

Lo sconto sulle ristrutturazioni LE PROCEDURE

LA RIPARTIZIONE
10rate

L'agevolazione di regola
viene distribuita
su un periodo di dieci anni

LA SOGLIA
51.645euro

L'importo oltre il quale
scatta l'obbligo di inviare
l'avviso conclusivo

Le insidie nascoste dell'invio a Pescara

La comunicazione è l'adempimento chiave del 36%: ecco come evitare errori e decadenze

Pochi sconti
sulle opere
dei piani casa
regionali

Luca De Stefani

Fino al 31 dicembre 2012, chi effettua ristrutturazioni di abitazioni può recuperare il 36% delle spese pagate, abbattendo l'Irpef lorda che risulta dal proprio 730 o dal modello Unico. L'agevolazione - prorogata dall'ultima Finanziaria - consiste nella possibilità di detrarre dall'Irpef, fino alla concorrenza del suo ammontare, il 36% delle spese sostenute, entro 48mila euro per unità immobiliare.

Non è necessario che l'unità immobiliare residenziale sia adibita ad abitazione principale o che si trasferisca lì la propria residenza.

La comunicazione

Per usufruire della detrazione Irpef del 36% sugli interventi di recupero agevolati, prima dell'inizio dei lavori, occorre inviare con raccomandata semplice una comunicazione al centro operativo di Pescara (agenzia delle Entrate, centro operativo di Pescara, Via Rio Sparto n. 21, 65129 Pescara).

Il fac-simile del modello per la comunicazione è riportato qui accanto, con le indicazioni per la compilazione. Al modello bisogna allegare la documentazione relativa alla detrazione oppure, in alternativa, un'autocertificazione con cui si dichiara di possedere i documenti e di essere pronti a inviarli agli uffici su richiesta. Inoltre, le fatture devono riportare l'indicazione separata della manodopera e i pagamenti vanno effettuati tramite bonifico bancario o postale (si veda l'articolo a pagina 8).

I beneficiari

Per usufruire della detrazione Irpef del 36%, un contribuente deve rispettare alcune condizioni: essere il soggetto che ha sostenuto le spese agevolate e queste devono restare a suo carico; essere soggetto passivo dell'Irpef, anche se non residente nello Stato; possedere o detenere, sulla base di un titolo idoneo, l'immo-

le sul quale sono stati effettuati gli interventi.

Rientrano in quest'ultimo requisito il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione), l'inquilino, il comodatario e il socio di cooperativa a proprietà divisa e indivisa assegnatario di un alloggio.

Possono usufruire della detrazione Irpef del 36% anche i familiari conviventi del proprietario o del titolare di un diritto reale sull'immobile agevolato, dell'inquilino o del comodatario, a patto che:

- sostengano le spese dell'intervento a loro fatturate tramite bonifico;
- e la convivenza esista già al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara.

In base all'articolo 5, comma

PUNTO PER PUNTO

IL PAPÀ DETRAE LE SPESE SULLA CASA PER IL FIGLIO
Un genitore può pagare le spese per ristrutturare una casa di proprietà del figlio e beneficiare della detrazione. Fondamentale è che il figlio sia convivente con il genitore (certificato di stato di famiglia) nel momento in cui viene inviata la comunicazione di inizio lavori a Pescara (nel modello il genitore è «detentore»). Le spese devono risultare a carico del genitore ed essere da lui pagate.

LA DATA DEL BONIFICIO «FISSA» L'ANNO DEL BONUS
Per capire a quale anno d'imposta va riferito un pagamento agevolato al 36% vale il principio di cassa: si guarda alla data del bonifico, e non alla data della fattura o dell'esecuzione dei lavori.

5, Tuir, i familiari sono «il coniuge, i parenti entro il terzo grado» (figli, genitori, nipoti, nonni, fratelli, sorelle, zii, bisnonni, bisnipoti e così via) e «gli affini entro il secondo grado» (parenti del coniuge: figlio e figlio del figlio, suoceri, fratello e sorella; i coniugi dei parenti: genero, nuora, cognato e così via).

Non rileva il fatto che le autorizzazioni comunali siano intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare convivente (circolare ministeriale 11 maggio 1998, n. 121/E; risoluzione agenzia delle Entrate 12 giugno 2002, n. 184/E).

