

DETRAZIONI FISCALI 50% (ex 36%). RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

(Fonte: Vademecum Nextville 2013, "Efficienza energetica, gli incentivi per il risparmio energetico, le rinnovabili termiche e la cogenerazione")

- 1) INTERVENTI AMMESSI**
- 2) BENEFICIARI**
- 3) DURATA E CUMULABILITA'**
- 4) ADEMPIMENTI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA DETRAZIONE**

1) INTERVENTI AMMESSI

La detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali (lettere a), b), c), d) del comma 1, articolo 3 del Testo unico dell'edilizia, Dpr 380/2001.

MANUTENZIONE ORDINARIA

- ➔ Secondo la lettera a), comma 1, art. 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, sono "interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".
- ➔ Nel caso di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo gli interventi che riguardano le parti comuni di edifici residenziali. La manutenzione ordinaria è, dunque, esclusa dalla detrazione in casi di interventi su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Per queste categorie di immobili sono ammessi alla detrazione solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- ➔ Secondo la lettera b), comma 1, art. 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, sono "interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e 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 di uso".

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

- ➔ Secondo la lettera c), comma 1, art. 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, sono "interventi di restauro e di risanamento conservativo gli 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".

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- ➔ Secondo la lettera d), comma 1, art. 3 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380, sono “interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

ALTRI INTERVENTI

- ➔ Sono ammessi alla detrazione gli interventi:
- Diversi da manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia necessari alla ricostruzione o al ripristino dell’immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza anche anteriormente alla data di entrata in vigore del DL “Salva Italia”, convertito in Legge 214/2011
 - Relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune
 - “finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità”
 - “relativi all’adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi”
 - “relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell’inquinamento acustico”
 - “relativi all’adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all’adozione di misure antisismiche e all’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari”
 - Di bonifica dall’amianto
 - Di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici
 - Finalizzati al conseguimento di risparmi energetici
- ➔ Quest’ultima tipologia di interventi è stata aggiunta dal DL 201/2011 (convertito in Legge 214/2011), prevedendo l’inserimento nell’art. 16-bis del Tuir la lettera h): “interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all’installazione di impianti basati sull’impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea

documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia”.

- ➔ A partire dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto), si può ricorrere al 50% anche per le opere finalizzate al risparmio energetico e all’installazione di impianti a fonti rinnovabili. Questi interventi sono validi per la detrazione anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo “idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia”. Tra le spese sostenute, sono oggetto di detrazione anche quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all’esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici.

ACQUISTO IMMOBILI

- ➔ La detrazione spetta anche nel caso di acquisto di immobili facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati o restaurati da imprese di costruzione e da cooperative edilizie, a condizione che l’alienazione o assegnazione dell’immobile avvenga entro sei mesi dalla data di termine dei lavori.

DEMOLIZIONE E RICONSTRUZIONE

- ➔ In caso di ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, il beneficio fiscale si può ottenere solo nel caso di fedele ricostruzione dell’edificio. Sono quindi esclusi tutti gli interventi di ampliamento, anche quelli consentiti dal cosiddetto Piano Casa (art. 11 del DL 112 del 2008, convertito in Legge 133/2008).

TETTO DI SPESA

- ➔ Fino al 30 giugno 2013, l’agevolazione spetta fino a un massimo di spesa di 96.000 euro per singola unità immobiliare. Salvo diverse disposizioni, dal 1° luglio 2013 il tetto di spesa torna al limite di 48.000 euro. Nel caso in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto delle spese sostenute nei diversi anni.

UTILIZZO PROMISCUO

- ➔ Se gli interventi realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all’esercizio dell’arte o della professione, oppure all’esercizio dell’attività commerciale, la detrazione spettante è ridotta del 50%.

2) BENEFICIARI

- ➔ E’ possibile detrarre dall’Irpef una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello stato.
- ➔ Sono ammessi a fruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti coloro che sono assoggettati all’imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello stato.
- ➔ Gli enti locali non sono ammessi alla detrazione, in quanto non sono soggetti Irpef. Per loro il legislatore ha istituito specifici incentivi. Le imprese e altri soggetti commerciali non sono ammessi alla detrazione se intervengono su immobili non residenziali.

- ➔ Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi (locatari, usufruttuari, soci di imprese, ecc.). In caso di persone fisiche, 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. In pratica i soggetti che possono usufruire della detrazione sono molteplici (il proprietario, l'affittuario, oppure un familiare convivente dell'uno o dell'altro, ecc.), ovviamente non in modo cumulato. Ragionevolmente daranno i soggetti con maggiori redditi tassati a essere avvantaggiati dalla detrazione in fase di dichiarazione dei redditi.

QUOTE DELLA DETRAZIONE

- ➔ La detrazione va ripartita in 10 anni. Il criterio cambia se a sostenere i costi sono anziani oltre i 75 anni, che hanno diritto a tempi più brevi.

VENDITA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- ➔ In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, il venditore è libero di scegliere se continuare a usufruire della detrazione non utilizzata o trasferirla all'acquirente per i rimanenti periodi di imposta. La regola trova applicazione in tutte le ipotesi in cui si fa una cessione dell'immobile, anche nelle cessioni a titolo gratuito. In assenza di specifiche indicazioni nell'atto di trasferimento, la Circolare 19/E ha stabilito che le detrazioni residue competano all'acquirente. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la determinazione materiale e diretta del bene.

