



AGENZIA
DELLE ENTRATE

AGENZIA
DELLE ENTRATE

UFFICIO
RELAZIONI
ESTERNE

GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI

IN CHE CONSISTONO E COME
POSSONO ESSERE UTILIZZATE

Progetto grafico: FULVIO RONCHI

Le guide della serie "L'Agenzia informa" sono pubblicate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Relazioni Esterne - Sezione prodotti editoriali.

Le guide sono distribuite gratuitamente, fino ad esaurimento, tramite gli uffici locali dell'Agenzia.

Hanno collaborato Domenico Lacquaniti, Armando Sappino, Micaela Valenza e Giovanni Spalletta.

I dati contenuti in questo fascicolo sono aggiornati al 10 maggio 2002.

Per ulteriori informazioni: www.agenziaentrate.it

I testi di questa guida e delle altre pubblicazioni dell'Ufficio Relazioni Esterne dell'Agenzia delle Entrate possono essere riprodotti liberamente con qualunque mezzo, a condizione che vengano citate la fonte e la data di aggiornamento.

3

INDICE

pag. 3		LE NOVITÀ PER IL 2002
pag. 4	I	IN CHE CONSISTONO LE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI
pag. 4		1 LA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% PER LE SPESE DI RISTRUTTUAZIONE
pag. 7		2 L'IVA RIDOTTA AL 10 PER CENTO
pag. 9		3 LA DETRAZIONE PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI
pag. 11		4 LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% SUGLI INTERESSI PASSIVI
pag. 12	II	CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE DEL 36% SULLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE
pag. 13	III	PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI
pag. 18	IV	COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE
pag. 18		1 COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI
pag. 19		2 COMUNICAZIONE ALLA AZIENDA SANITARIA LOCALE

pag. 20

3 PAGAMENTO MEDIANTE BONIFICO

pag. 21

4 ALTRI ADEMPIMENTI

pag. 21

V ATTENZIONE: COME SI PUÒ PERDERE LA DETRAZIONE IRPEF

pag. 22

VI COSA ACCADE DELLA DETRAZIONE IRPEF SE CAMBIA IL POSSESSO DELL'IMMOBILE

pag. 23

PER SAPERNE DI PIÙ

pag. 24

FAC-SIMILE DEL MODELLO DI COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

LE NOVITÀ PER IL 2002 Introduzione

Il numero crescente delle domande presentate negli anni per fruire della detrazione d'imposta ai fini Irpef - oltre un milione al 31 dicembre 2001 - 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 2002 gli incentivi fiscali per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

Con la proroga sono state previste anche nuove condizioni per fruire dell'agevolazione:

- la detrazione delle spese sostenute nel 2002 per effettuare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio può essere ripartita esclusivamente in dieci quote annuali di pari importo;
- nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (150 milioni di lire, pari a 77.468,53 euro) occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni precedenti.

È stata disposta anche la proroga al 31 dicembre 2002 dell'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

La legge Finanziaria 2002, inoltre, ha introdotto un'ulteriore novità:

- la detrazione Irpef del 36 per cento delle spese

sostenute trova applicazione anche nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2002 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano poi alla vendita o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2003. In questi casi, la detrazione relativa ai lavori di ristrutturazione eseguiti spetta a favore del successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, nella misura del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, da calcolare sul 25 per

cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o assegnazione e, comunque, entro

l'importo massimo detraibile previsto dall'articolo 1, comma 1, della legge 449/97 (150 milioni di lire, pari a 77.468,53 euro).

In pratica, in materia di agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie convivono attualmente i seguenti regimi:

- A - 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% ripartita in rate (5 o 10);
- B - contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione nel 2000 e nel 2001 e con la

È STATA DISPOSTA ANCHE LA PROROGA AL 31 DICEMBRE 2002 DELL'APPLICAZIONE DELL'ALIQUTA IVA AGEVOLATA DEL 10% PER LE PRESTAZIONI DI SERVIZI RELATIVE AGLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO REALIZZATI SUGLI IMMOBILI A PREVALENTE DESTINAZIONE ABITATIVA.

dichiarazione dei redditi fruiscono della detrazione Irpef del 36% ripartita in rate (5 o 10);

C - contribuenti che sostengono le spese di ristrutturazione nel 2002 e faranno valere la detrazione Irpef del 36% con la dichiarazione che sarà presentata nel 2003, ripartendola in dieci rate annuali;

D - contribuenti che nel 2002 (e fino al 30 giugno 2003) acquistano e/o sono assegnatari di immobili ristrutturati entro il 2002 e con la dichiarazione dei redditi che sarà presentata a partire dal 2003 fruiranno della detrazione

Irpef del 36% (calcolata sul 25 % del prezzo di acquisto), ripartendola in dieci rate annuali.

