

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

l'agenzia informa

aggiornamento

marzo

2011

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

INDICE

INTRODUZIONE	5
1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE	6
Chi può fruire della detrazione	7
Per quali lavori spettano le agevolazioni	8
Acquisto box: quando spetta l'agevolazione	12
Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione	13
Come si può perdere la detrazione	16
Se cambia il possesso	17
Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico	18
2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE	20
L'agevolazione per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria	20
L'iva agevolata per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione	21
3. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI	22
Le condizioni richieste per fruire dell'agevolazione	23
Cosa fare per ottenere la detrazione	23
4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI	24
In cosa consiste	24
Le condizioni richieste	24
5. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36%	26
A. Sulle singole unità abitative	26
B. Sulle parti condominiali	29
6. PER SAPERNE DI PIÙ	32



INTRODUZIONE

La legge finanziaria 2010 ha prorogato fino al 31 dicembre 2012 il termine per fruire della detrazione del 36% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

La stessa legge finanziaria 2010 ha prorogato la detrazione d'imposta sull'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

L'agevolazione è applicabile alle abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 e acquistati entro il 30 giugno 2013.

Non ha più scadenza, inoltre, l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

Non ha scadenze, anche, la possibilità di fruire:

- della detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale;
- dell'applicazione dell'aliquota Iva al 4% sui beni finiti acquistati per la costruzione di abitazioni non di lusso (a prescindere che siano prima casa o meno) ed edifici assimilati.

Nella presente guida sono espone in dettaglio le istruzioni per poter utilizzare al meglio le principali agevolazioni fiscali previste per gli interventi di recupero edilizio.



1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) le spese sostenute fino al 31 dicembre 2012 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio sul quale calcolare la detrazione spetta fino al limite massimo di spesa di 48.000 euro da suddividere in dieci anni.

Dal 1° ottobre 2006, l'importo massimo di spesa (48.000 euro), per cui è possibile fruire dell'agevolazione Irpef, va riferito alla singola unità immobiliare e non più ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese. Di conseguenza, tale ammontare va suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione (ad esempio marito e moglie cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 48.000 euro).

Nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi, sulla singola unità immobiliare. Per esempio, per le spese sostenute nel corso del 2009 per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo di 48.000 euro.

I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo. Possono optare per questa diversa ripartizione della detrazione anche per le spese sostenute in anni precedenti.

ESEMPI

1. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2010 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato nello stesso anno lavori di ristrutturazione, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2010, 2011 e 2012, o anche in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014.
2. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2010 abbia compiuto 75 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nello stesso anno, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2010, 2011, 2012, 2013 e 2014.

La citata ripartizione della detrazione in tre o cinque anni si applica solo ai contribuenti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non possono beneficiare di tale disposizione per esempio l'inquilino o il comodatario.

ESEMPIO DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE:

La casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta nel 2010 è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 10.800 euro (36% di 30.000) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di **1.080** euro per ogni anno. Per le persone anziane di settantacinque e ottanta anni invece il risparmio di imposta conseguibile sarà rispettivamente di **2.160** euro (10.800: 5) e **3.600** euro (10.800: 3) per ogni anno.

Va precisato, inoltre, che si tratta effettivamente di una detrazione dall'imposta e non di un rimborso.

Ciascun contribuente ha perciò diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

ESEMPIO:

Se la quota annua detraibile è di 1.080 euro in dieci anni, come nell'esempio sopra formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile, pari a 80 euro, non può essere recuperata in alcun modo.

L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Lo stesso ragionamento deve essere applicato ai contribuenti che, per raggiunti limiti di età, portano in detrazione in cinque e tre anni la quota annuale relativa agli interventi di ristrutturazione effettuati.

ATTENZIONE

La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, il criterio di cassa. Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef sono ammessi a fruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato.

Più in particolare 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; in sostanza i soggetti di seguito indicati:

- 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;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

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 e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'inizio della comunicazione di inizio lavori (*vedi più avanti*).

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 ed esegua gli interventi a proprio carico.

In questo caso è però necessario che:

- il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
- l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'apposito spazio del modulo di inizio lavori.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati.

PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457).

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali.

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

Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;

- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme Unicig per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

La manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni.

