

FINANZIARIA 2010

Proroga al 2012 per gli interventi di ristrutturazione edilizia

di Gianfranco Antico

Premessa

La Finanziaria 2010 – legge n. 191 del 23 dicembre 2009 – attraverso l’art.2, comma 10 e 11, ha allungato al 2012 la detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nei limiti di 48.000,00 euro per unità immobiliare, ferme restando le altre condizioni ivi previste.

Viene, inoltre, introdotta a regime l’aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni relative ad interventi di recupero e ristrutturazione edilizia appositamente individuati.

Vediamo di fare il punto della situazione, per fornire al lettore un quadro d’insieme.

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 è stato così modificato:

- l’art. 6, comma 15, della legge 23 dicembre 1999, n. 488 ha ampliato, fra l’altro, le tipologie di interventi per i quali è possibile usufruire di tale agevolazione, prorogandolo anche alle spese sostenute nell’anno 2000, riducendo però la detrazione al 36%;
- la Finanziaria 2001 ha esteso l’agevolazione anche alle spese sostenute nell’anno 2001 e contemporaneamente ha apportato delle modifiche in ordine agli interventi agevolativi;

- i commi 1 e 2, dell'art. 9, della legge n. 448 del 28 dicembre 2001 - nel prorogare l'agevolazione a tutto il 31 dicembre 2002 - ha introdotto diverse novità: la detrazione d'imposta del 36% deve essere dedotta necessariamente in dieci rate di pari importo (nell'anno di sostenimento e nei nove periodi d'imposta successivi); qualora l'intervento sostenuto nel 2002 sia una prosecuzione di opere già iniziate, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a godere della detrazione (77.468,53 euro) si deve tenere conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti; la detrazione del 36% è stata estesa agli interventi riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2002, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2003 (in questo caso, usufruirà dell'agevolazione direttamente l'acquirente o l'assegnatario, in misura forfetaria, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione, e comunque sempre entro i limiti dei 77.468,53 Euro);
- l'art. 2, comma 5, della legge n. 289 del 27 dicembre 2002 - ha prorogato gli incentivi fiscali per i lavori di recupero del patrimonio edilizio fino al 30 settembre 2003, riducendo l'importo massimo della spesa sul quale calcolare la percentuale di detrazione del 36% da 77.468,53 euro a 48.000 euro;
- la legge n. 200 del 1° agosto 2003, di conversione del D.L.n.147 del 24 giugno 2003, ha prorogato tale ultimo termine al 31 dicembre 2003;
- la legge n. 350 del 24 dicembre 2003 - con il comma 15, dell'art. 2 -, ha prorogato la detrazione Irpef sulle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio fino al 31 dicembre 2004, riportando al 41% la quota di spesa detraibile e innalzando il limite massimo sul quale calcolare la detrazione da 48 mila euro a 60 mila euro;
- l'art. 23-bis del D.L. n.355/2003, convertito con Legge n.47/2004 ha fissato nuovamente la detrazione nella misura del 36% e con il limite massimo pari a 48.000 euro sia per l'anno 2004 che per l'anno 2005. Inoltre il bonus fiscale del 36% per l'acquirente dell'immobile ristrutturato è stato prorogato al 31.12.2005 e il termine per la stipula dell'atto è stato differito al 30.6.2006;

- la Finanziaria 2006 - comma 121, dell'art. 1, della legge n.266/2005 - ha prorogato le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio, per l'anno 2006, per una quota pari al 41% (non più 36%) degli importi rimasti a carico del contribuente, fermi restando gli ammontari complessivi e le altre condizioni ivi previste. L'Iva è però salita dal 10% al 20%;
- con i commi 19, 20, 35-ter e 35-quater dell'art.35 del D.L.n.223/2006, convertito, con modificazioni, in legge n.248/2006 - sono state disposti una serie di interventi rettificativi (in sede di calcolo del debito d'imposta ai fini Irpef a decorrere dal 4 luglio 2006): la fruizione della detrazione del 41% delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione edilizia viene subordinata alla condizione che l'importo del costo per la manodopera sia distintamente e separatamente indicato nella fattura. Inoltre, è prorogata per l'anno 2006, nella misura e nelle condizioni ivi previste, l'agevolazione tributaria in materia di recupero del patrimonio edilizio relativa alle prestazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett.b), della legge n.488/1999, fatturate dal 1° ottobre 2006; ed ancora, l'art.35, comma 35-quater inserisce nell'art. 1 della legge 23 dicembre 2005, n.266 il comma 121-ter, in forza del quale per il periodo che va dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006 la quota di commisurazione della detrazione è pari al 36% nei limiti di 48.000 euro per abitazione;
- la Finanziaria 2007 - art. 1, comma 3087, della legge n. 296/2006 - ha prorogato l'agevolazione del 36% per l'anno 2007, apportando però alcune leggere modifiche;
- la Finanziaria 2008 - art. 1, comma 17, della legge n. 244/2007 - ha ancora una volta prorogato al 31.12.2010 la detrazione del 36% e reintrodotta la medesima detrazione per chi acquista unità abitative che fanno parte di edifici interamente ristrutturati;
- la Finanziaria 2009 - legge n. 203/2008 - attraverso il comma 15, dell'art. 2, ha allungato al 2011 la detrazione Irpef del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Quadro di prassi