Non ha scadenze, invece, l'agevolazione in base alla quale è possibile fruire della detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione e la ristrutturazione dell'abitazione principale.

Nel testo che segue sono espone in dettaglio le istruzioni per poter utilizzare al meglio tutte le agevolazioni previste.

fronte di questa cifra si possono detrarre 36 milioni di lire (18.592,45 euro) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di 3.600.000 lire (1.859,24 euro) per ogni anno.

Per i lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, la detrazione compete nel limite massimo di 150 milioni per ciascuna delle due unità. Se l'accatastamento è unico il limite massimo detraibile resta fissato in 150 milioni 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 150 milioni 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 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 3.600.000 lire, come nell'esempio formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 3.200.000 lire, la parte residua, 400.000 lire, 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.

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'amministratore del condominio. In tale ipotesi la detrazione compete 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.

Per i lavori realizzati nell'anno 2002 ma che sono la prosecuzione di interventi iniziati prima del 1° gennaio 2002, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, pari a euro 77.468,53 (pari a 150 milioni di lire) per unità immobiliare, occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. In sostanza le spese sostenute nel 2002 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 abbiano superato il limite di euro 77.468,53 (pari a 150 milioni di lire) e comunque fino a concorrenza dello stesso limite da riferire a ciascun immobile.

I. IN CHE CONSISTONO LE AGEVOLAZIONI PER LE RISTRUTTURAZIONI

1. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% PER LE SPESE DI RISTRUTTUAZIONE

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute nel 2002 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 150 milioni di lire (77.468,53 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 54.000.000 lire (27.888,67 euro), pari al 36% di 150 milioni, per ogni immobile oggetto di lavori di manutenzione o ristrutturazione e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese.

A FRONTE DI UNA SPESA PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI 51.646 EURO È POSSIBILE DETRARRE 18.592 EURO IN 10 ANNI

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 100 milioni di lire, Iva compresa (51.645,69 euro). A

1. Lavori iniziati nel 2001 e proseguiti nel 2002:

Spese sostenute nel 2001	Euro 46.481,12	Lire 90.000.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2002	Euro 30.987,41	Lire 60.000.000

2. Lavori iniziati nel 2000, proseguiti nel 2001, e poi ancora nel 2002:

Spese sostenute nel 2000	Euro 36.151,98	Lire 70.000.000
Spese sostenute nel 2001	Euro 25.822,84	Lire 50.000.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2002	Euro 15.493,71	Lire 30.000.000

3. Lavori iniziati nel 2000, proseguiti nel 2001, e poi ancora nel 2002:

Spese sostenute nel 2000	Euro 46.481,12	Lire 90.000.000
Spese sostenute nel 2001	Euro 41.316,55	Lire 80.000.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2002	Euro 0	-

4. Lavori iniziati nel 2002:

Spesa massima ammessa a fruire della detrazione	Euro 77.468,53	-
---	----------------	---

2. L'IVA RIDOTTA AL 10 PER CENTO

Fino al 31 dicembre 2002 è fissata al 10 per cento l'aliquota Iva applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di recupero elencati nell'articolo 3, del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere

a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457). Si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. La disposizione agevolativa fa salve le disposizioni più favorevoli già previste in precedenza per le prestazioni di recupero

LA NOVITÀ È L'APPLICAZIONE DELL'ALIQUOTA RIDOTTA PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA PER I QUALI LE PRESTAZIONI DI SERVIZI VENGONO FATTURATE FINO AL 31 DICEMBRE 2002

edilizio, che includevano gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fra quelli per i quali si applica l'aliquota ridotta del 10 per cento. La vera novità è quindi l'applicazione dell'aliquota ridotta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per i quali le prestazioni di servizi vengono fatturate fino al 31 dicembre 2002.