Come precisato nella risoluzione 7/E del 12 febbraio 2010, le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, nn. 1, 2 e 3 del Codice civile (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, ecc.).

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

Poiché gli interventi di manutenzione ordinaria danno diritto alla detrazione d'imposta soltanto se effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

La manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i ser-

vizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

ESEMPIO:

L'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

ESEMPIO:

Gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

ESEMPIO:

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

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
- per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione";
- se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 4 gennaio 2011).

Altre categorie di interventi ammessi alla detrazione

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:

- alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche, sia sulle parti comuni degli immobili che nei singoli appartamenti;
- al conseguimento di risparmi energetici;
- alla cablatura degli edifici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- all'esecuzione di opere interne.

Questi interventi sono comunque ammessi al beneficio della detrazione, indipendentemente dalla corrispondenza alle categorie di cui all'articolo 3 del Testo Unico prima citato.

Sono inoltre detraibili i seguenti interventi:

- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione). Gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono agevolabili come tali. Resta fermo, tuttavia, il diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti, qualora gli stessi interventi possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione di cui trattasi i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse.

Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a certe condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19% in sede di dichiarazione dei redditi;

- adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Con il termine "atti illeciti" il legislatore ha inteso fare riferimento agli atti penalmente illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). La detrazione in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili; ad esempio non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. Rientrano, invece, tutte le misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti illeciti, qui elencate a titolo esemplificativo:

rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;

*apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
 porte blindate o rinforzate;
 apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
 installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
 apposizione di saracinesche;
 tapparelle metalliche con bloccaggi;
 vetri antisfondamento;
 casseforti a muro;
 fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
 apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;
 esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.*

In tal modo il legislatore ha inteso ricomprendere nell'agevolazione non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza ma anche quelle opere volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica.

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 (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

L'agevolazione, invece, compete 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.

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
- il montaggio di vetri anti-infortunio;
- l'installazione del corrimano;
- interventi di bonifica dell'amianto, limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

ACQUISTO BOX: QUANDO SPETTA L'AGEVOLAZIONE

Oltre che per gli interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse e posti auto, possono usufruire della detrazione d'imposta del 36% anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati.

La detrazione per l'acquisto del box spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione e sempre che le stesse siano dimostrate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Condizione essenziale per usufruire dell'agevolazione è, comunque, la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

Casi particolari

Nel caso in cui l'atto definitivo di acquisto sia stipulato successivamente al versamento di eventuali acconti, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che, in relazione ai pagamenti effettuati con bonifico bancario o postale, la detrazione d'imposta spetta solo se è stato regolarmente registrato un compromesso di vendita dal quale risulti la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo e il box.

Se manca un preliminare di acquisto registrato, eventuali pagamenti effettuati con bonifico prima dell'atto notarile non sono ammessi in detrazione. In questo caso, infatti, al momento del pagamento non è ancora riscontrabile l'effettiva sussistenza del vincolo pertinenziale richiesto dalla norma.

Tale condizione può essere considerata comunque realizzata nell'ipotesi particolare in cui il bonifico viene effettuato nella stesso giorno in cui si stipula l'atto, ma in un orario antecedente a quello della stipula stessa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 7/E del 13 gennaio 2011).

Per gli acquisti contemporanei di casa e box con unico atto notarile, indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa, l'acquirente può usufruire della detrazione sulle spese di realizzazione del medesimo, se specificamente documentate.

COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Per fruire della detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti.

Comunicazione di inizio lavori

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare, con raccomandata, la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello che si può reperire presso gli uffici territoriali dell'Agenzia o nel sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

La comunicazione (per tutte le regioni italiane e le province autonome) deve essere inviata al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto, 21 - 65129 Pescara

A tale modello, che deve riportare i dati catastali dell'immobile sul quale si eseguono i lavori (o gli estremi della domanda di accatastamento), devono essere allegati:

- la copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia;

- la fotocopia della domanda di accatastamento (in mancanza dei dati catastali);
- la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici a decorrere dal 1997, se dovuta. Se, però, il contribuente che chiede di fruire della detrazione è un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'Ici (ad esempio, l'inquilino), non è necessario trasmettere le copie delle ricevute. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali non va allegata la ricevuta di pagamento dell'Ici;
- la fotocopia della delibera assembleare (per i soli interventi che richiedono tale preventiva delibera) e della tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori sono eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali. Se in seguito l'importo dei lavori eseguiti supera quello inizialmente preventivato, è necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria;
- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi siano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

ATTENZIONE

In luogo di tutta la documentazione prevista, i contribuenti possono produrre un'autocertificazione, ai sensi del Dpr n. 445 del 28 dicembre 2000, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.

