

Detrazione fiscale

36% • 50%

Le spese detraibili, gli interventi agevolati,
le modalità applicative

edizione **2013**



Carissimi Soci,

le recentissime ed estremamente importanti novità che hanno interessato la detrazione fiscale legata agli interventi di recupero del patrimonio edilizio ha reso necessaria una nuova edizione, riveduta e corretta, dell'opuscolo ANGAISA comprendente le relative "istruzioni per l'uso", presentate come sempre in maniera sintetica e di "taglio" divulgativo.

Dopo essere stata stabilizzata e resa permanente (quindi senza più necessità di ripetute proroghe), la misura della detrazione fiscale è stata portata dal 36% al 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 fino a tutto il 30 giugno 2013, raddoppiando il limite massimo di spesa sul quale la detrazione deve essere calcolata (si è passati da 48.000 a 96.000 euro per unità immobiliare).

L'ambito applicativo di questa importante agevolazione si sovrappone, in alcuni casi, a quello preso in considerazione dell'altra importante detrazione fiscale attualmente in vigore nel comparto edilizio, quella del 55% sugli interventi di riqualificazione energetica che, salvo ulteriori proroghe, resterà in vigore fino al 30 giugno 2013; per ulteriori dettagli in merito, rinviamo fin d'ora le aziende interessate all'altro opuscolo della collana "Istruzioni per l'uso", integralmente dedicato a questi importantissimi incentivi. Come sempre, il quadro di riferimento, per quanto riguarda le agevolazioni fiscali del settore, è completato dall'opuscolo dedicato all'IVA ridotta nell'edilizia, anch'esso oggetto di revisione e aggiornamento.

Ricordiamo a tutti i lettori che questo "vademecum" ANGAISA presenta, come di consueto, una sintesi degli interventi edilizi e delle spese che consentono di fruire della detrazione fiscale del 36% - 50%, soffermandosi sulle procedure da seguire, sui documenti da conservare e sulle cause di decadenza dai benefici fiscali.

L'obiettivo è quello di mettere a disposizione di tutte le aziende associate un quadro completo ed esaustivo delle principali agevolazioni di cui possono avvalersi i propri clienti – privati e professionali - ai quali potranno essere forniti informazioni e chiarimenti sulle rispettive modalità applicative.

Per limiti di spazio, anche questa nuova edizione dell'opuscolo non può prendere in esame tutte le differenti casistiche che possono rientrare nell'ambito della normativa; vi ricordiamo comunque che diversi approfondimenti sono disponibili all'interno del sito ANGAISA, nell'Area Normative (Sezione Fiscale); come sempre, le aziende associate possono comunque sottoporre all'Associazione, via fax o e-mail, eventuali quesiti e/o richieste di chiarimento.

L'elaborazione del testo è stata realizzata a cura di ANGAISA a fini informativi e divulgativi e non può comportare specifiche responsabilità per eventuali involontari errori o inesattezze.

Il Segretario Generale
dott. Corrado Oppizzi

Milano, gennaio 2013



CODICE ETICO ANGAISA

Tutte le Aziende Associate aderiscono al "Codice Etico ANGAISA" e si impegnano quindi:

- ☑ Ad agire con correttezza e buona fede all'interno dei mercati e nei confronti di concorrenti e fornitori;
- ☑ A garantire i diritti dei consumatori e ad agire nei loro confronti con la massima trasparenza e correttezza;
- ☑ Ad adottare modelli di comportamento ispirati all'integrità morale, deontologica e professionale.

INDICE

La detrazione fiscale: le novità del “decreto sviluppo” e gli interventi agevolati	pag. 3
La ripartizione della detrazione fiscale	pag. 4
Le spese detraibili	pag. 4
Gli immobili e gli interventi edilizi agevolati	pag. 4
Chi può fruire della detrazione	pag. 9
Adempimenti e documentazione	pag. 10
I pagamenti	pag. 11
Le fatture	pag. 12
Cause di decadenza dai benefici fiscali	pag. 12
Se cambia il possesso	pag. 12
Realizzazione di autorimesse - posti auto	pag. 13
Acquisto di unità immobiliari ristrutturate	pag. 13



ANGAISA

rappresenta la Categoria nell'ambito delle Istituzioni Italiane aderendo alla Conferazione Generale Italiana delle Imprese delle Attività Professionali e del Lavoro Autonomo.

