considerano interventi di "ristrutturazione edilizia", a titolo esemplificativo:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in

ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;

- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- recupero abitativo sottotetto/realizzazione solaio;
- apertura finestre e porte finestre.

5. **Eliminazione barriere architettoniche**

In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria e comprendono diverse tipologie di lavori, fra i quali citiamo:

- sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali di impianti);
- rifacimento o adeguamento di impianti tecnologici;
- rifacimento di scale e ascensori;
- inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici.

6. **Mobilità per handicap grave**

Realizzazione di strumenti che attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, siano adatti a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104. Tale detrazione compete unicamente per le spese sostenute al fine di realizzare interventi sugli immobili, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

7. **Contenimento inquinamento acustico**

Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie vere e proprie: ad esempio, mediante sostituzione di vetri degli infissi. In questo caso occorre acquisire idonea documentazione (ad esempio scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, in base ai limiti fissati dal Dpcm 14 novembre 1997.

8. **Risparmio energetico**

Le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali devono essere conformi ai parametri di cui all'art. 1 del Decreto Ministero Industria del 15 febbraio 1992, relativo alle "Agevolazioni fiscali per il contenimento dei consumi energetici negli edifici". Di conseguenza la sostituzione di caldaie deve avvenire con apparecchi di rendimento non inferiore al 90%, le apparecchiature di termoregolazione del calore devono essere applicate almeno al 70% degli ambienti, ecc.

Rientra nella categoria degli interventi legati al risparmio energetico anche l'installazione di un impianto di condizionamento, a condizione che tale impianto abbia anche una funzione di riscaldamento (con pompa di calore) che possa garantire il risparmio energetico con riferimento al consumo conseguente al riscaldamento nei mesi invernali; in ogni caso l'installatore dovrà rilasciare una scheda tecnica che attesti l'idoneità del nuovo impianto a far conseguire un effettivo risparmio energetico.

9. **Cablatura edifici**

Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla legge n. 249/97, che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. La tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali.

Possono essere oggetto di agevolazione fiscale gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

10. **Sicurezza statica e antisismica degli edifici**

Si tratta di opere in genere riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia. Tali opere possono interessare anche le strutture di fondazione degli edifici, nonché la rete dei servizi ed in particolare acquedotti, fognature, elettricità.

11. **Messa a norma degli edifici**

Si tratta di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione, meglio individuati all'articolo 1 della legge n. 46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo; sono compresi ad esempio l'installazione delle mense a terra elettriche, l'adeguamento degli scarichi di caldaie e scaldabagni, le aperture di ventilazione nelle cucine.

12. Opere finalizzate a evitare infortuni domestici

Comprendono l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, montaggio di vetri antinfortuni; installazione di corrimano lungo le scale. Non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili. L'agevolazione compete invece anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, come ad esempio la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante.

13. Opere finalizzate a impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi

Comprendono l'installazione di: porte e serrande blindate, casseforti a muro, impianti di allarme e videosorveglianza, vetri antisfondamento, rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, apposizione di saracinesche, apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, ecc.

14. Interventi di bonifica dell'amianto

L'agevolazione è ammessa per questo tipo di intervento purché venga effettuato limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Trattandosi di una detrazione che deve essere applicata sull'IRPEF sono ammessi a fruirne tutti coloro che sono assoggettati all'Imposta sul Reddito delle Persone

Fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato. Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese; più precisamente:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato; la cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese, le fatture e i bonifici siano a lui intestati e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Ricordiamo che sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado. In questo caso (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione. Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico. In quest'ultimo caso è però necessario che:

1. il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
2. l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'apposito spazio del modulo di inizio lavori.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati. In caso di lavori su parti comuni di edifici prevalentemente abitativi, l'agevolazione spetta, secondo la ripartizione millesimale dei costi, a tutti i possessori o detentori di unità immobiliari, anche diverse dalle abitazioni. In caso di comproprietà, l'importo effettivamente detraibile da parte di ciascun comproprietario che partecipa alle spese si desume dai bonifici di pagamento e dalle fatture, a prescindere dalla quota di proprietà dell'immobile.

