

Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie e l'acquisto contestuale di arredamento, elettrodomestici, televisori e personal computer



Come è noto la legge finanziaria 2008 ha prorogato fino al 31 dicembre 2010 il termine per fruire della detrazione del 36 per cento delle spese sostenute per i lavori di ristrutturazione edilizia.

Inoltre, l'articolo 2 del decreto legge n.5/2009 stabilisce che, nel caso di ristrutturazione edilizia, si può beneficiare della detrazione IRPEF del 20% sull'acquisto di mobili (sofà, librerie, etc.), elettrodomestici (lavatrici, forni, condizionatori, etc.) ad alta efficienza energetica, televisori e personal computer.

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 e per l'acquisto di mobili elettrodomestici, televisori e personal computer quando è in atto un intervento di ristrutturazione.

Come vedremo in seguito, anche i piccoli lavori di manutenzione, come la sostituzione del tubo del gas per ragioni di sicurezza o l'installazione di un piccolo sistema di antifurto, rispondono ai requisiti degli interventi di restauro e risanamento conservativo al fine di beneficiare della detrazione del 36%.

Si può allora sfruttare l'occasione per acquistare anche il mobilio, gli elettrodomestici ad alta efficienza energetica, i televisori ed i personal computer beneficiando dell'ulteriore detrazione IRPEF del 20% sulla spesa sostenuta.

INDICE DELLA GUIDA

1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE
2. DETRAZIONI IRPEF PER L'ACQUISTO DI MOBILI, ELETTRODOMESTICI, TELEVISORI, PERSONAL COMPUTER
3. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF DEL 36%
4. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE
5. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI
6. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI
7. LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI
8. ALTRI ARTICOLI CORRELATI E CONSIGLIATI sull'argomento "Incentivi alla rottamazione"

LA GUIDA

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 2010 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 cointestatarci 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, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi. Per esempio, per le spese sostenute nel corso del 2007 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 2008 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 2008, 2009 e 2010, o anche in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.
2. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2008 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 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.

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 2008 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'invio 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 D.P.R. 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 84/E del 7 maggio 2007, le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, n. 1 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).

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 servizi 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.

Altre categorie di interventi ammessi alla detrazione

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:

- | alla realizzazione di autorimesse o posti auto; possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati. In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempre che le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- | 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). È utile precisare che 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 per cento 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, ad esempio:

- | 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.

COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURAZIONE 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 locali 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 devono essere allegati:

1. la copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia;
2. i dati catastali (o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento);
3. 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;
4. 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;
5. 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 D.P.R. 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, alle ritenute di acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

Altri adempimenti

Al termine dei lavori di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro, i contribuenti debbono trasmettere la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri oppure da altro tecnico abilitato all'esecuzione dei lavori.

La dichiarazione deve essere trasmessa al Centro Operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono eseguiti i lavori in questione. 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.

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 D.P.R. 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 finanziaria 2008 ha prorogato anche la detrazione Irpef del 55% a favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica negli edifici entro il 31 dicembre 2010.

La detrazione d'imposta del 36 per cento 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.

In sintesi, si ricorda che i limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione Irpef del 55% (da ripartire, dal 2008, da un minimo di tre a un massimo di dieci quote annuali di pari importo) 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:

- 1 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;
- 1 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;
- 1 redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it dell'apposita scheda informativa;
- 1 nelle fatture deve essere indicato separatamente il costo della manodopera impiegata;
- 1 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.

ATTENZIONE per ulteriori informazioni circa i requisiti e le modalità per poter accedere ai benefici fiscali previsti per gli interventi di risparmio energetico si rinvia a quanto disposto dal Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministro dello Sviluppo Economico, del 7 aprile 2008.

2. LE DETRAZIONI FISCALI PER L'ACQUISTO DI MOBILI, ELETTRODOMESTICI, TELEVISORI, COMPUTER

Il limite di spesa è stabilito in euro 10.000 , per cui il vantaggio massimo ipotizzabile è di euro 2.000 spalmabile in cinque rate annuali.

