

*La detrazione del 41% per gli  
interventi di recupero del  
patrimonio edilizio*



La nuova finanziaria ha introdotto non poche novità in materia di dichiarazione dei redditi.

Con riferimento alla sezione terza, quadro E del modello 730, nella quale vanno evidenziate le spese sostenute nell'anno 2005 relative agli interventi di ristrutturazione di immobili, all'acquisto o all'assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati e ad altri interventi di manutenzione di immobili, la detrazione Irpef passa dal 36% degli anni precedenti, al 41% di questa ultima finanziaria.

La precedente percentuale di detrazione (36%), in verità, non è stata del tutto soppressa. Resta tutt'ora in vigore, infatti, per gli interventi effettuati tra il 2000 e il 2005.

Si applica, invece, la nuova percentuale, per le spese sostenute nel 1998 e nel 1999. Il 41% viene applicato anche alle spese sostenute nel 1996 e nel 1997 purché relative ad interventi effettuati in seguito al verificarsi degli eventi sismici del 1996 nelle regioni dell'Emilia Romagna e della Calabria, al fine di ripristinare quelle unità immobiliari dichiarate inagibili da parte dei comuni.

L'agevolazione consiste principalmente nella possibilità di detrarre dall'Irpef una quota pari al 41% e/o al 36% dell'importo delle spese sostenute per l'esecuzione di determinate opere edilizie da parte del proprietario, dei proprietari o di coloro che ne hanno diritto, fino ad un importo massimo per persona fisica pari a 77.468,53 euro per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2002 e pari a 48.000,00 euro per le spese sostenute nel 2003, 2004 e 2005.

Il suddetto limite su cui applicare la percentuale, va riferito ad ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero.

La detrazione può essere dilazionata per un periodo di 10 anni per le spese sostenute tra il 2002 e il 2005 e in 5 o 10 anni per quelle che precedono il 2002.

Per i soggetti ultrasettantacinquenni (75 anni compiuti al 31 dicembre 2005) le quote potranno scendere a 5, mentre per gli ultraottantenni (80 anni compiuti al 31 dicembre 2005) potranno essere 3. Tale modalità potrà essere utilizzata anche per le spese sostenute in anni precedenti.



In caso di vendita o di donazione, il diritto alla detrazione viene trasmesso rispettivamente all'acquirente ed al donatario. Nel caso di morte del beneficiario dell'agevolazione, il diritto alla detrazione si trasmette all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Nel caso, infine, in cui le spese siano state sostenute dall'inquilino o dal comodatario, la cessazione del rapporto di locazione o di comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario.

Principalmente possiamo distinguere tre grandi tipologie di seguito elencate:

- A. INTERVENTI NELL'ABITAZIONE;
- B. PERTINENZE;
- C. ACQUISTO CASA RISTRUTTURATA.

## **A. INTERVENTI NELL'ABITAZIONE**

Gli interventi per i quali potrà chiedersi l'agevolazione sono:

- manutenzione straordinaria. Per manutenzione straordinaria si intendono tutti quegli interventi di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica aventi lo scopo di mantenere in efficienza l'edificio. La manutenzione straordinaria non prevede l'ampliamento dell'edificio, sia per quanto riguarda la superficie coperta e sia per quanto riguarda il volume, né la variazione di destinazione d'uso dello stesso.
- restauro e risanamento conservativo. Per restauro e risanamento conservativo si intende un insieme di interventi mirati a ripristinare e consolidare gli elementi che costituiscono l'edificio. La norma prevede due gruppi di interventi simili ma diversi per quanto riguarda le caratteristiche degli edifici sui quali tali interventi sono realizzati.

Gli interventi di restauro equivalgono alla restituzione di un organismo edilizio di un certo valore architettonico, storico-artistico al suo aspetto originario.

Il risanamento conservativo è un complesso di interventi mirati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente sotto l'aspetto tipologico, formale, strutturale e funzionale.



- In ultimo per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia, la stessa è caratterizzata da due aspetti fondamentali; il primo è determinato dalla sistematicità delle opere edilizie ed il secondo riguarda la finalità della trasformazione che può modificare completamente l'edificio esistente.