LA PRATICA DEL 36%

La comunicazione di inizio dei lavori

Il soggetto che intende avvalersi della detrazione fiscale deve inviare per raccomandata senza ricevuta di ritorno l'apposito modello di comunicazione debitamente compilato al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate
Centro operativo di Pescara
 Via Rio Sparto 21
 65129 Pescara

Il modello da utilizzare e le relative istruzioni per la compilazione sono disponibili nel sito internet dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.it - Sezione Modulistica - Modelli di comunicazione) e presso tutti gli Uffici delle Entrate. Nel caso in cui vengano effettuati lavori su più unità immobiliari è necessario inviare una singola comunicazione per ogni unità immobiliare.

Al modello è necessario allegare:

1. la copia del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività, se previste dalla legislazione edilizia;
 2. i dati catastali (o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento);
 3. la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'ICI a decorrere dal 1997, se dovuta; qualora il contribuente che chiede di fruire della detrazione sia un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'ICI (ad esempio l'inquilino), non è necessario trasmettere le copie delle ricevute; anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni non va allegata la ricevuta di pagamento dell'ICI;
 4. la fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori vengano eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali. Se in seguito l'importo dei lavori eseguiti supera quello inizialmente preventivato, è necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria; per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione;
 5. la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).
- N.B.: In alternativa all'invio degli "allegati" è possibile spedire una "dichiarazione sostitutiva di certificazione", ai

sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, attestante il possesso della documentazione e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari. Anche se viene presentata la dichiarazione sostitutiva, i contribuenti sono tenuti a barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta.

La dichiarazione di esecuzione dei lavori

Se la spesa complessiva supera l'importo di 51.645,69 euro deve essere inviata al Centro operativo di Pescara una "dichiarazione di esecuzione dei lavori", rilasciata dal professionista abilitato (in genere l'autore del progetto), entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativi all'anno di imposta in cui sono eseguiti i lavori in questione.

Con la dichiarazione, prevista dall'art. 1, comma 1, lett. d, decreto 18 febbraio 1998 n. 41, il professionista dichiara che "i lavori relativi all'immobile sito in..., eseguiti per conto di..., hanno superato l'importo di 51.645,69 euro".

La comunicazione alla ASL

Se la tipologia dei lavori comporta la necessità di notificarne preliminarmente l'inizio all'Azienda Sanitaria Locale (es. cantieri per lavori che superano i 200 giorni/uomo, da intendersi anche 2 operai per 100 giorni, 4 per 50, ecc), va predisposta una apposita comunicazione con cui si specificano:

- generalità del committente dei lavori;
 - ubicazione dei lavori;
 - natura dell'intervento da realizzare;
 - dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori;
 - data di inizio dell'intervento di recupero.
- Tale comunicazione va spedita, prima dell'inizio dei lavori, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'ASL competente per

territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato. A tale comunicazione deve essere allegata anche la dichiarazione dell'impresa incaricata dei lavori di cui al successivo paragrafo.

La dichiarazione dell'impresa

Unitamente alla comunicazione indirizzata all'ASL (vedi paragrafo precedente) e quindi nei soli casi in cui tale raccomandata a.r. deve essere spedita, il committente deve inviare la dichiarazione rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori sul rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e sulla regolarità contributiva dei lavoratori impiegati presso il cantiere (ai sensi Circolare Ministero Finanze e Lavori Pubblici 24 febbraio 1998 n. 57/E). Anche se non si rendesse necessaria la spedizione all'ASL, l'impresa deve comunque rilasciare tale dichiarazione al committente.

Il documento consente infatti di non perdere i benefici fiscali qualora fossero accertate (e comunicate ai competenti uffici) violazioni della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro o il mancato rispetto della normativa sugli oneri previdenziali a carico dell'impresa appaltatrice.