L'Agenzia delle Entrate ha accompagnato i diversi e spesso contorti provvedimenti che si sono succeduti da tutta una serie di interventi di prassi, fra cui si segnalano:

- circolare n.57/E del 24 febbraio 1998;
- circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998;
- istruzioni contenute nel decreto interministeriale n. 41 dell'8 febbraio 1998, come modificato dal decreto n. 153 del 9 maggio 2002;
- circolare n. 122/E dell'1° giugno 1999;
- r.m. n. 166/E del 20.12.99;
- circolare n. 247/E del 23 dicembre 1999;
- circolare n. 95/E del 12 maggio 2000;
- circolare n. 98/E del 17 maggio 2000;
- circolare n. 1/E del 3 gennaio 2001;
- circolare n. 7/E del 26 gennaio 2001;
- circolare n. 55/E del 14 giugno 2001;
- circolare n. 15/E dell'1° febbraio 2002;
- circolare n. 55/E del 20 giugno 2002;
- circolare n. 15/E del 5 marzo 2003;
- circolare n.28 del 4 agosto 2006.

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.¹ Rientrano in

¹Circ. n. 57 /E del 24 febbraio 1998, punto 2.

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. Ed 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 usfruita, 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. Caso mai, in questo ultimo esempio, 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.²

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;

²Circ. n. 121/E dell'11 maggio 1998. Punto 2.1.

- 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'immobile³. 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 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 superficie 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.

³Circ. n. 121/E dell'11 maggio 1998.

Il subentro di un nuovo proprietario nell'immobile ristrutturato.

La legge istitutiva dell'agevolazione (legge 27 dicembre 1997, n. 449) al comma 7 dell'art. 1, dispone che in caso di vendita dell'immobile sul quale sono stati realizzati gli interventi di recupero edilizio le detrazioni non utilizzate dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica. Questa disposizione di legge non consente al venditore di apporre nel contratto di vendita clausole che gli consentano di conservare il diritto alle detrazioni. Se queste vengono ugualmente inserite, sono nulle perché *contra legem*. Dunque il diritto alle detrazioni si trasferisce per disposizione di legge dal venditore all'acquirente. Ma questo è vero soltanto se le spese di ristrutturazione sono state sostenute dal possessore che vende. Se, invece, i costi sono stati sostenuti da un detentore, quale l'inquilino o il comodatario, ma lo stesso vale anche per il familiare convivente, il diritto alle detrazioni rimane a questi ultimi che hanno sostenuto le spese.⁴

La proprietà dell'immobile oltre che per compravendita può variare anche per successione o per donazione. Anche per questi casi valgono le regole sopra indicate⁵, con l'avvertenza che in caso di successione il beneficio si trasmette soltanto a coloro che ereditano l'immobile ristrutturato. Di conseguenza gli eredi dei detentori, per esempio di quegli inquilini che hanno sostenuto costi di recupero edilizio, non ereditano nulla e le detrazioni rimaste inutilizzate per la morte di chi ne aveva diritto si perdono. A proposito di eredità, è stato precisato che il coniuge che rinuncia all'eredità ma conserva il diritto di abitazione non può usufruire delle detrazioni residue⁶.

E' importante sottolineare che all'acquirente (lo stesso vale per l'erede o il donatario) spettano le rate delle detrazioni non ancora utilizzate da chi vende secondo l'aliquota e le modalità di ripartizione previste dalla normativa per l'anno in cui sono stati sostenuti (data del bonifico di pagamento) i costi di ristrutturazione dal venditore.

⁴Circ. n. 57/E del 24 febbraio 1998. Punto 4.

⁵Circ. n. 57/E del 24 febbraio 1998, punto 4.

⁶Circ. n. 24/E del 10 giugno 2004, punto 1.1.

Pertanto, è sempre opportuno che l'acquirente verifichi la correttezza della procedura a suo tempo seguita dal venditore per usufruire della detrazione, onde evitarne l'utilizzo indebito e l'applicazione di sanzioni.

