



COSTRUZIONI ROMA

Le agevolazioni irpef per le spese di ristrutturazione

Il numero crescente delle domande presentate negli anni per fruire della detrazione d'imposta ai fini Irpef e l'esigenza di favorire ulteriormente l'emersione di sacche di lavoro "nero" nel comparto edilizio hanno determinato la decisione di prorogare fino al 31 dicembre 2005 gli incentivi fiscali per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

Con la proroga a partire dal 2003 sono state previste anche delle novità:

- per gli interventi effettuati da soggetti anziani, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore di tempo rispetto ai dieci anni previsti dalla norma e precisamente in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo per i soggetti di età non inferiore rispettivamente a 75 ed 80 anni;
- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 48.000 euro;
- tra gli interventi per i quali è possibile fruire della detrazione Irpef rientrano anche quelli di bonifica dall'amianto (limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale);
- nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi relativi alla stessa unità immobiliare iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (48.000 euro) occorre tener conto delle spese già sostenute. È stato prorogato lo sconto relativo all'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

È pertanto detraibile il 36% di un ammontare pari al 25% del prezzo di acquisto di un immobile ristrutturato da un'impresa o da una cooperativa (nel limite massimo comunque di 48.000 euro).

Gli interventi di ristrutturazione devono concludersi entro il 31 dicembre 2005 e l'assegnazione deve avvenire entro il 30 giugno 2006.

Infine, è stata disposta anche la proroga al 31 dicembre 2005 dell'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio (manutenzione ordinaria e straordinaria)

realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

Per il susseguirsi dei provvedimenti legislativi, in materia di agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie convivono attualmente i seguenti regimi:

- contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione prima del 2000 e con la dichiarazione dei redditi fruiscono, sino ad esaurimento, della detrazione Irpef del 41% (su un limite massimo di spesa di 77.468,53 euro) ripartita in rate (5 o 10);
- contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione nel 2000 e nel 2001 e con la dichiarazione dei redditi fruiscono della detrazione Irpef del 36% (su un limite massimo di spesa di 77.468,53 euro) ripartita in rate (5 o 10);
- contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione nel 2002 e fruiscono della detrazione Irpef del 36% (su un limite massimo di spesa di 77.468,53 euro) ripartendola esclusivamente in dieci rate annuali. Costoro, qualora i lavori effettuati nel 2002 siano stati una mera prosecuzione di interventi già avviati (e agevolati) in anni precedenti, ai fini della verifica del suddetto importo massimo di spesa detraibile, dovranno tener conto, per quanto stabilito da una norma contenuta nella Legge finanziaria 2002 (art. 9, comma 1, L. 448/2001), di quanto già speso negli anni precedenti;
- contribuenti che sostengono le spese di ristrutturazione nel 2003, 2004 e 2005 e faranno valere la detrazione Irpef del 36% (su un limite massimo di spesa di 48.000 euro) con la dichiarazione che sarà presentata a partire dal 2004, ripartendola esclusivamente in dieci rate annuali. Anche per questi contribuenti vale quanto detto al punto precedente (con il nuovo tetto, però, di 48.000 euro) nel caso in cui i lavori effettuati siano prosecuzione di interventi avviati in anni precedenti;
- contribuenti che fino al 30 giugno 2006 acquistano e/o sono assegnatari di immobili ristrutturati entro il 31 dicembre 2005 e con la dichiarazione dei redditi potranno fruire della detrazione Irpef del 36% (calcolata sul 25% del prezzo di acquisto) ripartendola in dieci rate annuali;

Non ha scadenze, invece, la possibilità di fruire della detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale e l'applicazione dell'aliquota Iva al 4% sui beni finiti acquistati per la costruzione di case di abitazioni non di lusso ed edifici assimilati.

Le agevolazioni Irpef per le spese di ristrutturazione

La detrazione Irpef del 36%

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2005 per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio spetta fino al limite massimo di spesa di 48.000 euro per ogni immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio da suddividere in dieci anni.

L'importo detraibile, quindi, è al massimo di 17.280 euro, pari al 36% del limite massimo di spesa, per ogni immobile oggetto di lavori di manutenzione o ristrutturazione e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese.

Per i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni, la detrazione può essere ripartita rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo.

Il requisito dell'età deve essere posseduto al 31 dicembre 2003 e si rende applicabile alle quote di detrazione da far valere dal periodo di imposta 2003, anche se riferite a spese sostenute in anni precedenti.

Esempio:

il contribuente che alla data del 31 dicembre 2003 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nel 2002, ripartendo la quota di spesa detraibile in dieci anni, potrà ripartire la residua parte di detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei successivi periodi d'imposta e, pertanto, potrà usufruirne con riferimento ai periodi d'imposta 2003, 2004 e 2005.

La citata ripartizione della detrazione in tre o cinque anni si applica solo ai contribuenti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento.

Non possono pertanto beneficiare di tale disposizione i contribuenti che abbiano la mera detenzione dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi, come ad esempio l'inquilino o il comodatario.