I PAGAMENTI

Per poter usufruire della detrazione fiscale è indispensabile effettuare i pagamenti relativi alle spese dei singoli interventi edilizi mediante bonifico bancario o postale (l'ammissibilità del pagamento mediante bonifico postale è stata confermata dalla Circolare Agenzia Entrate n. 24/E del 10.06.2004). Il bonifico deve comprendere:

- la causale del versamento
- il codice fiscale del soggetto che paga
- la partita IVA o il codice fiscale dell'impresa beneficiaria del bonifico.

Nel caso in cui vi siano più soggetti che sostengono la spesa - e quindi hanno diritto alla detrazione - il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di ognuno di essi. Se nel bonifico è stato indicato solamente il codice fiscale del soggetto che ha provveduto a inviare al Centro Operativo la comunicazione di inizio lavori, la detrazione viene comunque riconosciuta agli altri aventi diritto, purché nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi indichino il codice fiscale riportato sul bonifico stesso. In caso di lavori condominiali, nello spazio della dichiarazione dei redditi dovrà essere inserito, oltre al codice fiscale del condominio, anche quello dell'amministratore o del condomino che provvede materialmente al pagamento. Nello spazio relativo alla "causale del versamento" è necessario indicare la tipologia dei lavori effettuati ovvero riportare la dicitura seguente: "Bonifico bancario ai sensi articolo 1, comma 3, decreto del ministro delle Finanze e dei Lavori Pubblici 18 febbraio 1998 n. 41".

I pagamenti mediante bonifico possono essere effettuati anche precedentemente all'invio del modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara, purché l'effettiva esecuzione dei lavori, a pena di decadenza dai benefici fiscali, avvenga non oltre la data di effettivo invio della citata comunicazione.

Come puntualizzato dall'Agenzia delle Entrate ("L'Agenzia Informa" n. 1/2004) alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico bancario o postale fanno eccezione quelle relative agli oneri di urbanizzazione, alle ritenute di acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

I DOCUMENTI DA CONSERVARE

I contribuenti che si avvalgono della detrazione fiscale devono conservare le fatture o le ricevute fiscali concernenti le spese per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e la ricevuta del bonifico effettuato. Tale documentazione, che deve essere intestata alle persone che fruiscono della detrazione fiscale, dovrà infatti essere esibita in caso di eventuale richiesta da parte degli uffici finanziari.

CAUSE DI DECADENZA DAI BENEFICI FISCALI

Riportiamo di seguito le cause di decadenza dai benefici fiscali, legate alla detrazione per spese concernenti interventi di recupero edilizio (in questi casi la detrazione non viene riconosciuta e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici finanziari):

1. la comunicazione non è stata trasmessa preventivamente al Centro Operativo di Pescara;
2. la comunicazione non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori (o quelli relativi alla domanda di accatastamento);
3. non vengono allegate le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;
4. in assenza dei dati catastali non viene allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;
5. non vengono allegate le fotocopie dei versamenti ICI relative agli anni a decorrere dal 1997, se dovuti;
6. non è allegata la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali;
7. non è allegata, se richiesta, la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;

8. in luogo della documentazione di cui ai punti da 3 a 7, non viene allegata l'autocertificazione ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28.12.2000, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla, se richiesta dagli uffici finanziari;
9. non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'ASL competente, quando obbligatoria;
10. non vengono esibite le fatture o ricevute relative alle spese;
N.B.: A partire dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 223/2006) è stata prevista una nuova causa di decadenza dalle agevolazioni fiscali: è stato infatti introdotto l'obbligo di indicare in maniera distinta il costo della manodopera nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.
11. non è esibita la ricevuta del bonifico effettuato oppure questa è intestata a persona diversa da quella che chiede la detrazione;
12. il pagamento non è stato effettuato tramite bonifico bancario o postale;
13. le opere edilizie eseguite sono difformi da quelle comunicate al Centro operativo di Pescara e non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
14. vengono violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi. La mancata allegazione dei documenti o l'inesatta compilazione del modello di comunicazione comporta la decadenza dal diritto alla detrazione soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non vi provvede entro il termine indicato dall'Ufficio. In caso di violazioni delle norme relative alla sicurezza dei luoghi di lavoro e agli obblighi contributivi il contribuente non decade

dal diritto alla detrazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori ai sensi del DPR 28 dicembre 2000 n. 445.