A seconda della trasformazione effettuata sull'edificio, sarà necessario richiedere la concessione edilizia ed il pagamento degli oneri connessi. Attraverso la ristrutturazione edilizia sarà possibile incrementare la superficie dell'edificio ma non il suo volume.

## **B. PERTINENZE (BOX, GARAGE)**

La seconda tipologia di interventi interessati dalla detrazione del 41% riguarda la realizzazione o l'acquisto di un box o posto auto.

Sono pertinenze, secondo l'art. 817 del Codice civile., le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima. In questa categoria possono rientrare, ad esempio, le autorimesse, i posti auto, le cantine, le soffitte, gli abbaini, le piscine, i muri di cinta, le tettoie, ecc.

L'agevolazione è applicabile sin dal 1° Gennaio 2006. Per poter usufruire della detrazione del 41% è necessario che esista il vincolo di pertinenza tra l'abitazione ed il box.

In caso di acquisto di nuovo box l'agevolazione è prevista anche al promissario acquirente. In questo caso è necessaria la stipula di un compromesso di vendita regolarmente registrato (Ufficio del registro). Gli estremi della registrazione andranno indicati nel modulo di comunicazione che dovrà essere inviato al centro di servizio (Centro Operativo di Pescara).

Nel caso che si acquisti contemporaneamente abitazione e box ancora in corso di costruzione la detrazione spetta ugualmente.

## **C. ACQUISTO DELLA CASA RISTRUTTURATA**

FT



I benefici spettano anche per l'acquisto di unità immobiliari poste all'interno di fabbricati, completamente ristrutturati da imprese di costruzione o cooperative edilizie.

La detrazione si applica per acquisti effettuati entro il 30 Giugno 2007 di unità immobiliari all'interno di edifici sui quali siano stati eseguiti lavori di restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia entro il 31 Dicembre 2006.

Lo sconto fiscale sempre del 41% si calcola sul 25% del prezzo di vendita che dovrà risultare dall'atto di compravendita. Il tetto massimo detraibile è sempre di 48.000,00 euro.

In caso di pagamento di acconti la detrazione è ammessa a patto che venga stipulato un compromesso di vendita regolarmente registrato e dal quale sia chiaro il prezzo di vendita.

Resta ferma inoltre la novità introdotta dal decreto del Ministero dell'Economia e delle finanze che dispone che per l'acquisto di unità immobiliari disposte all'interno di edifici interamente ristrutturati non è necessario l'invio della comunicazione al centro di Pescara e i pagamenti possono essere effettuati senza bonifico.

L'unico adempimento è quello di indicare nella dichiarazione dei redditi il codice fiscale dell'impresa o cooperativa edilizia che ha effettuato i lavori di ristrutturazione nell'edificio.

### **COSA SI PUO' DETRARRE**

Possono essere detratte tutte quelle spese, comprensive di IVA, effettivamente sostenute e documentate per appalti, acquisto di beni finiti, materie prime e semilavorati relative agli interventi di recupero effettuati sugli immobili residenziali.

Gli interventi oggetto dell'agevolazione devono ovviamente rispettare la normativa relativamente alle norme edilizie ed urbanistiche che ne disciplinano la realizzabilità.

Vengono comprese nell'agevolazione gli oneri per le spese di progettazione, altre prestazioni professionali, perizie e sopralluoghi, oneri di urbanizzazione ed altre eventuali spese per l'esecuzione



delle opere edilizie oggetto degli interventi previsti e per la messa a norma degli impianti elettrici (legge n. 46/90) e a metano (ai sensi delle norme UNI CIG, legge, 1083/71) degli edifici.

Anche le spese per la redazione della documentazione atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, e per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione sono deducibili, in base all'art. 6 l. 488/99.

Non rientrano nell'agevolazione gli interessi passivi pagati per i mutui stipulati per sostenere le spese di recupero edilizio.