Per fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ai quali è riservata l'agevolazione, si intendono:

1. singole unità immobiliari a destinazione abitativa (categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10), a prescindere dall'utilizzo effettivo, e relative pertinenze (anche se gli interventi riguardano la sola pertinenza e se questa è situata in un edificio non a prevalente destinazione abitativa privata);
2. interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata (l'aliquota ridotta si applica anche per le quote millesimali relative alle unità non abitative situate nell'edificio);
3. edifici di edilizia residenziale pubblica a prevalente destinazione abitativa;
4. edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso che costituiscono stabile residenza di collettività (es. orfanotrofi, ospizi, conventi).

Restano esclusi dall'agevolazione i fabbricati destinati ad utilizzazioni pubbliche.

L'applicazione dell'aliquota agevolata si riferisce alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso e si estende, quindi, anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione:

1. che non vengano forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o che non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori;
2. che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel

quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa di detto valore l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi.

SOTTO DETERMINATE CONDIZIONI, L'ALiquOTA AGEVOLATA SI ESTENDE ALLE MATERIE PRIME E SEMILAVORATE E AGLI ALTRI BENI NECESSARI PER I LAVORI.

Al fine di semplificare l'applicazione pratica dell'agevolazione, con il decreto ministeriale del 29 dicembre 1999 sono stati individuati a titolo tassativo i seguenti beni per i quali ricorre la definizione di "valore significativo":

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

Le indicazioni date sinora si riferiscono ai beni significativi considerati nella loro interezza. Per le componenti staccate degli stessi (ad es. il bruciatore di una caldaia) fornite nell'ambito di un intervento di recupero si applica il trattamento fiscale previsto per la prestazione (sia che si tratti di parti di notevole rilevanza che di parti di scarso valore).

Un esempio può servire a definire meglio il comportamento da seguire in occasione di interventi nei quali vengono forniti beni rientranti tra quelli indicati in precedenza:

- un contribuente si avvale di un'impresa per la ristrutturazione dei bagni nel proprio appartamento.

Il preventivo proposto ed approvato prevede una spesa complessiva (al netto di Iva) di € 18.000 costituita da: fornitura di sanitari e rubinetterie per € 10.000; altri materiali per € 3.000 e mano d'opera per € 5.000;

- per la fornitura del bene di "valore significativo" (sanitari e rubinetterie per € 10.000), l'aliquota ridotta si applica per la parte pari alla differenza tra il valore complessivo dell'intervento (€ 18.000) e quello del bene stesso (€ 10.000), quindi su € 8.000;

- l'aliquota del 10 per cento si applicherà pertanto sugli € 8.000 della fornitura "significativa" e sui residui € 8.000 (altro materiale e mano d'opera). Sugli € 2.000 restanti graverà invece l'aliquota ordinaria del 20 per cento.

Quando la fornitura comprende beni cosiddetti di "valore significativo", ed è necessario procedere al calcolo illustrato in precedenza, all'atto della fatturazione occorre indicare distintamente la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta invece all'aliquota del 20 per cento.

L'aliquota del 10 per cento si applica alle operazioni fatturate fino al 31 dicembre 2002, a prescindere

dalla data di inizio dei lavori o della loro conclusione.

La fattura emessa dal prestatore d'opera deve indicare anche gli eventuali beni di valore significativo forniti nell'ambito dell'intervento, in quanto gli stessi, come si è visto in precedenza, possono essere assoggettati a due diverse aliquote.

Come chiarito nella Circolare ministeriale n. 71/E del 7 aprile 2000, l'IVA agevolata al 10 per cento **non può applicarsi**:

- alle prestazioni professionali, anche se inerenti agli interventi di recupero edilizio, in quanto esse non hanno ad oggetto la realizzazione materiale dell'intervento ma vi risultano connesse in maniera indiretta;
- alle prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti (cessioni di beni e prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera).

Resta inteso, naturalmente, che beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota del 10 per cento nella successiva fase di riaddebito al committente.

3. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

1. In che consiste l'agevolazione

La Finanziaria 2002 - comma 2, dell'art.9, della legge n.448 del 28 dicembre 2001 - ha esteso la detrazione del 36% della legge n.449/1997 agli interventi riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2002, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2003. In

questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata - indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti - sull'ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione

dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di euro 77.468,53 (pari a 150 milioni di lire) e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo. E' consentito beneficiare della detrazione anche per l'importo versato in acconto a condizione che venga stipulato un compromesso di vendita degli

immobili, debitamente registrato presso l'Ufficio locale competente, o ove non ancora istituito, presso l'Ufficio del registro. Resta fermo che anche nel caso di stipula del compromesso il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2003.