Esempio:

la casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 10.800 euro in dieci anni, con un risparmio d'imposta di 1.080 euro per ogni anno. Per le persone anziane di settantacinque e ottanta anni invece il risparmio di imposta conseguibile sarà rispettivamente di 2.160 e 3.600 euro per ogni anno.

Per i lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, la detrazione compete nel limite massimo di 48.000 euro per ciascuna delle due unità. Se l'accatastamento è unico il limite massimo detraibile resta fissato in 48.000 euro complessivi.

Sempre in tema di limiti di spesa, occorre tenere conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori: se l'intervento riguarda una sola unità immobiliare, il limite massimo detraibile resta fermo a 48.000 euro anche se al termine dei lavori sono state realizzate due o più unità.

A proposito della detrazione dall'Irpef del 36% della spesa sostenuta, va precisato che si tratta effettivamente di una detrazione dall'imposta e non di un rimborso. Ciascun contribuente ha perciò diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

Esempio:

se la quota annua detraibile è di 1.080 euro in dieci anni, come nell'esempio formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 950 euro, la parte residua della quota annua detraibile, pari a 130 euro, non può essere recuperata in alcun modo.

L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Lo stesso ragionamento deve essere applicato ai contribuenti che, per raggiunti limiti di età, portano in detrazione in cinque e tre anni la quota annuale relativa agli interventi di ristrutturazione effettuati.

Attenzione: la detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, 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'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempreché quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Come è già stato sottolineato all'inizio del presente capitolo, per i lavori realizzati a partire dal 2002, ma che sono la prosecuzione di interventi iniziati precedentemente, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi.

Ad esempio, le spese sostenute nel 2003 per lavori iniziati in precedenza danno diritto alla detrazione solo se le spese (sulle quali sono state calcolate le detrazioni negli anni precedenti), complessivamente considerate, non superino il limite di 48.000 euro e comunque fino a concorrenza dello stesso limite da riferire a ciascun immobile.

Chi può usufruire della detrazione del 36%

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef sono ammessi a fruire della detrazione del 36% sulle spese di ristrutturazione tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato.

Più in particolare 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, nonché le altre categorie di soggetti di seguito indicate:

- 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;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e 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](#)

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 questo 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 del 36% anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Per quali lavori spettano le agevolazioni

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457).

In particolare, la detrazione Irpef del 36% riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali.

Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le 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);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli 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).

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

La manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi alla agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni.

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

Poiché gli interventi di manutenzione ordinaria danno diritto alla detrazione d'imposta soltanto se effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetterà ad ogni condòmino in base alla quota millesimale.

La manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Esempio:

l'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esempio:

gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempio:

la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Altre categorie di interventi ammessi alla detrazione

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:

- alla realizzazione di autorimesse o posti auto;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche, sia sulle parti comuni degli immobili che nei singoli appartamenti;
- al conseguimento di risparmi energetici;
- alla cablatura degli edifici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- all'esecuzione di opere interne.

Questi interventi sono comunque ammessi al beneficio della detrazione, indipendentemente dalla corrispondenza alle categorie di cui all'articolo 3 del Testo Unico prima citato.

Possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati.

In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Sono inoltre detraibili i seguenti interventi:

- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione). È utile precisare che gli interventi, che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore, non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono agevolabili come tali. Resta fermo, tuttavia, il diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti, qualora gli stessi interventi possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto 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. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per 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. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione di cui trattasi i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali è prevista la detrazione del 19 per cento (v. [Cap. X Le agevolazioni per i disabili](#));
- adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Con il termine "atti illeciti" il legislatore ha inteso fare riferimento agli atti penalmente illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). La detrazione del 36 per cento in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili; ad esempio non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. Rientrano, invece, tutte le misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti illeciti, qui elencate a titolo esemplificativo:

- rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;
 - apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
 - porte blindate o rinforzate;
 - apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
 - installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
 - apposizione di saracinesche;
 - tapparelle metalliche con bloccaggi;
 - vetri antisfondamento;
 - casseforti a muro;
 - fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
 - apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;
- esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. In tal modo il legislatore ha inteso ricomprendere nell'agevolazione non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza ma anche quelle opere volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica. 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 (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione, invece, compete 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. Tra le opere agevolabili rientrano, ad esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri antinfortuni, e l'installazione del corrimano.

Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione

Per fruire della detrazione Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti.

Comunicazione di inizio lavori

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare, con raccomandata, la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito [modello](#) che si può reperire presso gli uffici locali dell'Agenzia o nel sito internet www.agenziaentrate.it.

A tale modello devono essere allegati:

- la copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia;
- i dati catastali (o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento);
- la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'ICI a decorrere dal 1997, se dovuta. Se, però, il contribuente che chiede di fruire della detrazione è 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 condominiali non va allegata la ricevuta di pagamento dell'Ici;
- la fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori vengono 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 (tale adempimento è a carico dell'amministratore);
- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

Attenzione:

in luogo di tutta la documentazione prevista, i contribuenti possono produrre un'autocertificazione, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.

La dichiarazione è esente da imposta di bollo.