3) DURATA E CUMULABILITÀ

- ➔ Date le diverse percentuali di detrazione via via stabilite dalle norme, i contribuenti devono riferirsi al periodo nel quale sono stati effettuati gli interventi,

PERIODO D'IMPOSTA 2012 (DICHIARAZIONE DEI REDDITI NEL 2013)

- ➔ Detrazione del 36% per le spese sostenute fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di 48.000 euro
- ➔ Detrazione del 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al termine del periodo d'imposta (per tutti i privati il 31 dicembre), per un ammontare massimo di 96.000, per un ammontare massimo di 96.000 euro

L'intervento ricade nell'una o nell'altra detrazione a seconda del momento in cui è stato effettuato il bonifico al fornitore. Se un singolo intervento viene saldato in parte nel periodo e in parte nell'altro, ogni tranché segue la sua percentuale, ma il massimo consentito è di 48.000 euro, tetto vigente nel primo periodo.

PERIODO D'IMPOSTA 2013 (DICHIARAZIONE DEI REDDITI NEL 2014)

- ➔ Detrazione del 50% per le spese sostenute dall'inizio del periodo d'imposta (1° gennaio) fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro. Se si tratta di un intervento iniziato a

partire dal 30 giugno 2012 quando il massimale era già 96.000 euro, questa resta la soglia complessiva per tutto l'intervento.

- ➔ Detrazione del 36% per le spese sostenute dal 1° luglio 2013, per un ammontare massimo di 48.000 euro.

CUMULABILITA' E COMPATIBILITA'

- ➔ La cumulabilità si riferisce alla possibilità di ottenere più benefici per uno stesso intervento. La compatibilità si riferisce alla possibile convivenza, nello stesso periodo, di due interventi che premiano interventi diversi anche se spesso attigui (per esempio diversi interventi nell'ambito di una stessa ristrutturazione edile).
- ➔ La detrazione del 50% (ex 36%) è cumulabile con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DL 22 gennaio 2004, n. 42), le quali sono però ridotte nella misura del 50%. La detrazione è compatibile con la detrazione fiscale del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, a condizione che non riguardino la stessa tipologia di intervento per la quale si richiedono le detrazioni fiscali del 50%.

4) ADEMPIMENTI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA DETRAZIONE

- ➔ Per usufruire della detrazione Irpef del 50% (ex 36%) sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti a osservare una serie di adempimenti.

ADEMPIMENTI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA DETRAZIONE

- ➔ Secondo quanto disposto dal comma 1, art. 99 del DLgs 81/08, il committente o il responsabile dei lavori, prima dell'inizio dei lavori, deve inviare all'Asl una notifica preliminare di inizio lavori nei seguenti casi:
 - Cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanee
 - Cantieri in cui opera un'unica impresa, ma in cui diventa necessario ricorrere alla prestazione d'opera di altre imprese
 - Cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro sia inferiore a duecento uomini/giorno
- ➔ La comunicazione da inviare con raccomandata A/R, deve specificare la data di inizio dei lavori e contenere 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 normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
 - Data di inizio dell'intervento

LA DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE

- ➔ Secondo quanto disposto dal DL 13 maggio 2011, n. 70, i contribuenti che intendono usufruire della detrazione del 50% (ex 36%), non dovranno più inviare al Centro Operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate la comunicazione preventiva di inizio lavori. Il medesimo provvedimento ha ribadito

però l'obbligo del contribuente di conservare, ed esibire in caso di controllo, la seguente documentazione:

- Abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori)
- Se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445), in cui sia indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia rientrano tra quelli agevolabili, anche se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo
- Per gli immobili non ancora censiti: domanda di accatastamento
- Ricevute di pagamento dell'ICI/IMU, se dovuta
- Per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali: delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile: dichiarazione di consenso del proprietario/possessore all'esecuzione dei lavori. La dichiarazione non è necessaria se il detentore è un familiare convivente del proprietario/possessore
- Comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale, indicante la data di inizio dei lavori, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
- Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute
- Ricevute dei bonifici di pagamento

➔ **Condomini:** come precisato con la circolare 19/E del 2011, nel caso di lavori su parti comuni, ogni condomino potrà detrarre la sua parte, anche se non è in possesso di copia di tutta la documentazione. "Per usufruire del bonus del 36% (ora 50%) basta disporre di una certificazione in cui l'amministratore di condominio attesta di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti e di essere in possesso della documentazione originale, indicando la somma di cui tenere conto ai fini della detrazione". Nella dichiarazione dei redditi "i singoli condomini devono limitarsi a indicare il codice fiscale del condominio, senza riportare i dati catastali identificativi dell'immobile. Tali dati saranno indicati dall'amministratore di condominio nel quadro AC concernente le comunicazioni dell'amministratore di condominio, da allegare alla propria dichiarazione dei redditi ovvero, in caso di esenzione da tale obbligo o di utilizzo del Modello 730, da presentare unitamente al fronte-spizio del Modello Unico PF della propria dichiarazione dei redditi".

I DATI DA INDICARE NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

- ➔ Il DL 70/2011 ha disposto l'obbligo di "indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione".
- ➔ Nel Modello Unico e nel Modello 730 il contribuente ha un apposito spazio dove inserire questi dati, con i relativi allegati. E cioè:
- La copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione inizio lavoro, 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/IMU a decorrere dal 1997, se dovuta. Se il contribuente che chiede di fruire della detrazione è un soggetto diverso da quello tenuto al

pagamento dell'ICI/IMU (per esempio, l'inquilino), non è necessario produrre le copie delle ricevute. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali non va allegata tale ricevuta di pagamento

- 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 dovesse superare quello inizialmente preventivato, sarà necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria
- La dichiarazione del proprietario che consente all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

IVA E FATTURAZIONI

- ➔ Per conoscere le corrette modalità di fatturazione e di pagamento, nonché le percentuali di ritenuti e le agevolazioni previste sul pagamento dell'IVA si rimanda alla scheda "Fiscalità degli interventi ammessi al 55 e 50%".