Gli interventi che interessino le parti comuni condominiali che godono delle agevolazioni riguardano:

- La Manutenzione Ordinaria (in alcuni casi);
- La Manutenzione Straordinaria;
- La Ristrutturazione Edilizia.

I beneficiari sono i singoli Condomini.

Oltre alle opere previste per la singola unità immobiliare e per le parti comuni condominiali la Legge prevede le stesse agevolazioni anche per altri ambiti specifici:

- Eliminazione delle barriere architettoniche;
- Cablatura degli edifici (antenne collettive, reti via cavo, etc.);
- Contenimento dell'inquinamento acustico;
- Conseguimento di risparmi energetici;
- Misure antisismiche;
- Parcelle dei progettisti;
- Messa a norma degli impianti elettrici (l. 46/90);
- Messa a norma degli impianti a metano (l. 1083/71);
- Realizzazione o acquisto di box o posti auto di pertinenza degli alloggi.



## **I BENEFICIARI**

Coloro che possono godere delle agevolazioni previste sono tutte le persone fisiche che siano possessori o detentori a qualsiasi titolo del fabbricato e quindi:

- proprietario o nudo proprietario;
- titolare di un diritto reale sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione);
- inquilino e comodatario;
- futuri acquirenti di un immobile, con compromesso di vendita regolarmente registrato;
- socio di cooperativa non a proprietà indivisa;
- socio di cooperativa a proprietà indivisa;
- assegnatario di alloggi anche se non ancora titolari di mutuo individuale;
- imprenditore individuale o socio di società in nome collettivo (s.n.c.) ed in accomandita semplice (s.a.s.), purché l'immobile non costituisca immobile strumentale o immobile-merce, nonché socio di società semplice.

In generale la detrazione spetta al proprietario o a chi ha titolo per richiederlo, ai suoi familiari e all'inquilino.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore, purché abbia sostenuto le spese in questione e risulti essere l'intestatario delle fatture. Per familiari viene inteso: il coniuge, i parenti entro il 3° grado (genitori, nonni, figli, nipoti, fratelli, zii, cugini) e gli affini entro il 2° grado (suoceri, cognati, figli di primo matrimonio del coniuge). Per usufruire della detrazione del 41% non viene richiesto nessun documento che dimostri il grado di parentela. Solamente nel caso di controlli gli uffici finanziari preposti potranno richiedere la documentazione comprovante la parentela.

Per quanto riguarda gli inquilini è necessario che vi sia un regolare contratto d'affitto registrato. Gli estremi della registrazione andranno evidenziati nel modello di comunicazione dei lavori da inviare al centro servizi di Pescara. Assieme alla comunicazione si dovrà inviare anche una dichiarazione di consenso da parte del proprietario che accetta l'esecuzione delle opere.



## **SE L'IMMOBILE VIENE VENDUTO**

La detraibilità dell'imposta per le persone fisiche segue la proprietà alienata, per cui l'acquirente gode dei benefici di Legge per il periodo (5 o 10 anni) inizialmente stabilito dal proprietario che ne aveva fatto richiesta.

## **COME PROCEDERE**

La detrazione spettante va divisa in quote costanti nell'anno in cui si sono sostenute le spese e nei quattro periodi di imposta successivi, ossia complessivamente in cinque anni.

Oppure il contribuente può scegliere di suddividere la detrazione spettante in dieci quote annuali di pari importo. La scelta (che non può essere revocata) della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali si effettua nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta.

L'agevolazione d'imposta è ammessa per edifici già censiti in catasto ovvero per quelli per i quali sia stato richiesto l'accatastamento.

L'agevolazione si applica, inoltre, a condizione che relativamente al fabbricato su cui sono stati effettuati gli interventi risulti pagata, se dovuta, l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1997 e successivi.

Gli immobili sui quali possono essere effettuati gli interventi agevolabili devono essere situati nel territorio nazionale.

