# Detrazione edilizia: la mancata comunicazione fa perdere le agevolazioni

di Roberta De Marchi

**Pubblicato il 18 Maggio 2009**

L'omessa comunicazione preventiva al Centro operativo della dichiarazione di inizio attività costituisce causa ostativa alla concessione delle agevolazioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

## Agevolazioni fiscali solo con comunicazione di inizio attività

Con sentenza n. 47 del 16 aprile 2009 (ud. del 2 aprile 2009) la Comm. trib. prov. di Treviso, Sez. VI – ha affermato che l'omessa comunicazione preventiva al Centro operativo della dichiarazione di inizio attività costituisce causa ostativa alla concessione delle agevolazioni relative agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e legittima l'Erario al recupero delle misure ex art. 36-ter, D.P.R. n. 600/1973.

La Commissione condivide le argomentazioni dell'Agenzia delle Entrate di Treviso perché quanto dalla stessa richiesto

> *"non è un semplice formalismo, ma corrisponde all'evidente scopo di permettere agli uffici finanziari di eventualmente effettuare controlli o sopralluoghi per verificare l'effettività dei lavori per i quali si invocano le detrazioni richieste".*

Proprio per questo

> *"la legge richiede che la comunicazione di inizio lavori sia preventiva all'inizio stesso e non contemporanea come pretenderebbe parte ricorrente. Ciò a prescindere dall'insufficienza di prova relativamente all'effettiva data di inizio lavori" (1).*

L'interessante pronunciamento ci permette di fare il punto sull'intrigata questione (2).


Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

**Il quadro normativo**

Le disposizioni di favore per le ristrutturazioni edilizie sono state introdotte con i commi da 1 a 7, dell'art. 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, attraverso i quali è stata prevista la detrazione del 41% dall'Irpef dovuta, e fino a concorrenza del suo ammontare, a fronte delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio negli anni 1998 e 1999.

Successivamente, il quadro normativo ha subito diverse modifiche; da ultimo, la Finanziaria 2008 – art. 1, comma 17, della legge n. 244/2007 – ha prorogato al 31.12.2010 la detrazione del 36% e reintrodotto la medesima detrazione per chi acquista unità abitative che fanno parte di edifici interamente ristrutturati.

## I soggetti beneficiari dell’agevolazione

Beneficiari dell’agevolazione sono i soggetti passivi IRPEF, residenti e non residenti nel territorio dello stato, che sostengono spese per la realizzazione degli interventi di recupero edilizio più avanti indicati su immobili residenziali posseduti o detenuti sulla base di un titolo idoneo.

Rientrano in tale definizione il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale sull’immobile oggetto degli interventi di recupero (uso, usufrutto, abitazione), l’inquilino ed il comodatario (con il consenso scritto del proprietario).

Godono dell’agevolazione, inoltre, in qualità di possessori, i soci di cooperative a proprietà divisa immessi nel possesso con atto di assegnazione, mentre i soci di cooperative a proprietà indivisa partecipano al beneficio in qualità di detentori.


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

E ancora, rientrano tra i beneficiari i soggetti di cui all'art. 5 del Tuir che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice, soggetti ad essi equiparati, imprese familiari).

La detrazione compete anche al familiare convivente del possessore o del detentore relativamente alle spese sostenute per interventi di recupero edilizio relativi agli immobili in cui si esplica la convivenza.

Tali immobili non devono necessariamente essere abitazioni principali.

Pertanto l'agevolazione può essere usufruita, ad esempio, per una seconda casa (dove la convivenza tra appartenenti allo stesso nucleo familiare si esplica, anche se in maniera non continuativa), ma non per una abitazione data in affitto, la cui detenzione spetta all'inquilino e dove, quindi, non può esserci convivenza tra i familiari del possessore.

Eventualmente, in questa ultima ipotesi, può essere il familiare del detentore, cioè dell'inquilino, ad utilizzare l'agevolazione. In ogni caso è necessario che la situazione di convivenza sia preesistente all'inizio dei lavori di ristrutturazione (3).

Per familiari conviventi devono intendersi i soggetti elencati all'art. 433 del codice civile e cioè:

- il coniuge non legalmente ed effettivamente separato;
- i figli, anche se naturali riconosciuti, adottivi, affidati o affiliati;
- i discendenti dei figli;
- i genitori e gli ascendenti prossimi, anche naturali;
- i genitori adottivi;
- i generi e le nuore;
- il suocero e la suocera;
- i fratelli e le sorelle, anche unilaterali.

Tra i beneficiari rientra anche il futuro acquirente che a seguito di un preliminare di compravendita, debitamente registrato, sia entrato nel possesso dell'immobile (4). Analogamente, rientra tra i beneficiari anche l'assegnatario di alloggio costruito in cooperativa.