LA DETRAZIONE FISCALE

Le novità del “decreto sviluppo” e gli interventi agevolati.

A seguito delle novità introdotte dal cosiddetto “decreto sviluppo” (decreto n. 83 del 22.06.2012 convertito con legge n. 134 del 07.08.2012) sono state significativamente modificate le modalità applicative della detrazione fiscale IRPEF relative alle spese sostenute per la ristrutturazione di abitazioni e parti comuni di edifici residenziali, oltre ad una serie di ulteriori interventi elencati di seguito. Le nuove regole prevedono differenti modalità applicative, legate fundamentalmente al momento di effettuazione dei pagamenti relativi ad un singolo intervento; più precisamente:

1) Spese effettuate nel 2012

Le spese effettuate entro il 25 giugno 2012 possono fruire della detrazione fiscale 36%, per un ammontare massimo pari a 48.000 euro per ogni singola unità immobiliare interessata dai lavori. Le spese effettuate a partire dal 26 giugno 2012 possono fruire della detrazione fiscale con aliquota maggiorata, pari al 50%, per un ammontare massimo pari a 96.000 euro per ogni singola unità immobiliare interessata dai lavori (al netto delle spese già sostenute in precedenza, nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%).

2) Spese effettuate nel 2013

Le spese effettuate entro il 30 giugno 2013 continuano a fruire della detrazione con aliquota 50%, beneficiando inoltre del tetto massimo di spesa pari a 96.000 euro per singola unità immobiliare (in caso di prosecuzione dei lavori si dovrà tenere conto, naturalmente, delle spese già sostenute in precedenza).

Le spese sostenute a partire dal 1° luglio 2013 torneranno ad essere

assoggettate all'aliquota del 36% e il tetto massimo di spesa per unità immobiliare tornerà ad essere quello precedentemente applicabile, pari a 48.000 euro (di conseguenza, se alla data del 30 giugno 2013 fossero già state sostenute spese per un importo pari o superiore a 48.000 euro, le ulteriori spese sostenute non potrebbero più fruire della detrazione).

La detrazione può essere richiesta per le spese sostenute nel singolo anno di riferimento secondo il criterio di cassa: ciò significa che non rileva la data di inizio o fine dei lavori e nemmeno la data della fattura, ma si deve fare riferimento solamente alla data di effettuazione del bonifico bancario o postale con cui sono stati fatti i pagamenti. Tenendo conto dell'applicabilità di due diverse aliquote (36% e 50%), questo comporta, ad esempio, che:

- in caso di acconti pagati mediante bonifico entro il 25 giugno 2012, su tali importi si calcolerà la detrazione del 36%;
- i saldi effettuati a partire dal 26 giugno 2012 potranno invece fruire della maggiore detrazione fiscale, pari al 50%.

Attualmente possono fruire delle detrazioni fiscali, entro i limiti sopra indicati, i seguenti interventi, concernenti unità immobiliari residenziali e edifici residenziali:

- 1) interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, effettuati su unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e loro pertinenze;

- 2) interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali;
- 3) lavori finalizzati all'eliminazione di barriere architettoniche;
- 4) interventi idonei a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi;
- 5) contenimento dell'inquinamento acustico;
- 6) cablatura degli edifici;
- 7) interventi di bonifica dell'amianto;
- 8) opere volte ad evitare gli infortuni domestici;
- 9) opere finalizzate all'adozione di misure volte a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi;
- 10) adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- 11) interventi finalizzati alla ricostruzione e al ripristino di immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza (questa casistica è stata introdotta dal decreto legge n. 201/2011);
- 12) messa a norma degli edifici;
- 13) interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenti, anche a proprietà comune;
- 14) interventi finalizzati al conseguimento di risparmi energetici.