La rateazione

Le spese detraibili sono quelle sostenute per effettuare interventi di manutenzione straordinaria su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute, e sulle loro pertinenze, senza alcun limite numerico. Quindi, chi possiede più abitazioni, potrà fruire - anche contemporaneamente - di più detrazioni, calcolando più volte il limite di spesa di 48mila euro. Nel caso di lavori su parti comuni condominiali, è agevolata anche la manutenzione ordinaria (si veda l'articolo a pagina 6).

La detrazione del 36% delle spese agevolate deve essere ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute e nei nove periodi d'imposta successivi. Ad esempio, se nel 2010 vengono spesi 48mila euro, si avrà diritto a una detrazione di 17.280 euro suddivisa in dieci rate da 1.728 euro, che saranno "sottratte" dall'imposta dovuta a partire dalla dichiarazione dei redditi presentata nel 2011.

Per i soggetti di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali di pari importo. Il requisito dell'età deve essere posseduto al 31 dicembre dell'anno nel quale si effettuano gli interventi agevolati (circolare 5 marzo 2003, n. 15/E).

vengono descritti gli interventi eseguiti e viene attestato che l'importo dei lavori supera il suddetto limite. Questa dichiarazione deve essere inviata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui il contribuente si detrae la prima delle rate del bonus fiscale.

Su questo punto, la giurisprudenza (Commissione tributaria provinciale di Milano, sentenza n. 287 dell'11 novembre 2009) ha chiarito che la comunicazione di fine lavori (o certificato) trasmessa al comune anziché all'agenzia delle Entrate, non comporta la perdita del diritto alla detrazione Irpef.

Gli oneri urbanistici

Trattandosi di agevolazioni fiscali, la detrazione del 36% è subordinata alla regolarità urbanistica dell'intervento. Quando è richiesto dalla normativa, il provvedimento abilitativo dei lavori - Dia o permesso di costruire - deve essere allegato al modello di comunicazione da inviare al Centro operativo di Pescara.

Documenti da conservare

È necessario che il contribuente conservi copia delle comunicazioni inviate all'agenzia delle Entrate e alla Asl e di tutta la documentazione per poterla esibire in caso di richiesta di chiarimenti da parte dell'amministrazione.

Occorre conservare anche le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi e le ricevute dei bonifici bancari o postali. Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni, è sufficiente la certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio (si veda l'articolo a pagina 11), così come previsto dalla circolare ministeriale n. 122/E/1999 e anche istruzioni alla compilazione del modello 730).

La guida alla compilazione

1 Va barrata la casella «possessore» se il soggetto che invia la domanda è il proprietario, il nudo proprietario o il titolare di un diritto reale sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione). Va barrata la casella «detentore» se si tratta dell'inquilino, del comodatario o del soggetto a cui si imputano i redditi di società semplici, in

nome collettivo (Snc) e in accomandita semplice (Sas) o di soggetti ad essi equiparati, nonché di imprese familiari (articolo 5, Tuir). La casella «contitolare» va barrata nel caso di comproprietà, contitolari di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali sullo stesso immobile, ovvero di pluralità di locatari o comodatari

2 Per le manutenzioni ordinarie e straordinarie, i restauri e risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie, eseguite su parti comuni di condomini, la comunicazione preventiva va inviata al Centro operativo di Pescara dall'amministratore o da uno dei condomini, in nome e per conto di tutti gli altri. Va allegata la copia della delibera assembleare e la copia della tabella millesimale di ripartizione delle spese

3 Va indicato il codice fiscale del soggetto collettivo che «possiede» (proprietà, nuda proprietà, uso, usufrutto, abitazione) o «detiene» (in locazione o comodato) l'immobile oggetto degli interventi. Si tratta delle società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice o di soggetti ad essi equiparati, nonché delle imprese familiari (articolo 5, Tuir; circolari ministeriali 24 febbraio 1998, n. 57/E; 11 maggio 1998, n. 121/E)

4 In caso di lavori su parti comuni condominiali, qui va indicato il codice fiscale del condominio sulle cui parti comuni si effettuano le manutenzioni ordinarie e straordinarie, i restauri e risanamenti conservativi e le ristrutturazioni edilizie. Ogni condominio deve avere un codice fiscale proprio