SE CAMBIA IL POSSESSO

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, nei casi più frequenti comporta il trasferimento della detrazione stessa.

COMPRAVENDITA

Nel caso in cui venga venduto l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio, prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Nel caso in cui invece venga trasferita una sola quota della proprietà dell'immobile, la detrazione non viene trasferita all'acquirente e continua a beneficiarne il venditore.

DONAZIONE

Se il contribuente che ha eseguito l'intervento (donante) effettua la donazione dell'immobile ad altro soggetto (donatario) il diritto a godere della detrazione per le quote residue spetta a quest'ultimo.

SUCCESSIONE

Se muore il contribuente titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero, il diritto a godere delle quote residue della detrazione si trasmette agli eredi. In questo caso, le detrazioni competono solo qualora l'erede conservi la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". Tale situazione si verifica qualora l'erede asse-

gnatario abbia l'immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desideri, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale.

TRASFERIMENTO DELL'INQUILINO O DEL COMODATARIO

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione e hanno sostenuto le relative spese.

REALIZZAZIONE E ACQUISTO DI BOX - POSTO AUTO

L'art. 1, comma 1, della legge 449/1997 ha esteso il calcolo della detrazione fiscale anche alle spese relative alla realizzazione o all'acquisto di un nuovo box o posto auto di pertinenza ad immobili residenziali, anche a proprietà comune. In questo caso, è condizione essenziale per poter usufruire della detrazione, l'esistenza del vincolo di pertinenza tra l'edificio abitativo ed il box. In caso di nuovi box pertinenziali che vengono ceduti all'acquirente da imprese o cooperative costruttrici, l'agevolazione compete anche al promissario acquirente dell'immobile, purché sia stato regolarmente stipulato un compromesso di vendita dell'unità immobiliare; il compromesso deve essere stato registrato presso l'Ufficio competente e gli estremi della registrazione devono essere indicati nel modulo di comunicazione da presentare al Centro Operativo di Pescara. Per quanto concerne gli importi effettivamente detraibili, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che la detrazione è commisurata alle spese di realizzazione dell'immobile come attestate dall'impresa o cooperativa costruttrice. In sostanza l'impresa

cedente è tenuta a rilasciare una specifica attestazione sull'entità complessiva delle spese. Le modalità operative di calcolo ed applicazione dell'agevolazione fiscale sono identiche a quelle dettagliate precedentemente, previste dall'art. 23-bis della legge n. 47/2004.

Nel caso di acquisto del box, la Comunicazione al Centro Operativo di Pescara deve essere inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui l'acquirente si detrae la prima della 10 rate in cui viene ad essere ripartito il beneficio.

ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI RISTRUTTURATE

Questa particolare fattispecie si applica a interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti fino al 31 dicembre 2011 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2012. Tale ipotesi, precedentemente prevista dall'art. 9, comma 2, della legge n. 448/2001 è stata prima reintrodotta dal periodo di imposta 2008, grazie alla legge n. 244/2007, e quindi prorogata nei termini sopra descritti con la più recente manovra finanziaria 2009 (legge n. 203/2008).

L'entità dello sconto fiscale viene determinata calcolando il 36% sul valore degli interventi effettuati, che si assume pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione, risultante dall'atto di compravendita o assegnazione; il prezzo su cui calcolare la detrazione (36% sul 25% del prezzo) comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere che contribuisce a determinare la spesa complessiva.