LA SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE NON PUÒ ECCEDERE L'IMPORTO MASSIMO DI EURO 77.468,53 (PARI A 150 MILIONI DI LIRE) E DEVE ESSERE RIPARTITA IN 10 RATE ANNUALI DI PARI IMPORTO

2. A quali condizioni si può fruire della detrazione

La detrazione Irpef del 36 % si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2003. 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;
- l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (lettere c) e d) dell'articolo 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 precedentemente individuati dall'articolo 31, comma 1, della legge n. 457/78), 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, magari rilevante);
- i suddetti lavori devono essere eseguiti dall'impresa entro il 31 dicembre 2002.

L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui i lavori di recupero siano stati ultimati prima del 1° gennaio 2002, sempreché siano stati interamente realizzati successivamente al 1° gennaio 1998. Gli atti di vendita quindi devono essere stipulati a partire dal 1° gennaio 2002 e i pagamenti effettuati nell'anno 2002 e nel periodo 1° gennaio 30 giugno 2003. Il fatto che si consenta che i pagamenti possano essere effettuati sia nell'anno 2002 sia nel periodo 1° gennaio-30 giugno 2003, rende detraibili - nel caso di acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati - anche le spese sostenute dopo il 31 dicembre 2002, data ultima di scadenza dell'agevolazione.

3. Cosa fare per fruire della detrazione

Un regolamento ministeriale in corso di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale alla data di stampa di questa guida prevede che per fruire di questa particolare agevolazione non è necessaria la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara e l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico bancario.

Si consiglia di seguire le informazioni che verranno date attraverso il sito internet dell'Agenzia (www.agenziaentrate.it).

4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% SUGLI INTERESSI PASSIVI

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale possono detrarre gli interessi passivi pagati sui mutui ipotecari.

Per costruzione e ristrutturazione di unità immobiliare si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

In particolare, sono detraibili nella misura del 19% gli interessi passivi e relativi oneri accessori (nonché per le quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione), pagati in dipendenza dei contratti di mutuo stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro delle Comunità europee ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti. L'importo per il quale spetta la detrazione non può superare i cinque milioni di lire (€ 2.582,28) complessivi per ciascun anno d'imposta. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, e successive modificazioni, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato

nei registri anagrafici. Per usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi, antecedenti o successivi, dalla data di inizio dei lavori di costruzione;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli

I CONTRIBUENTI CHE INTRAPRENDONO LA RISTRUTTURAZIONE E/O LA COSTRUZIONE DELLA LORO CASA DI ABITAZIONE PRINCIPALE POSSONO DETTRARE GLI INTERESSI PASSIVI PAGATI SUI MUTUI IPOTECARI.

interessi passivi riguardante l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per

la costruzione dell'immobile.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato per abitazione principale. Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro. La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione.

In tal caso il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione. La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga); in tal caso è da tale data che inizia a decorrere il termine per la

rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria. Il diritto alla detrazione non viene meno se per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale, nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.

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:

a) il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
b) 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.

LA DETRAZIONE È CUMULABILE CON QUELLA PREVISTA PER GLI INTERESSI PASSIVI RELATIVI AI MUTUI IPOTECARI CONTRATTI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE SOLTANTO PER TUTTO IL PERIODO DI DURATA DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, NONCHÉ PER IL PERIODO DI SEI MESI SUCCESSIVI AL TERMINE DEI LAVORI STESSI.

II. CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE DEL 36% SULLE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef sono ammessi a fruirne 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 indicate di seguito.

Hanno quindi diritto alla detrazione:

- 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.

Sono definiti familiari, ai sensi dell'art.5 del Testo

TRATTANDOSI DI UNA DETRAZIONE DALL'IRPEF SONO AMMESSI A FRUIRE TUTTI COLORO CHE SONO ASSOGGETTATI ALL'IMPOSTA SUL REDDITO DELLE PERSONE FISICHE, RESIDENTI O MENO NEL TERRITORIO DELLO STATO.

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.

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

III. PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

- UNI-CIG 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).

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.