Su questo punto, però, è necessario rilevare che mentre l'assegnatario di una cooperativa a proprietà divisa, con la delibera assembleare, è immesso nel possesso dell'abitazione, l'assegnatario della


Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

cooperativa a proprietà indivisa, invece, è immesso nella detenzione dell'immobile, con la conseguenza, per questo ultimo, di dovere acquisire il consenso preventivo della cooperativa proprietaria della casa per potere effettuare i lavori e potere usufruire dell'agevolazione.

Per individuare i beneficiari delle detrazioni connesse agli interventi sulle parti comuni degli edifici è necessario fare una distinzione tra quegli immobili che hanno una prevalente destinazione abitativa (fabbricati con più del 50% della superfice fuori terra destinata ad abitazioni), da quelli che non hanno una prevalente destinazione abitativa.

Per i lavori sulle parti comuni degli edifici prevalentemente abitativi l'agevolazione spetta, secondo la ripartizione millesimale dei costi, a tutti i possessori o detentori di unità immobiliari, anche diverse dalle abitazioni.

Invece, per gli interventi effettuati sugli edifici prevalentemente non abitativi, il beneficio potrà essere utilizzato soltanto dai possessori o detentori di abitazioni.

Ad esempio, il possessore o il detentore di un negozio che si trova in un palazzo prevalentemente occupato da abitazioni potrà detrarre (sempre che sia un soggetto IRPEF) i costi sostenuti per la manutenzione del prospetto dell'edificio.

Se, invece, l'immobile di cui fa parte il negozio non è a prevalente destinazione abitativa la detrazione delle spese non è riconosciuta al possessore o al detentore del negozio.

In tal caso saranno soltanto i possessori o detentori delle abitazioni che godranno del beneficio, sempre in rapporto alla ripartizione millesimale delle spese.

## Gli interventi di recupero edilizio ammessi al beneficio


Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

L'agevolazione è prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, effettuate sulle parti comuni di edifici residenziali di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c), d) del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, nonché, sugli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia effettuati su singole abitazioni di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze.

I costi sui quali calcolare la detrazione sono tutti quelli sostenuti per realizzare gli interventi sopra indicati.

Tra questi rientrano anche le spese per la progettazione dei lavori, l'acquisto dei materiali, l'esecuzione dei lavori, le prestazioni professionali richieste dai vari tipi di intervento, la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, le perizie e i sopraluoghi, l'I.v.a, l'imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori, nonché gli oneri di urbanizzazione e gli eventuali altri costi strettamente inerenti la realizzazione delle opere.

I costi devono essere pagati soltanto con bonifici bancari o postali.

Questa particolare modalità di pagamento è stata prevista per consentire all'Amministrazione Finanziaria di acquisire in tempi brevi i dati dei versamenti che sono trasmessi telematicamente.

A tal fine è necessario che i contribuenti, nel momento in cui effettuano i pagamenti, comunichino alla banca o alla posta che il bonifico è fatto ai fini dell'agevolazione prevista dalla legge 27 dicembre 1997, n. 449.

In mancanza di tale precisazione l'Amministrazione finanziaria non avrà il riscontro dei costi sostenuti, ed il contribuente sarà costretto, a richiesta dell'ufficio, a documentare l'esistenza e la finalità del bonifico.

Nel bonifico devono essere indicati:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del beneficiario o dei beneficiari della detrazione;
- il numero di partita I.v.a. ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il pagamento è effettuato.


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

Al fine di semplificare i riscontri potrebbe essere utile effettuare un bonifico per ogni fattura e indicare nella causale del pagamento gli estremi della fattura (numero e data). A tal proposito si rammenta che anche i pagamenti di acconti devono essere fatturati e pagati con bonifico.

Nel caso in cui il bonifico è effettuato da un soggetto anche per conto di altri contribuenti che hanno partecipato alla spesa è necessario specificare nella causale gli importi addebitabili a ciascuno. In mancanza di tale specifica l'importo totale si intende ripartito in parti uguali.

Per i lavori condominiali il bonifico deve recare il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di altra persona incaricata al pagamento, nonché quello del condominio.

Sono esenti dall'obbligo di pagamento tramite bonifico quei costi che materialmente non è possibile sostenere con tale mezzo. Ad esempio bolli, concessioni governative, contributi di urbanizzazione, ritenute d'acconto effettuate su compensi corrisposti, ecc.

## Gli adempimenti necessari per usufruire dell'agevolazione

Come è noto, gli adempimenti necessari per usufruire dell'agevolazione sono stati stabiliti dal decreto 18 febbraio 1998, n. 41; con successivo decreto del 6 marzo 1998 è stato pubblicato il modulo da utilizzare per comunicare l'inizio dei lavori.

Questo modulo, prelevabile via internet dal sito www.agenziaentrate.it, deve essere compilato ed inviato, con raccomandata senza avviso di ricevimento, al Centro operativo di Pescara, via Rio Sparto, 21, prima dell'inizio dei lavori, ma non necessariamente prima dell'eventuale acquisto di materiali da impiegare nella ristrutturazione.