Anche in questo caso il tetto massimo di spesa detraibile è pari a 48.000 euro e la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. La detrazione IRPEF si applica alle seguenti condizioni:

1. l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2012. Il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione;
2. l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. La norma agevolativa trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante);
3. i suddetti lavori devono essere ultimati dall'impresa entro il 31 dicembre 2011.

La procedura da seguire in questo caso è semplificata: infatti l'acquirente non deve inviare alcuna comunicazione al Centro Operativo di Pescara e non è tenuto ad effettuare pagamenti mediante bonifico bancario (semplificazione introdotta dal Decreto n. 153/2002 Ministero Finanze di concerto con Ministero Infrastrutture e Trasporti). L'acquirente/assegnatario dell'unità immobiliare ristrutturata dovrà comunque indicare, nella dichiarazione dei redditi, il codice fiscale dell'impresa che ha effettuato i lavori di ristrutturazione dell'edificio. Anche in questo caso è necessario che la fattura riporti il costo della manodopera

(onere sostenuto dall'impresa esecutrice per remunerare i propri dipendenti).

ULTERIORE DETRAZIONE FISCALE 20% PER ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI AD ALTA EFFICIENZA ENERGETICA.

L'art. 2 del D.L. 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge. 9 aprile 2009, n. 33 ha introdotto una nuova agevolazione, consistente nella detrazione dall'Irpef lorda del 20% delle spese documentate per l'acquisto di mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica, nonché apparecchi televisivi e computer, finalizzati all'arredo di immobili purché oggetto di interventi di ristrutturazione per i quali è riconosciuta la detrazione IRPEF del 36%. Il nuovo beneficio è limitato ai soli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su unità immobiliari residenziali.

Nello specifico, deve trattarsi di interventi relativi a:

- manutenzione straordinaria, di cui alla lett. b) dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001;
- restauro e di risanamento conservativo, di cui alla lett. c) dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001;
- ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d) dell'art. 3, D.P.R. n. 380/2001.

Sono escluse, invece, le ristrutturazioni:

- aventi ad oggetto parti comuni degli edifici;
- relativi alla manutenzione ordinaria di singole unità immobiliari;
- relative alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali.

Inoltre, l'agevolazione in esame, non può essere fruita nell'ipotesi di acquisto dell'unità abitativa residenziale dall'impresa costruttrice che abbia provveduto alla ristrutturazione dell'immobile. L'agevolazione si applica sugli acquisti effettuati, a

partire dal 7 febbraio 2009 e fino al 31 dicembre 2009, e finalizzati ad arredare l'immobile oggetto di ristrutturazione.

I lavori di ristrutturazione, invece, devono aver avuto inizio a partire dal 1° luglio 2008 o in una data a questa posteriore. Tale data deve risultare da apposita comunicazione inviata, anche in data anteriore al 1° luglio 2008, al Centro Operativo di Pescara.

Nello specifico sono agevolabili gli acquisti di:

- Mobili;
- Elettrodomestici di classe energetica non inferiore ad A+;
- Apparecchi televisivi;
- Computer.

Per espressa previsione normativa, l'agevolazione in esame non spetta nel caso di acquisto di frigoriferi, congelatori e loro combinazione, in quanto per tali elettrodomestici è confermata la detrazione prevista dall'art. 1, comma 353, della L. 27 dicembre 2006, n. 296 (legge Finanziaria 2007). Quest'ultima detrazione, pari al 20% delle spese, documentate e sostenute entro il 31 dicembre 2010 per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazioni con analoghi apparecchi di classe energetica non inferiore ad A+, fino ad un valore massimo della detrazione di 200 euro per ciascun apparecchio, è, però, cumulabile con la detrazione di cui all'art. 2 del D.L. n. 5/2009 in esame.