LA RIPARTIZIONE DELLA DETRAZIONE FISCALE

La detrazione fiscale complessiva deve necessariamente essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli successivi. A partire dal 1° gennaio 2012 è venuta meno la possibilità, precedentemente concessa ai contribuenti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile, di età rispettivamente non inferiore a 75 ed 80 anni, di optare per una ripartizione della detrazione fiscale su cinque o tre

anni. Va sottolineato il fatto che si tratta di una detrazione d'imposta e non di un rimborso: pertanto ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta (IRPEF) per l'anno di riferimento; eventuali importi eccedenti non potranno essere chiesti a rimborso né conteggiati in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

LE SPESE DETRAIBILI

La Circolare Ministero Finanze/Lavori Pubblici n. 121/E dell'11.05.1998 ha chiarito che la detrazione compete per le spese relative a:

1. Progettazione dei lavori e altre spese professionali connesse;
2. Acquisto dei materiali;
3. Esecuzione dei lavori;
4. Compensi corrisposti per la predisposizione della relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
5. Perizie e sopralluoghi;
6. IVA;
7. Imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
8. Oneri di urbanizzazione;
9. Altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi, nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

GLI IMMOBILI E GLI INTERVENTI EDILIZI AGEVOLATI

La casistica più comune di applicazione della detrazione fiscale 36% - 50% ed i cui meccanismi possono dirsi ormai ampiamente consolidati, è sicuramente quella relativa alla realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Sono interessate dall'agevolazione le seguenti tipologie di immobili:

- edifici condominiali residenziali;
- parti comuni di edificio a uso residen-

- ziale di unico proprietario;
- edificio unifamiliare;
- singola unità immobiliare a uso residenziale;
- pertinenze di edifici residenziali.

In caso di immobili adibiti ad utilizzo "promiscuo" (es. unità immobiliare utilizzata come abitazione e ufficio) si avrà diritto a metà della detrazione fiscale normalmente spettante: il 25% fino al 30 giugno 2013 - anziché il 50% - e il 18% a partire dal 1° luglio 2013, in luogo del 36%.

Consentono di usufruire della detrazione fiscale le seguenti tipologie di lavori:

1. **Manutenzione ordinaria (solo se riguardante parti comuni di edifici residenziali)**

Si tratta degli 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 (lett. a, art. 3, D.P.R. n. 380/2001). Sono interventi di "manutenzione ordinaria", a titolo esemplificativo:

- sostituzione sanitari;
- installazione nuova doccia;
- rifacimento integrale o parziale di pavimenti;
- nuova piastrellatura bagno;
- riparazione di impianti;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- sostituzione caldaia;
- sostituzione scaldabagno;
- installazione di termostati e cronotermostati;
- sostituzione di vasca tradizionale con vasca idromassaggio;
- sostituzione di tubi gas/acqua;
- apertura/chiusura porte interne;
- installazione doppi vetri;
- installazione di porte blindate.

Per "parti comuni" si intendono tutte quelle indicate dall'art. 1117 del codice civile, che comprendono, ad esempio, l'alloggio

del portiere, i locali comuni, ascensori, acquedotti, fognature, ecc.

Alcuni degli interventi sopra elencati, pur essendo di per sé riconducibili alla categoria della "manutenzione ordinaria" possono comunque fruire della detrazione fiscale anche se non riguardano "parti comuni", in quanto integrano uno degli altri interventi "agevolabili" ai sensi della normativa vigente (es. installazione doppi vetri, in quanto intervento finalizzato al contenimento dell'inquinamento acustico).

