

AGEVOLAZIONE FISCALE IRPEF 50% (EX 36%)

Riteniamo utile riepilogare qui di seguito le principali caratteristiche di tale agevolazione fiscale e le procedure da seguire.

1) IN COSA CONSISTE

L'agevolazione consiste nella possibilità di detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per la ristrutturazione di abitazioni e di parti comuni degli edifici residenziali, situati nel territorio dello Stato.

La detrazione è pari al 50% delle somme spese e spetta fino a un massimo non superiore a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare (fino al 31.12.2017). Questo importo va suddiviso fra tutti i soggetti, aventi diritto alla detrazione, che hanno sostenuto le spese (ad esempio marito e moglie cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 96.000 euro). Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, il limite massimo delle spese detraibili deve tenere conto delle spese già sostenute negli anni precedenti si avrà diritto all'agevolazione solo per la parte di spesa che non superi il limite complessivo di 96.000 euro. L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il criterio di cassa. La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è stata sostenuta la spesa e in quelli successivi.

2) A CHI SPETTA

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef lorda, sono ammessi a fruirne tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno sul territorio dello Stato. Va precisato 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, cioè non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta. Per poter beneficiare della detrazione è necessario essere proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento e cioè:

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- soci delle società semplici
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture. In questo caso, 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.

3) PER QUALI LAVORI

I lavori per i quali spetta l'agevolazione fiscale, elencati dall'art. 16-bis, del Testo Unico sulle Imposte sul Reddito (T.U.I.R.), sono quelli:

- a) di cui alle lett. a) b) c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile;
- b) di cui alle lettere b) (interventi di manutenzione straordinaria), c) (interventi di restauro e di risanamento conservativo) e d) (interventi di ristrutturazione edilizia), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze; in questo caso **LE SPESE SOSTENUTE PER L'ACQUISTO E L'INSTALLAZIONE DI UN CAMINETTO O DI UNA STUFA SONO COMPRESSE E ANCHE LA REALIZZAZIONE O IL RIFACIMENTO DELLA CANNA FUMARIA.**
- c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche

se non rientranti nelle categorie indicate alle lettere a) e b) precedenti, a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;

d) relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune;

e) finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla 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 in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104;

f) relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

g) relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;

h) 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; (in altre parole stufe e caminetti)

i) relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari;

l) di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

4) COSA OCCORRE PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

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

In particolare, dal 13 maggio 2011 **sono stati soppressi l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.**

In luogo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011 che prevede, in pratica, che, oltre ai documenti indicati più avanti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

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

4.a) 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.

4.b) Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati esclusivamente con bonifico bancario o postale da cui risultino:

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

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 98/2011) questa ritenuta è pari al 4%.

4.c) Altri adempimenti

I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione. Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

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.