
Detrazione fiscale del 36% sulle ristrutturazioni edilizie senza scadenza

di [Vincenzo D'Andò](#)

Publicato il 12 Marzo 2012

una guida fiscale alle agevolazioni sui lavori di ristrutturazione edilizia: l'IVA sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, la detrazione IRPEF per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati, le ritenute sui bonifici e tanto altro ancora...

Detrazione fiscale del 36% sulle ristrutturazioni edilizie senza scadenza

Dal 01.01.2012, la detrazione fiscale del 36% sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza.

L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal Decreto Legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Lo ricorda l'Agenzia delle Entrate, all'interno della propria guida fiscale pubblicata in questi giorni (aggiornata a febbraio 2012).

È a regime anche la detrazione relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono, entro sei mesi dalla data di termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

In questi casi, l'acquirente o l'assegnatario della singola unità immobiliare potrà fruire del 36% del valore degli interventi eseguiti. Questo valore si assume in misura pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro.

L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa.

La ripartizione della detrazione

La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Per le spese effettuate entro il 31.12.2011, i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo.

È necessario, però, essere proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non può beneficiare di tale ripartizione, per esempio, l'inquilino.

Ma dal 01.01.2012 non è più prevista questa diversa modalità di ripartizione.

Per quali lavori spettano le agevolazioni

La detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.

Rientrano nell'agevolazione anche:

- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi;
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici (per es., la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di presa malfunzionante).;
- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi (per es. rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, installazione apparecchi antifurto, ecc.);

- gli interventi finalizzati 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.

Altre spese ammesse all'agevolazione

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche:

- 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 Unicig 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'Iva, 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. Non sono, invece, comprese le spese di trasporto.

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.

Esempi di manutenzione straordinaria:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico
- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e 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.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado
- adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti
- 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.

Esempi di ristrutturazione edilizia:

- demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile
- modifica della facciata
- realizzazione di una mansarda o di un balcone
- trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda
- apertura di nuove porte e finestre
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati recentemente semplificati e ridotti.

Lo ricorda sempre l'Agenzia delle Agenzia nella propria guida fiscale di febbraio 2012.

In particolare, dal 13.05.2011 sono stati soppressi l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

In luogo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, è sufficiente 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 per il controllo della detrazione.

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 02.11.2011.

In particolare, oltre a taluni documenti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito);
- ricevute di pagamento dell'ICI, se dovuta delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Comunicazione all'Azienda sanitaria locale

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

data di inizio dell'intervento di recupero.

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.

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è sempre necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- causale del versamento codice fiscale del soggetto che paga;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Ritenuta su bonifici

Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Dal 06.07.2011 (data di entrata in vigore del D.L. n. 98/2011) questa ritenuta è pari al 4%.

Se cambia il possesso dell'immobile

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Trasferimento dell'inquilino o del comodatario

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.

Niente cumulo detrazione

La detrazione del 36% per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico (detrazione Irpef del

55% per interventi di riqualificazione energetica negli edifici realizzati entro il 31.12.2012).

Iva sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%.

Lo ricorda l'Agenzia delle Entrate, con la guida fiscale aggiornata a febbraio 2012.

Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota Iva ridotta, invece, solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

I beni significativi sono stati espressamente individuati dal Decreto 29.12.1999.

Si tratta di:

- ascensori e montacarichi; infissi esterni e interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;

- sanitari e rubinetteria da bagni; impianti di sicurezza.

Su tali beni l'aliquota agevolata del 10% si applica solo fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni significativi.

Esempio

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

- per prestazione lavorativa 4.000 euro;
- costo dei beni significativi (ad es. rubinetteria e sanitari) 6.000 euro.

Su questi 6.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica solo su 4.000 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello dei beni significativi (10.000 - 6.000 = 4.000).

Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 20%.

Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori;
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso la ditta subappaltatrice deve fatturare con Iva al 21% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

L'Iva agevolata per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare:

- delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro;

- risanamento conservativo ristrutturazione

- dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

L'aliquota Iva del 10% si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (ad es., porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, ecc.).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

Detrazione Irpef per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati

E' anche prevista una detrazione Irpef del 36% anche per gli acquisti di fabbricati, ad uso abitativo, ristrutturati.

Lo ha ricordato l'Agenzia delle Entrate, con la guida sulle agevolazioni edilizie del mese di febbraio 2012.

In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

In particolare, l'agevolazione spetta qualora la compravendita o l'assegnazione intervenga:

- entro il 30.06.2012, se i lavori sono stati eseguiti tra il 01.01.2008 ed il 31.12.2011;
- entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori, se questi sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 2011.

L'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Esempio

Prezzo di acquisto dell'abitazione: 180.000 euro

Costo forfetario di ristrutturazione (25% di 180.000 euro): 45.000 euro

Detrazione (36% di 45.000 euro): 16.200 euro

La detrazione si applica anche quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Il limite di 48.000 euro deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa.

Per conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

In caso di stipula del compromesso, per fruire della detrazione occorre che il rogito avvenga entro i termini previsti.

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

12 marzo 2012

Vincenzo D'Andò