2. **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 d'uso (lett. b, art. 3, D.P.R. n. 380/2001). Sono interventi di "manutenzione straordinaria", a titolo esemplificativo:

- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione e 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;
- nuova realizzazione e integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici (compresi scarichi e tubature interne);
- sostituzione impianto igienico-sanitario;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri

- di cinta e cancellate; sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- installazione di pannelli solari o di pompe di calore per climatizzazione ambiente e/o produzione acqua calda sanitaria;
- interventi finalizzati al risparmio energetico (per gli interventi di "riqualificazione energetica", introdotti dalla legge n. 296/2006, è possibile fruire della detrazione fiscale del 55%, in vigore - salvo proroghe - fino al 30 giugno 2013).

3. **Restauro e risanamento conservativo**

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 (lett. c, art. 3, D.P.R. n. 380/2001).

Si considerano interventi di "restauro e risanamento conservativo", a titolo esemplificativo:

- interventi finalizzati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;

- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali;
- demolizione e ricostruzione strutture interne di un fabbricato.

4. **Ristrutturazione edilizia**

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 ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (lett. d, art. 3, D.P.R. n. 380/2001).

Si considerano interventi di "ristrutturazione edilizia", a titolo esemplificativo:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;

- recupero abitativo sottotetto/realizzazione solaio;
- demolizione e fedele ricostruzione di un immobile (in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento la detrazione non spetta, in quanto l'intervento viene considerato "nuova costruzione"; nel caso in cui la ristrutturazione non preveda alcuna demolizione ma venga ampliato l'immobile, la detrazione spetta solamente per le spese riguardanti la parte esistente, con esclusione della "nuova parziale costruzione" rappresentata dall'ampliamento. Tali criteri si rendono applicabili anche per gli interventi previsti dalle normative regionali di attuazione del "Piano Casa");
- apertura finestre e porte finestre.
- trasformazione di soffitta in mansarda o del balcone in veranda.

5. **Eliminazione barriere architettoniche**

In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione di barriere architettoniche sono riconducibili alla categoria della manutenzione straordinaria e possono comprendere diverse tipologie di lavori, fra i quali citiamo:

- sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali di impianti);
- rifacimento o adeguamento di impianti tecnologici;
- rifacimento di scale e ascensori;
- inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici.

6. **Mobilità per handicap grave**

Realizzazione di strumenti che attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, siano adatti a favorire la mobilità interna ed esterna all'abita-

zione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992 n. 104.

Tale detrazione compete unicamente per le spese sostenute al fine di realizzare interventi sugli immobili, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti (es. personal computer, telefoni viva voce), anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna.

7. **Contenimento inquinamento acustico**

Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie vere e proprie: ad esempio, mediante sostituzione di vetri degli infissi.

In questo caso occorre acquisire idonea documentazione (ad esempio scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, in base ai limiti fissati dal Dpcm 14 novembre 1997.

8. **Cablatura edifici**

Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla legge n. 249/97, che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. La tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali. Possono essere oggetto di agevolazione fiscale gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio,

la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

9. **Interventi di bonifica dell'amianto**

L'agevolazione è ammessa per questo tipo di intervento purché venga effettuato limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

10. **Opere finalizzate a evitare infortuni domestici**

Comprendono l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, montaggio di vetri anti-infortuni; installazione di corrimano lungo le scale. Non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili. L'agevolazione compete invece anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, come ad esempio la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante.

11. **Opere finalizzate a impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi**

Possono essere presi in considerazione solamente gli interventi effettuati sugli immobili, come l'installazione di porte e serrande blindate, casseforti a muro, impianti di allarme e videosorveglianza, vetri antisfondamento, rafforzamento, sostituzione oppure l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, l'apposizione di saracinesche, l'apposizione di grate sulle finestre o la loro sostituzione, ecc. Si intendono per "atti illeciti" quelli aventi rilevanza penale (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona, ecc.).

12. **Sicurezza statica e antisismica degli edifici**

Si tratta di opere realizzate sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente. Se riguardano i centri storici, devono essere riferiti a progetti unitari e non a singole unità immobiliari.

