

PREMESSA

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% (per l'anno 2004 e 2005 approvata dalla Finanziaria 2004), delle spese sostenute per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. Il beneficio spetta fino a un tetto massimo di spesa di 48.mila euro per anno d'imposta e per ogni immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio, da suddividere in dieci anni.

Per il 2004 e 2005 il tetto massimo di spesa passa a 48.000 €.

# A chi spettano...

- 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.

# Quali lavori...

- I lavori per i quali spetta lo sconto fiscale sono innanzitutto quelli elencati dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e cioè: interventi di: Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione edilizia.

ADEMPIMENTI PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE DEL 36%

# Comunicazione di inizio lavori

# Comunicazione alla ASL

# Dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri o da tecnico abilitato all'esecuzione dei lavori.

GLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI

Per i mutui stipulati per gli interventi relativi alla sicurezza statica, la legge finanziaria 2000 ha introdotto la detrazione dall'Irpef per gli interessi passivi e gli oneri accessori pagati in dipendenza dei mutui contratti nell'anno 2000 per effettuare gli interventi necessari al rilascio della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica degli edifici.

LE SPESE CHE HANNO DIRITTO ALLO SCONTO FISCALE

- # 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 (per gli impianti a metano);
- # 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;

ATTENZIONE SI DECADE DAI BENEFICI!

# Nelle ipotesi che seguono non viene riconosciuta la detrazione e l'importo eventualmente fruito viene recuperato: occorre esibire tutta la documentazione originale ed una copia di ogni documento

# la comunicazione non viene trasmessa preventivamente al Centro di Servizio;

# 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 relativa 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 possessore all'esecuzione dei lavori;  
# per i lavori di ammontare superiore a 100 milioni di lire non viene allegata la prevista dichiarazione di esecuzione degli stessi, sottoscritta come indicato in precedenza;  
# non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'A.s.l. 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 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.

01/06/2004 ----Detrazione del 36% può valere anche per i negozi e gli uffici  
Ma soltanto a condizione che l'immobile sia posseduto da persone fisiche o società di persone soggette all'Irpef

Quando, e a che condizioni, la detrazione del 36% sulle opere di recupero, prevista per le abitazioni e per le parti comuni condominiali, si può applicare alle spese sopportate da un titolare di un esercizio commerciale? Una lettera pervenuta è l'occasione per sviscerare l'argomento. Il lettore chiarisce che le opere che intende eseguire riguardano uno stabile di proprietà sua e dei fratelli, in parte adibito ad abitazione, e non costituito in condominio, in cui al piano terreno esiste un bar-trattoria.

**PROPRIETÀ UNICA.** Il fatto che l'edificio non sia formalmente un condominio, non è un ostacolo. Possono esistere infatti delle parti comuni sia agli appartamenti che al bar (per esempio, ingresso, tetto, scale, cortile ecc.). La circolare delle Entrate n. 121 dell'11 maggio 1998 chiarisce infatti che perfino quando un edificio è posseduto da un unico proprietario e vi siano parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, il diritto alla detrazione esiste rispetto alle parti comuni, secondo gli stessi principi previsti per quelle condominiali. **PREVALENZA.** Per poter godere della detrazione, vi sono però alcune condizioni. La prima è che la maggior parte dell'intero edificio sia a destinazione residenziale. Lo hanno chiarito le Finanze, sempre nella circolare n. 121/1998 (punto 3.2). Se è soddisfatto il principio di prevalenza della superficie delle unità abitative rispetto a quella delle unità a scopo commerciale, quindi, la detrazione si può applicare, ma solo per le opere sulle parti comuni. Ne gode anche il proprietario-commerciante. Lo sconto fiscale, al contrario, non vale per le opere riguardanti solo il bar trattoria (o un altro negozio, un ufficio o un laboratorio). Il criterio della "prevalenza abitativa" vale anche ai fini dell'applicazione dell'Iva agevolata al 10% sulle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria (circolare 29 dicembre 1999, n. 247).

**QUALE USO DELL'IMMOBILE.** Ma cosa si intende per "destinazione abitativa"? Vale l'uso concreto che si fa dell'immobile? Oppure conta la categoria catastale in cui catalogato? Per esempio, un'abitazione utilizzata ad ufficio, ha diritto o meno alla detrazione? Ancora una volta la circolare 121/1998 precisa: "Va utilizzato un criterio d'uso dell'unità immobiliare 'di fatto', ferma restando l'applicabilità di eventuali sanzioni per mancata variazione catastale o per infrazioni di natura edilizia ed urbanistica".

**CHI È BENEFICATO.** Conta poi chi gode della detrazione. Può trattarsi di una persona fisica, o di un socio di una s.s., s.a.s. o s.n.c. (società semplice, in accomandita semplice o in nome collettivo). Pertanto, se l'immobile commerciale è di proprietà di una srl o da una spa, la detrazione non è godibile, nemmeno sulle sole parti comuni. Lo sconto fiscale si applica infatti, in dieci rate annuali, solo sulle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche (Irpef). Infine va chiarito che la detrazione vale solo per le opere di recupero (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia): sono escluse quindi le nuove edificazioni.

**FATTURE A PARTE.** Poiché presupposto per godere la detrazione è il pagamento tramite apposito bonifico bancario, le opere sulle parti comuni del palazzo devono essere fatturate a parte, e perciò scomutate dal complesso dei lavori o comunque da eventuali opere relative solo ai locali commerciali. Se più persone godono della detrazione sulle opere del palazzo, va presentato un documento che chiarisce in quali quote ciascuna di esse ha partecipato alla spesa. Nel caso di condomini, si tratterà della tabella millesimale con cui si è decisa la

spartizione. Il documento andrà allegato alla comunicazione di inizio lavori fa inviare al Centro servizi di Pescara. La detrazione si applica anche sull'Iva versata, sulle fatture del direttore dei lavori e sugli oneri di urbanizzazione sostenuti, nonché su ogni altro costo "strettamente inerente alla realizzazione degli interventi" (circolare Entrate 1 giugno 1999, n. 122).