5 Vanno indicati i dati catastali identificativi dell'immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi. Si recuperano dalla visura/certificato catastale o dall'atto di compravendita. In mancanza, vanno indicati gli estremi della domanda di accatastamento. Se i lavori sono eseguiti dal locatario o dal comodatario devono essere indicati gli estremi dell'atto di registrazione del contratto di locazione o di comodato

6 Il dichiarante deve barrare le caselle corrispondenti ai documenti di cui è in possesso, a prescindere dal fatto che poi allega o meno gli stessi. Si tratta dei seguenti documenti:

- la copia della denuncia di inizio attività, del permesso di costruire o della concessione o autorizzazione edilizia, se previsti dalla vigente legislazione in materia edilizia;
- i dati catastali identificativi dell'immobile o, in mancanza, la copia della domanda di accatastamento;
- la copia delle ricevute di pagamento dell'Ici relativa agli anni a decorrere dal 1997, se dovuta (ad esempio, non abitazione principale);
- la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese, nel caso in cui gli interventi siano effettuati su parti comuni dell'edificio residenziale;
- gli estremi di registrazione dell'atto (ad esempio, di locazione) che costituisce titolo di detenzione dell'abitazione su cui vengono effettuati i lavori;
- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi siano eseguiti dal detentore dell'immobile (ad esempio, conduttore o comodatario)

7 Barrando questa casella si dichiara di allegare alla comunicazione i documenti indicati nelle caselle sopraindicate. In alternativa, si può barrare la seconda casella e va fatta la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445, attestante il possesso della documentazione indicata e la disponibilità a esibirla, se richiesta, agli uffici dell'agenzia delle Entrate. Per questa dichiarazione, che deve essere accompagnata dalla carta d'identità del contribuente, non esiste un modello prestabilito. Un fac-simile è pubblicato sul sito del Sole 24 Ore nella sezione «I documenti del lunedì»

8 La data di inizio lavori deve essere successiva a quella di spedizione, con raccomandata senza avviso di ritorno, al Centro operativo di Pescara. Se non conosciuta, va indicata quella presunta. Nel caso di acquisto di box auto o posti auto pertinenziali già realizzati, la comunicazione al Centro operativo di Pescara può essere inviata anche successivamente all'inizio dei lavori, che vengono effettuati dall'impresa edile (risoluzione Dre Lombardia 15 aprile 1999, n. 69270), purché ciò avvenga entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le spese sono state sostenute (circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E; risoluzione ministeriale 20 dicembre 1999, n. 166/E)

9 Questa casella va barrata se è stata presentata la comunicazione d'inizio lavori alla Asl, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le disposizioni vigenti in materia di sicurezza dei cantieri, ai sensi dell'articolo 99, comma 1, Dlg 81/2008 (Testo unico sulla sicurezza), riportati nell'articolo a sinistra. Per i cantieri che non ricadono in questi casi, e che quindi non sono soggetti all'obbligo di notifica preliminare, l'invio della raccomandata ai fini del 36 per cento non è previsto. La comunicazione alla Asl può anche essere unica con l'indicazione di tutte le imprese che interverranno. Se le imprese non operano contestualmente e i lavori iniziano prima della scelta di tutte le imprese, la comunicazione va inviata prima dell'inizio dei lavori della prima impresa e poi integrata con nuove comunicazioni prima dell'inizio dei lavori di ciascuna impresa (anche ditta individuale senza dipendenti) che interviene nel cantiere

Per importi elevati serve anche l'avviso di «fine lavori»

Marco Zandonà

La raccomandata al centro operativo di Pescara non è l'unico adempimento da tenere presente per fruire del 36 per cento. Prima dell'inizio dei lavori, va inviata una raccomandata alla Asl competente per territorio - individuata facendo riferimento al luogo in cui è sito il fabbricato - in cui bisogna specificare queste informazioni:

- ubicazione lavori;
- dati del committente;
- natura delle opere oggetto dell'intervento;
- data di inizio dei lavori;
- impresa esecutrice delle opere;
- assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

I casi in cui la comunicazione alla Asl è obbligatoria sono indicati dall'articolo 99 del Dlg 81/2008. In particolare, l'invio è necessario per:

- cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea;
- cantieri che, inizialmente non soggetti all'obbligo di notifica, ricadono in tale obbligo per effetto di varianti sopravvenute in corso d'opera (ad esempio, affidamento successivo di parte dei lavori ad altra impresa);
- cantieri in cui opera un'unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a 200 uomini-giorno.