13. **Interventi finalizzati alla ricostruzione e al ripristino di immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi**

Si tratta di una casistica introdotta dal decreto legge n. 201/2011. Le opere sono agevolabili (anche se non dovessero presentare le caratteristiche di uno degli altri interventi presi in considerazione dalla normativa) a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

14. **Messa a norma degli edifici**

Spese per la messa in regola degli edifici i sensi del D.M. 37/2008 (ex legge 46/90) – impianti elettrici – e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71).

Sono compresi, ad esempio, l'installazione delle messe a terra elettriche, l'adeguamento degli scarichi di caldaie e scaldabagni, le aperture di ventilazione nelle cucine.

15. **Realizzazione autorimesse e posti auto**

Si tratta di interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune.

16. **Risparmio energetico**

Come stabilito dal decreto legge n. 201 del 06.12.2011 (art. 4, comma 1, lett. h) possono fruire della detrazione fiscale le spese relative ad interventi qualificati come "relativi alla realizzazione di opere finalizzate al

conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia". Rientra nella categoria degli interventi legati al risparmio energetico anche l'installazione di un impianto di condizionamento, a condizione che tale impianto abbia anche una funzione di riscaldamento (con pompa di calore) che possa garantire il risparmio energetico con riferimento al consumo conseguente al riscaldamento nei mesi invernali; in ogni caso l'installatore dovrà rilasciare una scheda tecnica che attesti l'idoneità del nuovo impianto a far conseguire un effettivo risparmio energetico. Non è possibile cumulare le agevolazioni legate alla detrazione del 36%-50% con quelle concernenti la detrazione fiscale del 55%, per gli interventi di riqualificazione energetica. A tale proposito, la circolare n. 36/E/2007 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in considerazione della possibile sovrapposizione degli interventi di riqualificazione energetica degli edifici con analoghi interventi agevolabili nell'ambito della detrazione 36% (50%), il contribuente può avvalersi per le medesime spese, in via alternativa, dell'una o dell'altra agevolazione, nel rispetto della normativa specifica e degli adempimenti previsti per ognuna di esse.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Trattandosi di una detrazione fiscale che deve essere applicata sull'IRPEF sono ammessi a fruirla tutti coloro che sono

assoggettati all'Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato. Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese; più precisamente:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato; 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 soci di cooperative divise e indivise;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali;
- i soggetti indicati nell'art. 5 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese, le fatture e i bonifici siano a lui intestati; la detrazione spetta anche se i titoli abilitativi sono intestati al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Ricordiamo che sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado. In questo caso (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso dell'immobile, esegua gli interventi a proprio carico e il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente. Ha diritto alla detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati. In caso di lavori su parti comuni di 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.

In caso di proprietà, l'importo effettivamente detraibile da parte di ciascun comproprietario che partecipa alle spese si desume dai bonifici di pagamento e dalle fatture, a prescindere dalla quota di proprietà dell'immobile.

ADEMPIMENTI/DOCUMENTAZIONE

Dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo di inviare preventivamente una "Comunicazione di inizio lavori" al Centro operativo Agenzia Entrate di Pescara. Attualmente è sufficiente riportare sulla dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, nel caso in cui i lavori siano effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, oltre agli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Il contribuente che intende avvalersi della detrazione è tenuto a conservare (per poterla produrre in caso di controlli da parte del Fisco) la seguente documentazione, indicata nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011:

1. copia dei titoli abilitativi necessari ad effettuare l'intervento edilizio (es. permesso di costruire); qualora la normativa non preveda alcun titolo abilitativo, è necessario conservare una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in

cui venga indicata la data di inizio dei lavori e si attesti che gli interventi realizzati rientrano fra quelli agevolabili;

2. domanda di accatastamento (qualora l'immobile non sia ancora censito);
3. ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta;
4. delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese;
5. dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi;
6. comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria in base alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
7. fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute;
8. ricevute dei bonifici di pagamento.

In caso di interventi effettuati su parti comuni condominiali, il contribuente può limitarsi a conservare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, che attesta di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti, indicando l'importo di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione fiscale.