Anche se ricorrono alla dichiarazione sostitutiva, i contribuenti sono tenuti a barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta.

Per gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati, il modello di comunicazione può essere inviato anche successivamente alla data di inizio lavori purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

Fino al 31 dicembre 2001 le comunicazioni di inizio lavori dovevano essere trasmesse al Centro di Servizio delle imposte dirette e indirette competente per territorio.

A decorrere dal 1° gennaio 2002, invece a seguito della progressiva soppressione dei Centri, tutte le istanze (per tutte le regioni italiane e le province autonome) debbono essere inviate al seguente indirizzo:

**Agenzia delle Entrate - Centro operativo di Pescara
Via Rio Sparto 21 65100 Pescara.**

Le istanze eventualmente già trasmesse ai precedenti indirizzi verranno comunque fatte pervenire al Centro operativo di Pescara per la successiva lavorazione.

Comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale

Contestualmente alla comunicazione al Centro Operativo di Pescara, a cura dei soggetti interessati alla detrazione, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL.

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili vengano pagate tramite bonifico bancario da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutti coloro che sono interessati al beneficio fiscale.

Se il bonifico bancario contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che ha presentato il modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono indicare nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico bancario.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condòmino che provvede al pagamento.

Attenzione: alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico bancario 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 controlli tramite le banche

Le banche presso le quali vengono eseguiti i bonifici sono tenute a comunicare all'Agenzia delle Entrate, entro il 31 luglio dell'anno successivo, gli elenchi di coloro che hanno eseguito i bonifici e dei relativi destinatari.

Altri adempimenti

Al termine dei lavori i contribuenti interessati debbono:

- per i lavori di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro, produrre la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri oppure da altro tecnico abilitato all'esecuzione dei lavori. La dichiarazione deve essere trasmessa entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono eseguiti i lavori in questione; tale importo è da riferirsi a chi ha eseguito i lavori in questione;
- conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e la ricevuta del bonifico bancario (la documentazione, che deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione, deve essere esibita a richiesta degli uffici finanziari). Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, 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.

Come si può perdere la detrazione

Nei casi che seguono non viene riconosciuta la detrazione e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici finanziari:

- la comunicazione non è stata trasmessa preventivamente al Centro di Servizio ovvero, dal 2002, non viene inoltrata al Centro operativo di Pescara;
- la comunicazione non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori (o quelli relativi alla domanda di accatastamento);
- non vengono allegati le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;
- in assenza dei dati catastali, non viene allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;
- non vengono allegati le fotocopie dei versamenti dell'Ici relative agli anni a decorrere dal 1997, se dovuta;
- non è allegata la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali;
- non è allegata, quando richiesta, la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;
- per i lavori di ammontare superiore a 51.645,68 euro non viene allegata la prevista dichiarazione di esecuzione degli stessi, sottoscritta come indicato in precedenza;
- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'ASL competente, quando obbligatoria;
- non vengono esibite le fatture o ricevute relative alle spese, non è esibita la ricevuta del bonifico bancario oppure questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario;

- le opere edilizie eseguite sono difformi da quelle comunicate al Centro di Servizio (o al Centro operativo di Pescara, dal 2002) e non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- vengono violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi.

Attenzione: solo per le spese pagate entro il 28 marzo 1998, data di entrata in vigore del regolamento attuativo delle norme dettate dall'art. 1 della legge n. 449/1997, la detrazione è consentita anche se queste sono state assolte con strumenti diversi dal bonifico bancario.

La trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara deve essere effettuata prima di iniziare i lavori ma non necessariamente prima di aver effettuato tutti i pagamenti delle spese relative alla ristrutturazione.

Infatti, alcuni pagamenti possono essere precedenti all'invio del modulo come ad esempio quelli relativi alle pratiche di abilitazione amministrativa all'esecuzione dei lavori.

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 nei 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Se si cambia il possesso

L'articolo 1 della legge 449/97 e la Circolare ministeriale n. 57/E del 1998 hanno anche disciplinato l'ipotesi di variazione della titolarità dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo prescelto (cinque o dieci anni) per fruire della detrazione.

In proposito è necessario fare riferimento alle diverse ipotesi in cui si verifica la variazione nel possesso dell'immobile.

Compravendita, donazione e successione

Nel caso in cui viene venduto l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione (cinque o dieci anni) il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente dell'immobile (solo se si tratta, però, di persona fisica).

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.

A tal proposito si evidenzia che la Legge finanziaria 2003 ha ribadito che in caso di trasferimento dell'immobile ristrutturato mediante atto tra vivi (compravendita o donazione) le detrazioni non interamente fruite dal venditore spettano al soggetto cui viene trasferito l'immobile.

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.

La legge finanziaria 2003 ha precisato che, in questo caso, le detrazioni competono solo qualora l'erede conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

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, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento prescelto (es. cinque o dieci anni).



Piazza Manfredo Fanti, 30 - 00185 ROMA
Tel. & Fax 06 4464183 - mobile 329 5963776

e-mail: info@costruzioniroma.it - www.costruzioniroma.it