

## **Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie**

*Le modalità operative e la proroga fino al 2012*

a cura Massimo Pipino

*... per acquistare questo e-book*

*clicca QUI, poi sul CARRELLO*

*Il prezzo è di 24 euro IVA compresa*

Alla luce delle disposizioni contenute nella legge Finanziaria 2010, relative alla proroga delle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo ed alla messa a regime dell'agevolazione IVA per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici abitativi, si è provveduto ad allestire questa «**Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie**», aggiornata con i chiarimenti ministeriali forniti nel corso degli ultimi 2 anni. La "Guida" riepiloga le modalità applicative del beneficio, le fattispecie agevolate e gli adempimenti necessari per l'accesso alla detrazione visti anche i ricorrenti problemi che il contribuente incontra nell'impiego delle norme in commento.

Si ricorda, inoltre, che la Legge Finanziaria 2010 ha previsto la **proroga** sino al **31 dicembre 2012**:

- della **detrazione IRPEF del 36% per le spese di recupero** dei fabbricati abitativi, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare;
- l'applicazione a regime **dell'IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui fabbricati abitativi.

È stata, inoltre, **prorogata** per un ulteriore anno anche la **detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni** comprese **in fabbricati interamente ristrutturati** da imprese di costruzioni, reintrodotta dal 1° gennaio 2008 dalla legge Finanziaria 2008 (art.1, comma 17, lett. b, legge 244/2007).

In virtù della proroga, l'agevolazione spetta, per tale fattispecie, a condizione che:

- gli interventi di recupero, da realizzare sull'intero fabbricato, siano eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012;
- il rogito per l'acquisto delle abitazioni sia stipulato entro il 30 giugno 2013.

Si segnala che la Guida contiene un paragrafo relativo alle modalità di calcolo della detrazione, con particolare riferimento all'operatività del limite massimo di spese agevolate ed un "focus" dedicato alle aliquote IVA applicabili agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Nell'**Appendice** alla Guida sono, invece, raccolte tutte le più rilevanti disposizioni normative in materia e i documenti di prassi emanati dall'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, il documento verrà mantenuto aggiornato con l'inserimento delle eventuali modifiche normative e degli interventi dell'Agenzia che eventualmente verranno promulgati.

## INDICE

### **PREMESSA: L'EVOLUZIONE**

<b><u>NORMATIVA</u></b> .....	<b>2</b>
<b><u>1. NOVITÀ PER IL 2008- 2012</u></b> .....	<b>7</b>
<b><u>2. A CHI SPETTA LA DETRAZIONE</u></b> .....	<b>10</b>
<b><u>3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI</u></b> .....	<b>12</b>
<b><u>3.1 Gli immobili interessati dal beneficio</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>3.1.1 Unità immobiliari residenziali</u></b> .....	<b>17</b>
<b><u>3.1.2 Parti comuni di immobili a prevalente destinazione abitativa</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>3.1.3 Pertinenze</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>3.1.4 Casi particolari</u></b> .....	<b>18</b>
<b><u>4. LE SPESE DETRAIBILI</u></b> .....	<b>19</b>
<b><u>5. IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE</u></b> .....	<b>20</b>
<b><u>5.1 Gli interventi eseguiti sia sull'abitazione che sulle pertinenze</u></b> .....	<b>20</b>
<b><u>5.2 Gli interventi eseguiti sulle parti comuni</u></b> .....	<b>21</b>
<b><u>5.3 Gli interventi eseguiti sia sulle parti comuni che sulla singola abitazione</u></b> .....	<b>21</b>
<b><u>5.4 La continuazione degli interventi in diversi periodi d'imposta</u></b> .....	<b>22</b>
<b><u>6. COME OPERA LA DETRAZIONE</u></b> .....	<b>24</b>
<b><u>7. GLI ADEMPIMENTI PER ACCEDERE AI BENEFICI</u></b> .....	<b>25</b>
<b><u>7.1 La raccomandata al Centro Operativo di Pescara</u></b> .....	<b>25</b>
<b><u>7.2 La dichiarazione di esecuzione dei lavori</u></b> .....	<b>26</b>
<b><u>7.3 La raccomandata con ricevuta di ritorno alla ASL</u></b> .....	<b>27</b>
<b><u>7.4 Come si effettuano i pagamenti - Bonifici e Fatture</u></b> .....	<b>29</b>
<b><u>7.5 Indicazione della manodopera in fattura</u></b> .....	<b>30</b>
<b><u>8. ACQUISTO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI</u></b> .....	<b>32</b>
<b><u>9. ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI</u></b> .....	<b>34</b>
<b><u>9.1 Adempimenti richiesti</u></b> .....	<b>37</b>

**10. L'ALIQUOTA IVA RIDOTTA AL 10% PER LE MANUTENZIONI DELLE  
ABITAZIONI.....38**

**Allegato 1:** *Modello per la comunicazione di inizio lavori (approvato con  
Provvedimento ministeriale del 17 marzo 2006)*

**Allegato 2:** *Istruzioni alla compilazione del Modello di comunicazione*

**Appendice:** *Normativa e Prassi più rilevante*

*... per acquistare questo e-book \_*

*clicca QUI, poi sul CARRELLO*

*Il prezzo è di 24 euro IVA compresa*

Massimo Pipino  
Ottobre 2009