La comunicazione alla ASL

Se la tipologia dei lavori comporta la necessità di notificarne preliminarmente l'inizio all'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio (es. cantieri per lavori che superano i 200 giorni/uomo, da intendersi anche 2 operai per 100 giorni, 4 per 50, ecc...), va predisposta una apposita comunicazione con cui si specificano:

- a. generalità del committente dei lavori;
- b. ubicazione dei lavori;
- c. natura dell'intervento da realizzare;
- d. dati identificativi dell'impresa esecutri-

ce dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, circa il rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e regolarità contributiva; anche se non si rendesse necessaria la spedizione all'ASL, l'impresa deve comunque rilasciare tale dichiarazione al committente. Il documento consente infatti di non perdere i benefici fiscali qualora fossero accertate (e comunicate ai competenti uffici) violazioni della normativa sulla sicurezza nei luoghi di lavoro o il mancato rispetto della normativa sugli oneri previdenziali a carico dell'impresa appaltatrice;

e. data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione deve essere inviata a mezzo raccomandata A.R. all'Azienda sanitaria locale, competente per territorio, prima dell'inizio dei lavori.

I PAGAMENTI

Per poter usufruire della detrazione fiscale è indispensabile effettuare i pagamenti relativi alle spese dei singoli interventi edilizi mediante bonifico bancario o postale (l'ammissibilità del pagamento mediante bonifico postale è stata confermata dalla Circolare Agenzia Entrate n. 24/E del 10.06.2004), con la sola eccezione della casistica legata all'acquisto di unità immobiliari ristrutturate (vedi pag. 13).

Il bonifico deve comprendere:

- la causale del versamento;
- il codice fiscale del soggetto che paga;
- la partita IVA o il codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico.

Nel caso in cui vi siano più soggetti che sostengono la spesa - e quindi hanno diritto alla detrazione - il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di ognuno di essi. In caso di lavori condominiali, nello spazio della dichiarazione dei redditi dovrà essere inserito, oltre al codice fiscale

del condominio, anche quello dell'amministratore o del condomino che provvede materialmente al pagamento.

Nello spazio relativo alla "causale del versamento" è necessario riportare il riferimento normativo a cui è legata la detrazione fiscale; tenendo conto delle più recenti modifiche introdotte dal legislatore, un esempio di causale "onnicomprensiva" utilizzabile per le principali casistiche prese in considerazione dalla normativa, può essere il seguente: "detrazione fiscale [36% o 50%] per lavori di ristrutturazione edilizia - comma 1, art. 16-bis del D.P.R. n. 917/1986 e comma 1, art. 11 del D.L. n. 83/2012 convertito con legge n. 134/2012". La Risoluzione Agenzia Entrate n. 55/E del 7 giugno 2012 ha precisato che, in caso di incompletezza dei dati del bonifico, il contribuente non può beneficiare della detrazione fiscale, a meno che non effettui un nuovo pagamento a mezzo bonifico perfettamente rispondente alle modalità previste dalla legge. In questo caso "nell'ambito della propria autonomia negoziale, le parti potranno definire le modalità di restituzione all'istante dell'importo originariamente pagato". Come puntualizzato dall'Agenzia delle Entrate ("L'Agenzia Informa" n. 1/2004) alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico bancario o postale fanno eccezione quelle relative agli oneri di urbanizzazione, alle ritenute di acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

Al momento di effettuazione del bonifico, banche e poste sono tenute ad effettuare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa beneficiaria del pagamento. Ricordiamo che a partire dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 98/2011) la ritenuta è pari al 4% (in precedenza l'aliquota della ritenuta era del 10%).

Le indicazioni operative relative all'applicazione della ritenuta sono contenute nella circolare n. 40 del 28 luglio 2010 dell'Agenzia delle Entrate.

LE FATTURE

Con efficacia a partire dal 14 maggio 2011, è stato abolito l'obbligo di indicare nelle fatture, da prendere in considerazione ai fini della detrazione fiscale, l'eventuale costo della manodopera.