La dichiarazione è esente da imposta di bollo.

Anche se ricorrono alla dichiarazione sostitutiva, i contribuenti sono tenuti a barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta.

Per gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati, il modello di comunicazione può essere inviato anche successivamente alla data di inizio lavori purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

Comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale

Contestualmente alla comunicazione al Centro Operativo di Pescara, a cura dei soggetti interessati alla detrazione, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl.

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili siano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risultino la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Sono escluse da tale modalità di pagamento quelle spese che non è possibile pagare con bonifico (ad esempio, oneri di urbanizzazione, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo).

Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutti coloro che sono interessati al beneficio fiscale.

Se il bonifico contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che ha presentato il modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono indicare nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che provvede al pagamento.

ATTENZIONE

Alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico fanno eccezione quelle relative agli oneri di urbanizzazione, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

Al momento del pagamento del bonifico, dal 1° luglio 2010, banche e poste devono operare una ritenuta del 10% a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Con la Circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento.

Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario, e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto alla ritenuta del 10% (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 4 gennaio 2011).

Altri adempimenti

I contribuenti interessati debbono conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e la ricevuta del bonifico.

ATTENZIONE

Nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 223 del 2006), il costo della manodopera deve essere indicato in maniera distinta.

Tale documentazione, che deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione, infatti, deve essere esibita a richiesta degli uffici finanziari.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Per le detrazioni richieste fino al periodo d'imposta 2002, quando l'importo complessivo dei lavori eseguiti era superiore a 51.645,69 euro, occorre inviare al Centro operativo di Pescara la "dichiarazione di esecuzione dei lavori". Il mancato invio di tale comunicazione, sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri o da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi, comportava la decadenza del beneficio. A partire dal 2003, poiché il limite di spesa detraibile è di 48.000 euro (originariamente era stato fissato in 77.468,53 euro), non è più necessario l'invio di questa dichiarazione.

COME SI PUÒ PERDERE LA DETRAZIONE

Nei casi che seguono non viene riconosciuta la detrazione e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici finanziari:

- la comunicazione non è stata trasmessa preventivamente al Centro Operativo di Pescara;
- la comunicazione non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori (o quelli relativi alla domanda di accatastamento);
- non sono allegate le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;
- in assenza dei dati catastali, non è allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;
- non sono allegate le fotocopie dei versamenti dell'Ici relativa agli anni a decorrere dal 1997, se dovuta;
- non è allegata la copia della delibera assembleare, quando necessaria, e della tabella millesimale per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali;
- non è allegata, quando richiesta, la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;
- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, quando obbligatoria;
- non vengono esibite le fatture o ricevute relative alle spese, non è esibita la ricevuta del bonifico bancario o postale oppure questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale;

- le opere edilizie eseguite sono difformi da quelle comunicate al Centro operativo di Pescara e non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- vengono violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi.

ATTENZIONE

Dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 223 del 2006), è stata prevista una nuova causa di decadenza dalle agevolazioni fiscali. E' stato infatti introdotto l'obbligo di indicare in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, il costo della manodopera.

Non allegare i documenti o non compilare in modo corretto il modello di comunicazione comporta la decadenza dal diritto alla detrazione soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non vi provvede entro il termine indicato dall'Ufficio.

In caso di violazioni delle norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro e agli obblighi contributivi il contribuente non decade dal diritto alla detrazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445.

SE CAMBIA IL POSSESSO

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, nei casi più frequenti comporta il trasferimento della detrazione.

Compravendita, donazione e successione

Nel caso in cui viene 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 all'acquirente dell'immobile (solo se si tratta, però, di persona fisica).

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.