L'agevolazione per chi arreda l'immobile ristrutturato consiste in una detrazione Irpef del 20% delle spese sostenute. La detrazione deve essere calcolata su un importo massimo di 10.000 euro e ripartita in cinque quote annuali di pari importo; pertanto, la detrazione annua non potrà essere superiore a 400 euro.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 35/E del 16.07.2009, ha precisato che l'im-

porto massimo di 10.000 euro deve essere riferito alla singola unità immobiliare. Pertanto:

- se la spesa è sostenuta da più contribuenti, l'agevolazione è, comunque, calcolata su un importo massimo complessivo non superiore a 10.000 euro;
- se il contribuente ha effettuato lavori che danno diritto alla detrazione del 36% su più appartamenti, l'agevolazione in esame spetta per ciascuno di essi (in pratica, per ogni unità abitativa, saranno agevolabili le relative spese sostenute fino all'importo massimo di 10.000 euro), sempre che, ovviamente, siano stati rispettati tutti gli adempimenti richiesti per la fruizione della detrazione per la ristrutturazione.

Per fruire dell'agevolazione in esame, il pagamento deve essere effettuato per mezzo di bonifico bancario o postale da cui risultino:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del soggetto che paga;
- il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.


**COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AI FINI IRPEF**

 Art. 1, comma 3, della legge 37 dicembre 1997, n. 498
 Decreto Interministeriale 15 febbraio 1998, n. 41, e successive modifiche

DATI DEL DICHIARANTE	
CODICE FISCALE	<input type="checkbox"/> PROPRIETÀ PRIVATA <small>(Seleziona la relativa casella)</small> <input type="checkbox"/> POSSESSORE <input type="checkbox"/> DEPOSITORE <input type="checkbox"/> CONTITOLARE
COGNOME	<input type="checkbox"/> PROPRIETÀ COMUNE <small>(Seleziona la relativa casella)</small> <input type="checkbox"/> AMMINISTRATORE <input type="checkbox"/> CONDOMINO
NOME	DATA DI NASCITA giorno mese anno
COMUNE DI NASCITA	SESSO <input type="checkbox"/>
CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO <small>(da compilare nel caso di proprietà comune)</small>	PROV. _____
	CODICE FISCALE SOGGETTI ART. 5 DEL TUR _____
DATI DELL'IMMOBILE	
SITO IN (Comune)	PROV. _____ C.A.P. _____
INDIRIZZO	N. CIVICO _____
DATI DEL CATASTO	FOGGO _____
	LIBRO/PARTICELLA _____ SUB _____
DATI DOMANDA DI ACCASTAMENTO OPPURE ESTREMI REGISTRAZIONE CONTI	DATA _____
	NUMERO _____
	UFFICIO _____
DATI RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	
Data inizio lavori: _____	Comunicazione ASL <input type="checkbox"/>
DATI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE <small>(seleziona le caselle relative ai documenti posseduti)</small>	
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	<input type="checkbox"/> COPIA SCIVATE I.C.I. DAL 1997 <small>(se dovuta)</small>
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	<input type="checkbox"/> COPIA DELIBERA ASSEMBLARE E TABELLA MILLESIMALE
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	<input type="checkbox"/> DICHIARAZIONE DI CONSENSO O DEL POSSESSORE
<input type="checkbox"/> COPIA DOMANDA DI ACCASTAMENTO	
IL SOTTOSCRITTO:	
<input type="checkbox"/> ALLEGA LA DOCUMENTAZIONE SOPRAINDICATA	
<small>ovvero</small>	
<input type="checkbox"/> AI SENSI DEL D.P.R. N. 445 DEL 2000, DICHIARA, CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITÀ PENALI CONSEGUENTI ALLE DICHIARAZIONI MENZOGNERE, DI ESSERE IN POSSESSO DELLA DOCUMENTAZIONE SOPRAINDICATA RIFERENDOSI DI ESSERLA, AGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SE RICHIESTA.	
Firma _____	Data _____

Il modello originale è disponibile nel sito:

www.agenziaentrate.it

(Sezione Modulistica • Modelli di comunicazione • Ristrutturazioni edilizie 36%)

HABITAT

Via Umbria, 159 - 74100 Taranto
Tel. 099.7361272 - Fax 099.7361274
www.gruppohabitat.it - info@gruppohabitat.it