La circolare Agenzia Entrate n. 19/E/2012 ha puntualizzato che la soppressione dell'obbligo vale anche per le spese fatturate prima di tale data. In ogni caso non è necessario inserire – all'interno della fattura - alcun tipo di riferimento alla normativa che disciplina le modalità di fruizione della detrazione fiscale.

In caso di comproprietari che intendano entrambi poter beneficiare della detrazione fiscale, qualora fattura e bonifico risultino intestati a uno solo di essi, è comunque possibile per l'altro comproprietario avvalersi del beneficio fiscale, a condizione che nella fattura venga annotata la percentuale di spesa effettivamente rimasta a suo carico (vedi circolare Agenzia Entrate n. 20/E/2011).

CAUSE DI DECADENZA DAI BENEFICI FISCALI

Riportiamo di seguito le cause di decadenza dai benefici fiscali, legate alla detrazione per spese concernenti interventi di recupero edilizio (in questi casi la detrazione non viene riconosciuta e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici finanziari):

1. non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'ASL competente, se obbligatoria;
2. il pagamento non è stato effettuato tramite bonifico bancario o postale;
3. non vengono esibite le fatture o ricevute relative alle spese effettuate;
4. non viene esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona

diversa da quella che richiede la detrazione fiscale;

5. le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
6. sono state violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non decade dal diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445).

SE CAMBIA IL POSSESSO

Nel caso in cui venga venduto l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio, prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito - salvo diverso accordo fra le parti - all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Nel caso in cui invece venga trasferita una sola quota della proprietà dell'immobile, la detrazione non viene trasferita all'acquirente e continua a beneficiarne il venditore. In caso di donazione, se il contribuente che ha eseguito l'intervento (donante) effettua la donazione dell'immobile ad altro soggetto (donatario) il diritto a godere della detrazione per le quote residue spetta a quest'ultimo. Se muore il contribuente titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero, il diritto a godere delle quote residue della detrazione si trasmette agli eredi. In questo caso, le detrazioni competono solo qualora l'erede conservi la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". Tale situazione si verifica qualora l'erede assegnatario abbia l'immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale.

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 e hanno sostenuto le relative spese.

REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE • POSTI AUTO

Fra gli interventi che consentono di beneficiare della detrazione fiscale 36% - 50%, sono compresi anche quelli "relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenti anche a proprietà comune". Per poter usufruire della detrazione è condizione essenziale l'esistenza del vincolo di pertinenza tra l'edificio abitativo ed il box. Si può beneficiare della detrazione anche in caso di acquisto dell'autorimesse/posto auto. Per quanto concerne gli importi effettivamente detraibili, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che la detrazione è commisurata alle spese di realizzazione dell'immobile (comprendenti di IVA, prestazioni professionali e permessi) attestata dall'impresa o cooperativa costruttrice. In sostanza l'impresa cedente è tenuta a rilasciare una specifica attestazione sull'entità complessiva delle spese.

ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARI RISTRUTTURATE

Questa particolare fattispecie si applica a interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) ed e) del comma 1, articolo 3, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, applicando l'aliquota della detrazione (36% o 50%) in vigore al momento del pagamento, sul valore degli

interventi eseguiti. Tale valore si assume pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e comunque entro l'importo massimo di spesa applicabile (96.000 euro dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013; 48.000 euro a partire dal 1° luglio 2013).

Il prezzo su cui calcolare la detrazione comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere che contribuisce a determinare la spesa complessiva. Anche in questo caso la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Il termine "immobile" deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione. L'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio.

La norma agevolativa trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato e non solo una parte di esso, anche se rilevante.

N.B.: In questo caso il contribuente non è tenuto ad effettuare i pagamenti a mezzo bonifico bancario o postale.