## **ADEMPIMENTI**



Coloro che intendono avvalersi dell'agevolazione di imposta devono inoltrare, prima dell'inizio dei lavori, comunicazione della data in cui avranno inizio i lavori stessi, al Centro Operativo di Pescara (sito in via Rio Sparto, 21 – 65129 Pescara), mediante raccomandata, utilizzando l'apposito modulo (reperibile presso gli uffici delle Entrate) che deve recare i dati catastali dell'immobile o gli estremi della domanda di accatastamento.

Al modulo vanno obbligatoriamente allegati:

- copia della concessione, ovvero dell'autorizzazione o denuncia di inizio attività (DIA);
- fotocopia della domanda di accatastamento in mancanza dei dati catastali;
- fotocopie delle ricevute di pagamento dell'ICI relativa all'anno 1997 e successivi, se dovuta (se il contribuente che richiede l'agevolazione è diverso dal soggetto tenuto al versamento dell'ICI, non sarà necessario trasmettere le copie di dette ricevute);
- fotocopia della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori, e della tabella millesimale di ripartizione delle spese condominiali, nel caso di lavori riguardanti parti comuni condominiali; qualora successivamente alla trasmissione della tabella millesimale di ripartizione delle spese l'importo preventivato venga superato, è necessario spedire unicamente la nuova tabella di ripartizione delle spese all'ufficio che ha ricevuto la comunicazione;
- qualora i lavori siano effettuati dal detentore (locatario, comodatario, ecc.), gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, nonché il consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori.

Il contribuente può produrre, in luogo della suindicata documentazione, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (con firma autentica ed esente da bollo), nella quale attesti di essere in possesso della suddetta documentazione e di essere pronto ad esibirla o trasmetterla dietro richiesta degli uffici finanziari.

In funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro, nei casi di cantieri la cui entità presunta è pari o superiore a 200 uomini o di cantieri particolarmente rischiosi, si dovrà inoltre comunicare preventivamente all'Azienda Sanitaria Locale territorialmente competente la data di inizio lavori, cui va allegata una dichiarazione di regolarità dell'impresa esecutrice.



La comunicazione alla A.S.L. effettuata a norma dei d.lgs. 19 settembre 1994, n. 626 e 14 agosto 1996, n. 494 libera il contribuente dall'obbligo dell'invio di questa ulteriore raccomandata; allo stesso modo la comunicazione non è dovuta laddove i richiamati decreti legislativi non prevedano l'obbligo della notifica preliminare all'A.S.L.

I contribuenti avranno cura, poi, di conservare ed esibire, se richiesti, agli Uffici finanziari le fatture, le ricevute fiscali o altra idonea documentazione, comprovanti le spese sostenute e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

Per fruire della detrazione è condizione necessaria che le spese detraibili vengano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui dovrà risultare la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione (in presenza di 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 all'agevolazione. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore), il numero di partita IVA o codice fiscale dell'impresa realizzatrice dei lavori, il riferimento alla legge 449/1997.

La detrazione è consentita anche se le spese sono state pagate con strumenti diversi dal bonifico. Tali spese possono essere documentate in altro modo per oneri di urbanizzazione; versamenti di ritenute di acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti; pagamenti dell'imposta di bollo e dei diritti sugli atti amministrativi necessari; ecc.

La detrazione non è riconosciuta nei seguenti casi:

- mancata trasmissione della documentazione al Centro Operativo di Pescara, nonché all'Azienda Sanitaria Locale competenti, entro i termini previsti;
- pagamento con metodi diversi dal bonifico bancario;
- violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione regionale delle entrate territorialmente competente;
- mancata trasmissione della documentazione al Centro Operativo di Pescara, nonché all'Azienda Sanitaria Locale competenti, entro i termini previsti.



Non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici fiscali il caso della realizzazione di opere per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso, ma conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio, purché, naturalmente, il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle norme vigenti.

Quanto alla violazione delle norme di sicurezza e delle obbligazioni contributive, il Ministero ritiene che la decadenza dal beneficio fiscale operi nei soli casi in cui il contribuente non sia "in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori, resa ai sensi dell'art. 4 della legge 4/1/1968, n. 15, attestante l'osservanza delle suddette disposizioni".

Dott.ssa Filomena Tenace