

Detrazione fiscale del 36%: disciplina delle spese sostenute nel 2011 e compilazione del mod. 730/2012

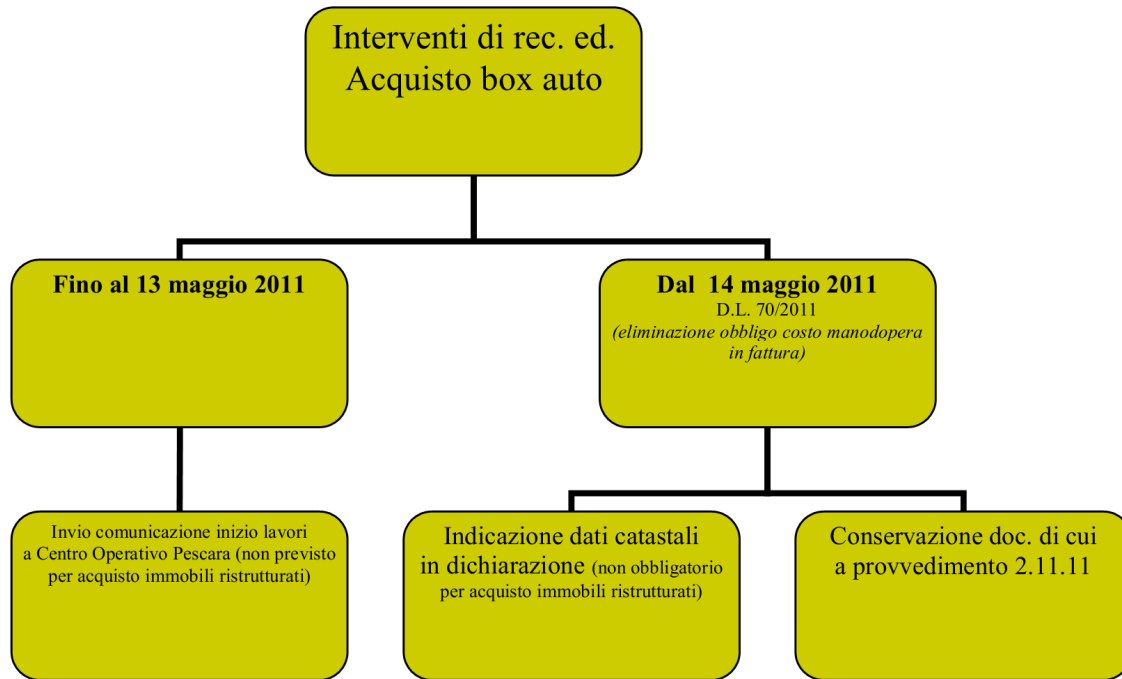
A cura del dott. Andrea Baratta

Il D.L. n. 70 del 2011 (c.d. "Decreto Sviluppo"), all'art. 7, comma 1, lett. c), ha soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione preventiva della data di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara .

Il medesimo decreto, nel contempo, ha introdotto l'obbligo, per i contribuenti che intendono fruire della detrazione in commento, 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 e conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate".

Le predette disposizioni sono entrate in vigore a partire dal 14 maggio 2011 (v. art. 12, D.L. 70). Ne discende che l'obbligo di inviare la comunicazione preventiva di inizio lavori al C.O. di Pescara deve ritenersi operante solo per i lavori iniziati fino al 13 maggio 2011, mentre per i lavori iniziati a partire dal 14 maggio 2011 il contribuente ha l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile e gli estremi di registrazione del contratto di locazione o comodato, in caso di lavori effettuati dal detentore (v. sotto fig. 1).

GLI APPROFONDIMENTI



Per quanto riguarda l'acquisto di box o posti auto pertinenziali, l'obbligo di invio della comunicazione (entro il 31 maggio 2012 per i soggetti che utilizzano il mod. 730) deve essere assolto relativamente agli acquisti effettuati entro il 13 maggio 2011, mentre per gli acquisti successivi a tale data è necessario indicare i dati catastali necessari nella dichiarazione dei redditi.

Dal momento che, ai sensi dell'art. 1 bis del DM n. 41 del 1998, gli adempimenti previsti per poter fruire della detrazione del 36% non debbono essere eseguiti quando si tratta di acquisto di immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati (art. 9, c. 2, Legge n. 448 del 2001), si ritiene che al riguardo, salvo diversa indicazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, non vi sia alcun obbligo di riportare i dati catastali in dichiarazione.

Il Decreto sviluppo, con l'articolo 7, comma 2, lettera r), ha anche abrogato l'articolo 1, comma 19, della Legge n. 244/2007, per cui, nel caso di fatture emesse dal 14 maggio 2011 non è più obbligatoria la separata indicazione del costo della manodopera utilizzata nell'intervento, precedentemente previsto, a pena di decadenza, per le fatture emesse dal 4 luglio 2006 al 13 maggio 2011.

GLI APPROFONDIMENTI

Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011, in applicazione di quanto previsto nel Decreto Sviluppo, è stato stabilito che "I soggetti che, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, intendono avvalersi della detrazione di imposta di cui all'art. 1 della Legge 27 dicembre 1997, n. 449 sono tenuti a conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, i sottoindicati documenti:

1. Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia dei lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale sarà sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.
2. Per gli immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento.
3. Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta.
4. Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese.
5. In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.
6. Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.
7. Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute.
8. Ricevute dei bonifici di pagamento".

Ne discende che la predetta documentazione deve anche essere esibita al CAF in sede di presentazione del modello 730, unitamente alla ricevuta della raccomandata relativa alla comunicazione di inizio lavori, per i lavori iniziati fino al 13 maggio 2011.

Per gli interventi sulle parti comuni, la documentazione può essere sostituita da una certificazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti per fruire della detrazione del 41 o 36 per cento e indichi la somma di cui il contribuente può tener conto per la detrazione.

GLI APPROFONDIMENTI

Il D.L. n. 138 del 2011 ha modificato, in parte, la disciplina relativa al trasferimento della detrazione in esame dal venditore (o donante) all'acquirente (o donatario). Successivamente, il D.L. n. 201 del 2011, è intervenuto nuovamente a regolamentare la materia per gli atti perfezionati dal 1° gennaio 2012.

Per effetto di tali modifiche la disciplina del trasferimento della detrazione può essere così riassunta:

- a) cessione avvenuta entro il 16.09.2011: le quote residue della detrazione spettano all'acquirente (per intero);
- b) cessione avvenuta dal 17.09.2011 (D.L. n. 138 del 2011): le quote residue possono essere utilizzate dal venditore oppure possono essere trasferite all'acquirente;
- c) cessione avvenuta dal 1.01.2012 (nuovo art. 16 bis TUIR - Decreto Monti): salvo diverso accordo, le quote residue della detrazione sono trasferite all'acquirente.

In mancanza di diverse indicazioni, si ritiene che per gli atti stipulati dal 17 settembre 2011 al 31 dicembre dello stesso anno, in assenza di una pattuizione esplicita fra le parti, risultante dal contratto, la detrazione in commento non possa essere riconosciuta né al venditore, né al compratore e che le parti stesse, qualora intendano mantenere o trasferire il diritto alla detrazione per le rate residue, dovranno integrare il contratto presso il notaio con apposito atto.

Articolo pubblicato in data 31 marzo 2012

<p>Per la consulenza, o la redazione del modello 730 o dell'Unico contattaci a: consulenzafiscale @misterfisco.it</p>