In ogni caso, anche per i cantieri che non ricadono in queste ipotesi, è necessario che il contribuente acquisisca una dichiarazione da parte dell'impresa

esecutrice dei lavori, nella quale la stessa attesti il rispetto delle regole di sicurezza nei cantieri e degli obblighi previdenziali per i lavoratori in utilità per l'esecuzione dei lavori.

Al traguardo

Solo nell'ipotesi di lavori la cui spesa complessiva superi i 51.645,69 euro va trasmessa al centro operativo di Pescara l'attestazione di esecuzione lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti, geometri, o di altro soggetto abilitato, nella quale

IN EDICOLA



LA RIVISTA DEDICATA A CHI RISTRUTTURAZIONE LA PROPRIA CASA

Come ristrutturare la casa è la rivista bimestrale che si rivolge a professionisti e proprietari di casa, con tutte le indicazioni sulle tecniche e i materiali per ristrutturare la propria abitazione.

Gli ampliamenti previsti dalle leggi regionali sul piano casa devono fare i conti con le rigide regole previste per le agevolazioni del 36% sulle ristrutturazioni e del 55% sugli interventi per il risparmio energetico. Il primo incentivo, infatti, non si può applicare se vengono «realizzate nuove costruzioni», o, comunque, «volumi autonomi rispetto ad una unità immobiliare principale», in quanto gli edifici agevolati devono essere già censiti al Catasto ovvero deve essere stato già richiesto l'accatastamento (circolare ministeriale 57/E/1998; risoluzione Dre Lombardia, 70837/1999). Anche per il 55% sono agevolati solo gli edifici esistenti.

Di conseguenza, l'ampliamento volumetrico degli edifici residenziali non può beneficiare di nessuna delle due agevolazioni fiscali, dato che si tratta di interventi su nuove parti di edifici. Non potranno avere detrazioni, ad esempio, le spese per l'aggiunta di una nuova ala all'abitazione, la chiusura di una veranda con opere in muratura, i lavori sul sottotetto di un edificio residenziale, con l'innalzamento delle falde del tetto o la sopraelevazione dell'edificio con l'aggiunta di un piano.

I costi sostenuti «per rendere abitabile un sottotetto esistente, purché ciò avvenga senza aumento della volumetria originariamente assentita», invece, possono essere agevolati al 36% (circolare ministeriale n. 121/E/1998). Lo stesso principio negli anni ha assunto valenza generale e potrebbe valere anche per gli altri ampliamenti, purché non sia stata utilizzata tutta la volumetria inizialmente prevista dalla Dia o dal permesso di costruire - il che, però, avviene molto di rado.

Nel caso di recupero del sottotetto spetta la detrazione del 55%, ad esempio, per coibentare il tetto o le pareti, a patto che il sottotetto su cui si interviene sia già dotato di un impianto di riscaldamento. In caso contrario, si potrà richiedere la detrazione del 55% solo per l'installazione di un impianto solare termico.

Possono essere compresi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia agevolabili al 36% anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. Solo con la fedele ricostruzione, si può usufruire anche dell'incentivo fiscale del 55%, dato che nelle altre ipotesi si ha una nuova costruzione e non sono agevolati «gli interventi relativi ai lavori di ampliamento» (circolare Entrate 36/E/2007).

Nel caso di demolizione seguita dalla fedele ricostruzione e dall'aggiunta di una nuova ala, solo i costi sostenuti per la fedele ricostruzione sono agevolati al 36%, mentre lo sconto del 55% si applica, nel rispetto dei requisiti per il risparmio energetico, per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, le strutture opache verticali (pareti e cappotti isolanti), le strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), le finestre comprensive di infissi e la riqualificazione energetica generale dell'edificio.

L'agevolazione del 55% può riguardare edifici o unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali o non residenziali. Se vengono rispettati i requisiti per il risparmio energetico, quindi, l'incentivo del 55% spetta per qualunque cambio di destinazione d'uso.

Il cambio d'uso per la detrazione del 36%, invece, è possibile solo se quella di arrivo è ad uso residenziale, anche se rurale, a patto che il mutamento sia presente nel provvedimento urbanistico autorizzativo (risoluzione, n. 14/E/2005).

L.D.S.