Gli interventi di recupero edilizio ammessi al beneficio

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.

Il menzionato Testo unico D.P.R. 380/2001, all'art. 3 definisce come "*interventi di manutenzione ordinaria*", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

La circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, al punto 3.4, indica ad esempio i seguenti interventi di manutenzione ordinaria:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento di intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento di pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;

- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni di balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

Sono, invece, “*interventi di manutenzione straordinaria*”, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

La menzionata circolare n. 57/E/98 indica al punto 3.4 i seguenti esempi di manutenzione straordinaria:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- il consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- il rifacimento di vespai e scannafossi;
- la sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- il rifacimento di scale e rampe;
- la realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

www.commercialistatelematico.com

- la sostituzione di solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- la sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- la realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- gli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Sono “*interventi di restauro e di risanamento conservativo*”, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Sempre la circolare n. 57/E/98, al punto 3.4, indica i seguenti esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo:

- le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- l'innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- il ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- l'adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Sono “*interventi di ristrutturazione edilizia*”, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli

consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ancora la circolare n. 57/E/98 indica al punto 3.4 i seguenti esempi di ristrutturazione edilizia:

- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- il mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- le modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- gli interventi di ampliamento delle superfici.

Oltre agli interventi di recupero edilizio sopra descritti la normativa ammette al beneficio delle detrazioni anche i costi relativi ai seguenti lavori, a prescindere dal loro inquadramento nelle varie tipologie previste dalla normativa edilizia:

- eliminazione delle barriere architettoniche;
- realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici;
- realizzazione di opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico;
- realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;
- adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali di edifici o complessi di edifici;
- interventi volti a prevenire infortuni domestici;

- adeguamento degli impianti elettrici e degli impianti a gas alle norme di sicurezza previste, rispettivamente, dalla legge n. 46/1990 e dalla legge n. 1083/1971;
- interventi volti a prevenire il compimento degli atti illeciti;
- interventi di bonifica dell'amianto.

Da quanto sopra esposto, risulta di tutta evidenza la difficoltà che il contribuente può incontrare nell'inquadrare correttamente gli interventi di recupero da realizzare tra quelli previsti dalla normativa edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Proprio per questo, e per venire incontro alle esigenze dei contribuenti, l'Amministrazione finanziaria ha precisato che nel caso di lavori che non rientrano nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso ma conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, non dà luogo alla decadenza del beneficio fiscale purché l'interessato provveda a sanare la irregolarità.⁷ Al fine di evitare possibili errori, un utile punto di riferimento per acquisire le necessarie informazioni può essere lo Sportello unico per l'edilizia, la cui istituzione in ogni comune, o in più comuni consorziati, è prevista dall'art. 5 del Testo unico 380/2001.

I costi detraibili

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 sopralluoghi, l'IVA, 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.

⁷Circ. n. 57/E del 24 febbraio 1998, punto 7.

Il momento in cui considerare sostenuti i costi è quello del pagamento tramite bonifico (bancario o postale), indipendentemente dalla data della fattura, dalla esecuzione dei lavori o dal termine in cui contrattualmente doveva avvenire il pagamento.

In caso di lavori condominiali la regola sopra enunciata non cambia. Vale sempre la data del bonifico con cui viene pagata l'impresa che effettua i lavori e non le date alle quali i singoli contribuenti pagano il condominio. Per semplificare gli adempimenti dei condomini nella fruizione della detrazione, in luogo della documentazione, è ammessa una certificazione⁸ rilasciata dall'amministratore ad ogni avente diritto in cui si dichiara l'ammontare delle spese sostenute dal condominio, la ripartizione millesimale e l'avvenuto pagamento delle stesse da parte del condomino contribuente. L'amministratore, inoltre, deve dichiarare di essere in possesso della documentazione originale e la sua disponibilità ad esibirla a richiesta degli uffici.

Gli adempimenti necessari per usufruire dell'agevolazione

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.

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

⁸Istruzioni per la compilazione delle dichiarazioni dei redditi, Appendice "Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio".

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.

Le modalità di pagamento

I costi devono essere pagati soltanto con bonifici bancari o postali. Questa modalità è stata prevista⁹ 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.

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.

⁹Decreto 18 febbraio 1998, n. 41, art. 1, punto 3.

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 (si ricorda che 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);
- la comunicazione inviata non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori, o a quelli relativi alla domanda di accatastamento;
- non vengono allegati 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 allegati 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 ingegneri, 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.

8 gennaio 2010

Gianfranco Antico