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, la sostituzione di tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare, 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 delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457). 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:

- gli interventi relativi alla **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

giuridicamente protetti). Per quanto attiene all'individuazione delle misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti si fornisce, a titolo esemplificativo, la seguente

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.

ordinaria o straordinaria

- gli interventi relativi alla 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** in situazioni di gravità, 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 e non, invece, per le spese sostenute per il semplice acquisto di strumenti, sia pure diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Non rientrano, pertanto, nell'agevolazione di cui trattasi, ad esempio, 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 ai sensi dell'art. 13-bis, comma 1, lettera c), del TUIR
- gli interventi relativi all'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

elencazione:

- 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.
- La detrazione del 36 per cento in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili; pertanto non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza;
- gli interventi relativi all'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. In ogni caso si sottolinea che 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:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
 - il montaggio di vetri antinfortunistica;
 - l'installazione del corrimano;
 - le spese sostenute al fine di adottare misure di manutenzione e **salvaguardia dei boschi**.
- Il contribuente interessato ha facoltà di scegliere se ripartire la detrazione in cinque o in dieci quote annuali. Per le modalità pratiche di attuazione della norma si rimanda ad un successivo decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

IV. 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.

1. 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 (riportato in fac-simile alla fine di questa guida) devono essere allegati:

- la copia della concessione, 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 pagata 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;

- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario, socio di cooperativa edilizia a proprietà indivisa).

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 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.

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 (che sono effettuati dal concessionario o dall'impresa di costruzione) 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 suddetti Centri di servizio, in parte già compiuta e per altri in fase di realizzazione - **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.

2. COMUNICAZIONE ALLA AZIENDA SANITARIA LOCALE

Contestualmente alla comunicazione agli uffici finanziari, 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;

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.

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.

- data di inizio dell'intervento di recupero.

3. 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.

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 DEI SOGGETTI CHE HANNO ESEGUITO I BONIFICI E DEI RELATIVI DESTINATARI.

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.

4. ALTRI ADEMPIMENTI

Al termine dei lavori i contribuenti interessati debbono:

- per i lavori di ammontare complessivo superiore a 100 milioni di lire, 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;

- 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).

V. ATTENZIONE: COME SI PUÒ PERDERE LA DETRAZIONE IRPEF

ATTENZIONE AI NUMEROSI CASI IN CUI NON VIENE RICONOSCIUTA LA DETRAZIONE E L'IMPORTO EVENTUALMENTE FRUITO VIENE RECUPERATO DAGLI UFFICI FINANZIARI

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 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 (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.

titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero, il diritto a godere delle quote residue della detrazione si trasmette agli eredi;

- *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;
- *trasferimento dell'inquilino o del comodatario*: del tutto diversa la conclusione quando

l'intervento di recupero edilizio è stato eseguito dal soggetto conduttore dell'immobile ad altro titolo, come nei casi di locazione o comodato.

In entrambi i casi, 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 (cinque o dieci anni).

PER SAPERNE DI PIÙ

Legge 27 dicembre 1997, n.449
Legge 23 dicembre 1999, n. 488
Legge 23 dicembre 2000, n. 388
Legge 28 dicembre 2001, n. 448
Regolamento 18 febbraio 1988, n. 41
Regolamento 30 luglio 1999, n. 311
Decreto ministeriale 29 dicembre 1999

Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998
Circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998
Circolare n. 247/E dell'29 dicembre 1999

Circolare n. 71/E del 7 aprile 2000
Circolare n. 95/E del 12 maggio 2000
Circolare n. 98/E del 17 maggio 2000
Circolare n. 7/E del 26 gennaio 2001, dell'Agenzia delle Entrate
Circolare n. 13/E del 6 febbraio 2001, dell'Agenzia delle Entrate
Circolare n. 55/E del 14 giugno 2001, dell'Agenzia delle Entrate
Circolare n. 15/E del 1 febbraio 2002 dell'Agenzia delle Entrate
Risoluzione n. 136/E del 6 maggio 2002

Tutti i provvedimenti sopra indicati sono reperibili consultando il sito Internet dell'Agenzia: www.agenziaentrate.it

VI. COSA ACCADE DELLA DETRAZIONE IRPEF SE CAMBIA IL POSSESSO DELL'IMMOBILE

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:

- *vendita*: 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);
- *morte del titolare*: se muore il contribuente