Nei casi sopra indicati, se le spese di ristrutturazione sono state sostenute da persone diverse dal possessore (inquilino, comodatario), il diritto a detrarre le rate residue non si trasferisce e continua a spettare al detentore o al familiare convivente che ha sostenuto i costi.

Trasferimento dell'inquilino o del comodatario

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento.

CUMULABILITÀ CON LA DETRAZIONE IRPEF PER IL RISPARMIO ENERGETICO

La legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011) ha prorogato la detrazione Irpef del 55% a favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica negli edifici entro il 31 dicembre 2011.

La detrazione d'imposta del 36% per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con le agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Le agevolazioni sul risparmio energetico

Le detrazioni spettanti devono essere ripartite nel modo seguente:

- per le spese sostenute nel 2007, in tre quote annuali di pari importo;
- per le spese sostenute nel 2008, in minimo tre e massimo dieci quote annuali di pari importo, a scelta irrevocabile del contribuente operata all'atto della prima detrazione;
- per le spese sostenute nel biennio 2009-2010, in cinque rate annuali di pari importo;
- per le spese sostenute nel 2011, in dieci rate annuali di pari importo.

I limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione Irpef del 55% variano in funzione del tipo di intervento, come indicato nella seguente tabella:

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (55% di 181.818,18 euro)
involucro edifici (pareti,pavimenti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
installazione di pannelli solari	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie)	30.000 euro (55% di 54.545,45 euro)

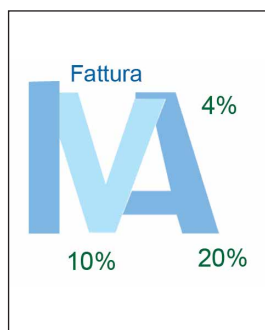
Condizioni per poter fruire della detrazione Irpef:

- redazione da parte di un tecnico abilitato del **certificato di asseverazione** che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti. Tale certificato deve essere conservato. Questo documento, se riguarda gli interventi di sostituzione di finestre e infissi, e nel caso di caldaia a condensazione con potenza inferiore a 100 KW, può essere sostituito da una certificazione dei produttori;
- redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it, **dell'attestato di certificazione energetica** se le procedure sono state approvate dalle Regioni, Province Autonome di Trento e Bolzano o dai Comuni, oppure dell'attestato di qualificazione energetica. Dal 2008, per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per installare i pannelli solari non è più necessario questo adempimento. Tale certificazione non è più richiesta anche per gli interventi realizzati a partire dal 15 agosto 2009 riguardanti la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione;
- redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it dell'apposita scheda informativa;
- per le spese sostenute dal 2009, qualora i lavori necessari a realizzare gli interventi proseguano in più periodi d'imposta, è necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate le spese effettuate nei periodi d'imposta precedenti;
- nelle fatture deve essere indicato separatamente il costo della manodopera impiegata;
- il pagamento delle spese deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, numero e data della fattura, codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico.

Dal 1° luglio 2010, al momento del pagamento del bonifico, le banche e le poste devono operare una ritenuta del 10% a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

ATTENZIONE

Per informazioni più dettagliate sulle detrazioni per la riqualificazione energetica degli edifici, si rinvia alla guida "Le Agevolazioni fiscali per il risparmio energetico" consultabile sul sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it).



2. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

L'AGEVOLAZIONE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

La Finanziaria 2010 ha disposto che il regime agevolato dell'Iva diventi permanente (in precedenza era stata invece fissata al 31 dicembre 2011 la data di validità dello stesso). Il regime agevolato prevede l'applicazione dell'Iva ridotta al 10% per le prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali. Per usufruire dell'agevolazione non occorre indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata.

Tale indicazione, come già chiarito, è obbligatoria, invece, per usufruire della detrazione del 36% sulle spese di recupero del patrimonio edilizio e per la detrazione del 55% sulle spese per il risparmio energetico.

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

I beni significativi sono stati espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999.

Si tratta di:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni e interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagni;
- impianti di sicurezza.

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

ESEMPIO:

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

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

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

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

Per destinazione abitativa privata si intende riferirsi alle abitazioni adibite a dimora di privati. Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori;
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;
- alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso la ditta subappaltatrice deve fatturare con Iva al 20% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.