UN RINGRAZIAMENTO AI SOCI SOSTENITORI ANGAISA

AERMEC S.p.A.
www.aermec.it

AQUATECHNIK GROUP S.p.A.
www.aquatechnik.it

AQUATHERM S.r.l.
www.aquatherm.de

ARGOCLIMA S.p.A.
www.argoclima.com

ARISTON THERMO S.p.A.
www.aristonthermo.com

ARMACELL ITALIA S.p.A.
www.armacell.com

BAMPI S.p.A.
www.bampi.it

BAXI S.p.A.
www.baxi.it

BELLOSTA CARLO & C. S.r.l.
www.bellostarubinetterie.com

BEMIS S.r.l.
www.bemiseurope.com

RIELLO S.p.A. (Beretta Caldaie)
www.beretta.caldaie.com

BEST WATER TECHNOLOGY
www.bwt.it

CALEFFI S.p.A.
www.caleffi.com

CAMINI WIERER S.r.l.
www.caminiwierer.com

CARLO NOBILI S.p.A. Rubinetterie
www.nobili-spa.com

CARRIER S.p.A.
www.carrier.it

Cav. Uff. Giacomo Cimberio S.p.A.
www.cimberio.it

CERAMICA FLAMINIA S.p.A.
www.ceramicafflaminia.it

CERAMICA GLOBO S.p.A.
www.ceramicaglobo.com

CILLICHEMIE ITALIANA S.r.l.
www.cillichemie.com

COES COMPANY S.r.l.
www.coes.it

COLAVENE S.p.A.
www.colavene.it

COMAP ITALIA S.r.l. Uninominale
www.comap-group.com

Cooperativa Ceramica d'Imola S.c
www.imolaceramica.it

CORDIVARI S.r.l.
www.cordivari.it

CRS S.p.A.
www.cristinarubinetterie.com

DAB PUMPS S.p.A.
www.dwtgroup.com

DALMINE S.p.A.
www.tenarisdalmine.it

DUKA AG S.p.A.
www.duka.it

DURAVIT ITALIA S.r.l.
www.duravit.it

EFFEBI S.p.A.
www.effebi.it

FAR Rubinetterie S.p.A.
www.far.eu

FER di FERROLI S.p.A.
www.industriefer.it

FERRARI S.r.l.
www.ferrariwelcome.it

FERROLI S.p.A.
www.ferroli.it

FIRST CORPORATION S.r.l.
www.firstcor.com

FONDERIE SIME S.p.A.
www.sime.it

FONDITAL S.p.A.
www.fondital.it

FRA.BO S.p.A.
www.frabo.net

FRATELLI FANTINI S.p.A.
www.fantini.it

GEBERIT SA
www.geberit.it

GEL S.p.A.
www.gel.it

GEORG FISCHER S.p.A.
www.georgfischer.it

GIACOMINI S.p.A.
www.giacomini.com

Global di Fardelli Ottorino e C. S.r.l
www.globalradiatori.it

GLYNWED S.r.l.
www.glynwed.it

GROHE S.p.A.
www.grohe.it

GRUNDFOS POMPE ITALIA S.r.l.
www.grundfos.it

Gruppo Ragaini S.p.A.
www.grupporagaini.com

HANSA ITALIANA S.r.l.
www.hansa.it

HANSGROHE S.r.l.
www.hansgrohe.it

HATRIA S.p.A.
www.hatria.com

HONEYWELL S.r.l.
www.honeywell.it

IBP BANNINGER ITALIA S.r.l.
www.ibpbanneritalia.it

IDEA S.r.l.
www.ideaegroup.it

Ideal Standard Italia S.r.l.
www.idealstandard.it

IMMERGAS S.p.A.
www.immergas.com

INDA S.r.l.
www.inda.net

IRSAP S.p.A.
www.irsap.com

IVR S.p.A.
www.ivrvalvole.it

JACUZZI EUROPE S.p.A.
www.jacuzzi.eu

KALDEWEI ITALIA S.r.l.
www.kaldewei.it

KME Italy S.p.A.
www.kme-italy.com