Nel caso in cui l'immobile oggetto degli interventi di recupero edilizio appartenga a più soggetti che intendono usufruire delle detrazioni, la comunicazione di inizio lavori può essere inviata da uno solo di essi. In tal caso, però, è necessario che gli altri contribuenti indichino nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale di chi ha inviato la comunicazione.


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

Per i lavori condominiali la comunicazione deve essere inviata dall'amministratore del condominio o da altra persona delegata.

Alla comunicazione devono essere allegate:

- copia dei titoli abilitativi rilasciati dal comune necessari ad effettuare gli interventi di recupero edilizio;
- copia delle ricevute dei versamenti ICI effettuati dal 1997 in avanti. Ovviamente le ricevute devono essere allegate soltanto da coloro che avevano l'obbligo del pagamento;
- copia della delibera assembleare che autorizzi i lavori e della tabella millesimale di ripartizione per i lavori effettuati nei condomini;
- la dichiarazione di consenso del possessore nel caso in cui i costi dei lavori vengano sostenuti dal detentore. Per il familiare convivente non è necessario documentare il consenso;
- copia della domanda di accatastamento nel caso in cui l'immobile non risulti ancora accatastato;
- copia dell'atto di compravendita nel caso in cui l'intestazione della partita catastale non risulti ancora aggiornata.

In luogo della documentazione sopra indicata è possibile inviare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che attesti il possesso dei documenti e la disponibilità ad esibirli a richiesta degli uffici.

Inoltre, l'avente diritto o l'impresa che effettuerà gli interventi deve inviare alla ASL competente per territorio, la comunicazione della data di inizio dei lavori prima che questi inizino. Tale comunicazione non va inviata in tutti i casi in cui le disposizioni di legge relative alle condizioni di sicurezza dei cantieri non prescrivono l'obbligo di preventiva notifica alla ASL.

Per i lavori il cui costo superi 51.645,689 euro è necessario l'invio di una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

## La decadenza dei benefici

**Il contribuente perde il diritto a godere della detrazione, con recupero dell'imposta già eventualmente fruita, nei casi in cui:**

- la comunicazione di inizio lavori non è trasmessa preventivamente all'Ufficio competente, ovvero, per i lavori iniziati antecedentemente all'entrata in vigore del regolamento di attuazione - Decreto 18 febbraio 1998, n. 41 -, la comunicazione non è stata trasmessa entro 40 giorni dall'entrata in vigore del regolamento stesso;
- la comunicazione inviata non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori, o a quelli relativi alla domanda di accatastamento;
- non vengono allegate le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia (denuncia di inizio di attività, concessione o autorizzazione);
- in mancanza dei dati catastali, non viene allegata la fotocopia della domanda di accatastamento, esclusi i fabbricati rurali che hanno perso le caratteristiche di ruralità e non sono ancora accatastati, per i quali la copia della domanda deve essere trasmessa subito dopo la presentazione;
- non vengono allegate le fotocopie dei versamenti dell'Ici a partire dall'anno 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, o successivamente non è inviata la copia della nuova tabella di ripartizione delle spese se diversa da quella preventiva;
- non è allegata, quando è necessaria, la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori eseguiti dal detentore dell'immobile, se diverso dal coniuge, dai figli e dai genitori conviventi;
- non è allegata, in caso di lavori il cui importo complessivo supera i 100 milioni di vecchie lire, la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingeneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi;
- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl, nei casi in cui questa è obbligatoria;
- non vengono esibite le fatture o le ricevute relative alle spese sostenute, non viene esibita la ricevuta del bonifico bancario, oppure la stessa risulta intestata a soggetto diverso da quello che richiede la detrazione;
- il pagamento non è stato eseguito a mezzo bonifico bancario, fatti salvi in cui lo stesso non è necessario;
- le opere edilizie eseguite sono difformi da quelle comunicate all'Ufficio finanziario competente e non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- vengono violate le norme relative alla sicurezza dei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi;
- assenza in fattura della separazione fra costo e manodopera.


*Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com*
*Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D*

Roberta De Marchi

18 Maggio 2009

**NOTE**

(1) L'art. 2, comma 4, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 ha introdotto una mini sanatoria per alcune ipotesi - lavori iniziati entro il 30 giugno 2000 - in cui la comunicazione è stata presentata in data successiva all'effettivo inizio dei lavori, purché la stessa venga trasmessa entro 90 giorni dall'inizio dei lavori stessi

(2) Cfr. sul punto il puntuale lavoro di Antico:
FINANZIARIA 2009: Proroga al 2011 per gli interventi di ristrutturazione edilizia

(3) Circ. n. 121/E dell’11 maggio 1998. Punto 2.1.

(4) Circ. n. 121/E dell’11 maggio 1998.


Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D