Per l'applicazione dell'agevolazione dell'Iva al 10% non è necessario alcun adempimento particolare come, invece, previsto per la fruizione della detrazione Irpef del 36%. Ad esempio, non si deve inviare alcuna comunicazione al Centro Operativo di Pescara, né è richiesto il pagamento mediante bonifico.

L'IVA AGEVOLATA PER I LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE

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

Si tratta, in particolare:

- A. delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di
 - restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione
- B. dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380.

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

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



3. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

È stata reintrodotta dal periodo d'imposta 2008 e successivamente prorogata la detrazione Irpef del 36% relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2013.

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

ESEMPIO:

Prezzo di acquisto dell'abitazione:	=	180.000 euro
Costo forfetario di ristrutturazione (pari al 25% di 180.000 euro)	=	45.000 euro
Detrazione (pari al 36% di 45.000 euro)	=	16.200 euro

La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10, 5 o 3 rate annuali di pari importo (vedi capitolo 1).

Resta fermo che anche nel caso di stipula del compromesso il rogito deve avvenire entro i termini previsti.

Per effetto delle varie disposizioni che si sono succedute nel tempo, la misura dell'agevolazione spettante varia a seconda del momento di sostenimento della spesa e del periodo in cui sono stati eseguiti gli interventi di ristrutturazione (vedi tabella).

Rogito stipulato dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006	Detrazione Irpef del 41% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. L'ammontare massimo di spesa ammessa è di 48.000 euro.
Rogito stipulato dal 2002 al 2005 e dal 1° ottobre 2006 al 30 giugno 2007 (per immobili ristrutturati entro dicembre 2006)	Detrazione del 36% (sempre sul 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile indicato nell'atto) su un importo massimo di 48.000 euro. Per l'anno 2002 la spesa complessiva su cui calcolare la detrazione è di 77.468,53 euro. Tale limite è applicabile con riferimento agli atti di acquisto stipulati entro il 30 giugno 2003.
Acquisti di immobili ristrutturati dal 1° gennaio 2008 ed entro il 31 dicembre 2012	Detrazione del 36% (sempre sul 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile indicato nell'atto) su una spesa complessiva massima di 48.000 euro.

Per gli acquisti successivi al 1° ottobre 2006 il limite di 48.000 euro deve intendersi riferito alla singola unità abitativa e non più al numero di persone che partecipano alla spesa. Di conseguenza, questo ammontare va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

LE CONDIZIONI RICHIESTE PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2013. 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 acquistata o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di 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);
- i lavori devono essere eseguiti dall'impresa dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012.

COSA FARE PER OTTENERE LA DETRAZIONE

Per fruire di questa particolare agevolazione non sono necessarie né la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara né l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico.



4. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI

IN COSA CONSISTE

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale, possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari, per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare, stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

Per **costruzione e ristrutturazione** si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380).

Per **abitazione principale** si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

LE CONDIZIONI RICHIESTE

Per usufruire della detrazione in questione è necessario che siano rispettate le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato nei sei mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei diciotto mesi successivi;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione.

In tal caso il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga); in tal caso è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Il diritto alla detrazione non viene meno se per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale, nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o nei diciotto mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.



5. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36%

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

A. Sulle singole unità abitative

INTERVENTI	MODALITÀ
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità, realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
Barriere architettoniche	Eliminazione
Box auto	Nuova costruzione (<i>Detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare</i>)
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettono tutte le unità immobiliari residenziali
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi (<i>Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico</i>) Installazione di macchinari esterni
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre

Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) Con modifiche distributive interne Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori) nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette <i>(Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)</i>
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Nuova costruzione <i>(Detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)</i>
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90)	Nuovo impianto, senza opere edilizie Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente Nuova installazione con o senza opere esterne
Infissi esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori

Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici <i>(Detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge)</i>
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
Parete interna	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
Porta blindata interna	Nuova installazione
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi Trasformazione da finestra a porta finestra
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
Ricostruzione	Demolizione e fedele ricostruzione di edifici
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette <i>(Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)</i>
Salvavita	Sostituzione o riparazione con innovazioni
Sanitari	Sostituzione di impianti e apparecchiature Realizzazione di servizio igienico interno
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti

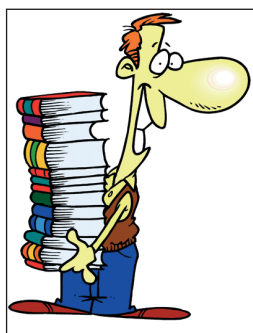
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote Adeguamento dell'altezza dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
Sottotetto	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie <i>(Detraibile purché già compreso nel volume)</i>
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento Trasformazione di balcone in veranda
Vespaio	Rifacimento
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

B. Sulle parti condominiali

INTERVENTI	MODALITÀ
Aerosabbiatura	Su facciata
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Caldaia	Riparazione senza innovazioni Riparazione con sostituzione di alcuni elementi

Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
Facciata	Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
Impianto di riscaldamento (purché conforme alla L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
Marciapiede su suolo privato	Rifacimento come preesistente
Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti

Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
Porte interne	Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
Salvavita	Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastre, ecc.)
Saracinesca	Sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali



6. PER SAPERNE DI PIÙ

- Legge 27 dicembre 1997, n. 449
- Legge 23 dicembre 1999, n. 488
- Decreto del Ministero delle Finanze 29 dicembre 1999
- Legge 23 dicembre 2000, n. 388
- Legge 28 dicembre 2001, n. 448
- Legge 27 dicembre 2002, n. 289
- Legge 1° agosto 2003, n. 200
- Legge 24 dicembre 2003, n. 350
- Legge 27 febbraio 2004, n. 47
- Legge 23 dicembre 2005, n. 266
- Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223 (convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248)
- Legge 27 dicembre 2006, n. 296
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244
- Legge 23 dicembre 2009, n. 191
- Decreto legge 31 maggio 2010, n. 78
- Legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011)
- Regolamento 18 febbraio 1998, n. 41 (come modificato dal decreto interministeriale del 9 maggio 2002, n. 153 del Ministero dell'Economia e delle Finanze)
- Regolamento 30 luglio 1999, n. 311 del Ministero delle Finanze
- Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 17 marzo 2006 (Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24/03/2006) di approvazione del modello di comunicazione inizio lavori
- Circolari del Ministero delle Finanze: n. 57/E del 24 febbraio 1998, n. 121/E dell'11 maggio 1998, n. 247/E del 29 dicembre 1999, n. 95/E del 12 maggio 2000, n. 98/E del 17 maggio 2000
- Circolari dell'Agenzia delle Entrate: n. 7/E del 26 gennaio 2001, n. 13/E del 6 febbraio 2001, n. 55/E del 14 giugno 2001, n. 15/E del 1° febbraio 2002, n. 55/E del 20 giugno 2002, n. 15/E del 5 marzo 2003, n. 12/E del 1° aprile 2005, n. 17/E del 3 maggio 2005, n. 17/E del 18 maggio 2006, n. 28/E del 4 agosto 2006, n. 11/E del 16 febbraio 2007, n. 12/E del 19 febbraio 2008, n. 21/E del 23 aprile 2010, n. 40/E del 28 luglio 2010
- Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate: n. 136/E del 6 maggio 2002, n. 184/E del 12 giugno 2002, n. 350/E dell'11 novembre 2002, n. 118/E del 10 agosto 2004, n. 1/E del 9 gennaio 2007, n. 84/E del 7 maggio 2007, n. 38/E dell'8 febbraio 2008, n. 73/E del 3 marzo 2008, n. 181/E del 29 aprile 2008, n. 7/E del 12 febbraio 2010, n. 3/E del 4 gennaio 2011, n. 4/E del 4 gennaio 2011, n. 7/E del 13 gennaio 2011
- Istruzioni per la compilazione della dichiarazione dei redditi

I provvedimenti sopra elencati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate: www.agenziaentrate.gov.it

L'AGENZIA INFORMA

La Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie
è stata realizzata dall'Agenzia delle Entrate

Settore Comunicazione

Ufficio Comunicazione Multimediale e Internet

Capo Settore

Antonella Gorret

Capo Ufficio

Gualtiero Esposito

Redazione a cura dell'Ufficio Comunicazione Multimediale e Internet

Progetto grafico

Stazione Grafica - Agenzia delle Entrate

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it