Fonte: Confappi

#### Detrazione 36%

Per il 2006 sono state confermate le agevolazioni fiscali per coloro che effettuano interventi di recupero sulle abitazioni.

DAL 1° OTTOBRE RITORNA L'AGEVOLAZIONE DELL'IVA AL 10% E LA DETRAZIONE DEL 36%.

Descrizione del servizio

L'agevolazione consiste nella detrazione del 36% dall'IRPEF, calcolata sulle spese sostenute per progettazione, lavori, forniture e acquisti, fino ad un importo massimo di 48.000,00 euro per ogni unità immobiliare. In caso di proprietà bisogna dividere la spesa tra gli aventi diritto. Tale detrazione va poi ripartita in quote costanti in 10 anni nella dichiarazione dei redditi a partire dall'anno successivo alla spesa sostenuta. La detrazione andrà a coprire parte o tutta l'IRPEF dovuta; se l'importo detraibile è superiore all'imposta IRPEF dovuta la parte eccedente andrà perduta.

Come fare

- 1) Richiedere autorizzazioni edilizie nel caso di manutenzioni straordinarie;
- 2) ritirare il modello di comunicazione per la detrazione presso le cartolerie specializzate (Registri Buffetti ecc.) oppure presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di via Moscova 2 Milano o di via Ticino 26 Monza oppure scaricarlo dal sito

[http://www.agenziaentrate.it/modulistica/altri/ristrutturazione\\_edilizie.pdf](http://www.agenziaentrate.it/modulistica/altri/ristrutturazione_edilizie.pdf);

- 3) spedire all'ASL la comunicazione di inizio attività e la dichiarazione di responsabilità dell'impresa che effettua i lavori (se necessario);

- 4) compilare il modello di comunicazione per la detrazione e allegare la documentazione richiesta, SPEDIRLO PRIMA dell'inizio lavori al Centro Servizi Imposte Dirette e Indirette di PESCARA - VIA RIO SPARTO, 21 - 65100;

- 5) Pagare solo con BONIFICO BANCARIO, dal quale risulti:

- la causale del versamento (lavori di ristrutturazione o articolo 1, comma 3, Decreto n. 41 del 1998;

- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;

- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale va il bonifico bancario;

- 5) Conservare fatture, ricevute dei bonifici che serviranno poi per la dichiarazione dei redditi e per un eventuale controllo da parte dell'ufficio delle Imposte Dirette.

Requisiti

CHI PUO' USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE Proprietari di immobili e chiunque sostenga le spese dei lavori effettuati: inquilino, comodatario, usufruttuario, soci di cooperative a proprietà indivisa e divisa, familiare convivente, imprenditori edili che lavorano sulla propria abitazione (circolare ministeriale n.121/E).

CONDIZIONI E VINCOLI PER LA DETRAZIONE Per ottenere la detrazione, condizioni necessarie sono:

- che i lavori siano eseguiti in edifici censiti dal Catasto o di cui sia stato chiesto l'accatastamento (allegare la fotocopia della domanda)

- che i lavori siano eseguiti in edifici di cui risulta pagata l'ICI (se dovuta)

- che gli immobili siano situati sul territorio nazionale

- che il pagamento dei lavori sia effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario

- che il modulo della comunicazione per la detrazione al Centro Servizi Imposte Dirette, sia spedito tassativamente PRIMA dell'inizio dei lavori

- che sia fatta comunicazione dell'inizio lavori all'ASL di competenza allegando la dichiarazione di responsabilità dell'impresa esecutrice dei lavori (se dovuta)

PER QUALI TIPI DI LAVORI Le agevolazioni sono previste:

- nelle parti comuni degli edifici condominiali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e abbattimento delle barriere architettoniche, interventi di bonifica dell'amianto;

- nelle singole abitazioni private: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e per l'abbattimento delle barriere architettoniche Tali tipi di intervento sono elencati nell'art. 31 della Legge n. 457/78; sono esclusi gli interventi di nuova costruzione, salvo il caso di parcheggi pertinenziali.\* Sono escluse dalla detrazione le spese per lavori interni a unità immobiliari con uso diverso da quello abitativo (uffici, negozi, laboratori). Tra le spese che danno diritto alla detrazione rientrano le spese per:

- acquisto materiale;
- esecuzione dei lavori;
- progettazione e altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- relazione di conformità degli interventi effettuati alle leggi vigenti;
- perizie e sopralluoghi;
- imposte IVA, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione.

\* per le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (L.447 del 26/10/1995 e D.P.C.M. 14/10/97) o finalizzate al risparmio energetico (L. 10 DEL 9/01/91 E D.P.R. 412 DEL 26/08/93) è necessario acquisire idonea documentazione che attesti il rispetto della normativa; tale documentazione deve essere spedita al Centro servizi imposte dirette di Pescara con il modello di comunicazione per la detrazione.

Normativa di riferimento

- Legge 449/97 art.1(Gazzetta Ufficiale n. 302 del 30/012/97)
- Regolamento di attuazione, decreto 18 febbraio 1998 n.41 (Gazzetta Ufficiale n.60 del 13/03/98)
- Circolare 24 febbraio 1998, n.57/E (Gazzetta Ufficiale, n.60 del 13/03/98)
- Circolare 11 maggio 1998, n.121/E
- Finanziaria per il 2006
- Decreto Legge 4/7/06 n° 223

materiale tratto da diversi siti internet: sole 24 ore; edilportale