La detrazione sugli acquisti di mobili ed elettrodomestici è legata al solo intervento di recupero del patrimonio edilizio effettuato su singole unità immobiliari residenziali; restano esclusi gli interventi di ristrutturazione sulle parti comuni condominiali e anche gli acquisti di nuovi box auto e di immobili interamente ristrutturati da imprese. Gli interventi di recupero devono essere iniziati dopo il 1° luglio 2008, e non prima. Inoltre gli acquisti agevolati sono quelli effettuati dopo il 7 febbraio 2009 ed entro il 31 dicembre di quest'anno.

Il pagamento delle spese deve avvenire anche in questo caso a mezzo bonifico bancario o postale, ed è necessaria ottenere dal rivenditore una fattura perché lo scontrino fiscale non è sufficiente a giustificare l'acquisto e conseguentemente il beneficio. I beni acquistati devono inoltre finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione, e non finire ad arredare altri immobili.

Ma attenzione. Per quanto concerne gli acquisti dei beni agevolati (mobili ed elettrodomestici) non vi sono restrizioni di sorta: tutti gli elettrodomestici ad alta efficienza, tutti i mobili di arredamento danno diritto al beneficio. Gli elettrodomestici devono essere ad alta efficienza, cioè vantare una classe energetica di consumo ai vertici. Le classi energetiche indicano il consumo tipico di un elettrodomestico nel ciclo del suo normale funzionamento, le lettere vanno dalla lettera G alla lettera A, dove la lettera A rappresenta quelli a minor consumo, ma negli ultimi anni la tecnologia ha dato origine alle classi A+ e A++. Quindi individuare gli elettrodomestici ad alta efficienza è facile grazie all'etichetta energetica apposta sul prodotto in posizione ben visibile. Anche i computer e i televisori danno diritto alla detrazione del 20% purché destinati all'abitazione ristrutturata.

Computer e televisori sono gli unici elettrodomestici ammessi al "bonus" privi di etichetta e quindi non legati strettamente all'efficienza energetica. Restano fuori da questo beneficio i frigoriferi, i congelatori e le loro combinazioni, in quanto continuano a beneficiare dello sconto previsto dalla Finanziaria 2007 anch'esso pari al 20% e poi esteso sino al 2010 nel caso di sostituzione dei vecchi apparecchi con i nuovi modelli di classe non inferiore ad A + .

Infine, la cosa a cui bisogna fare veramente attenzione è il bonifico per pagare gli acquisti: esso deve contenere il riferimento normativo (art.2 decreto legge n.5/2009), il codice fiscale di chi paga, il numero di partita I.V.A. o il codice fiscale del rivenditore.

3. 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

Accorpamenti di locali Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche o di altre unità immobiliari - 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 Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) di volumi tecnici con opere interne ed esterne

Ampliamento locali Demolizione e/o costruzione ampliando volumetrie esistenti (Detraibile, purché non sia un nuovo appartamento)

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 (Detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare)

Cablatura degli edifici Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano 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 (Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico)

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 (Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)

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 (Detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare)

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

Inferrata 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 (Detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge)

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 (Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge)

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 (Detraibile purché già compreso nel volume)

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

Vespajo Rifacimento

Zoccolo esterno facciata Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

B. Sulle parti condominiali

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 Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni (purché conforme alla L. 46/90)

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

Marcia piede 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, piastrelle, 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

4. L'IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

L'AGEVOLAZIONE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Per effetto della proroga disposta dalla legge Finanziaria per il 2008, sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa, effettuati fino al 31 dicembre 2010, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento.

L'aliquota agevolata è applicabile sia alle prestazioni di lavoro che alla fornitura di materiali e di beni, purché, questi ultimi, non costituiscano una parte significativa del valore complessivo della prestazione. 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 per cento:

- | 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 per cento alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10 per cento, se ricorrono i presupposti per farlo.

Per l'applicazione dell'agevolazione dell'Iva al 10 per cento non è necessario alcun adempimento particolare come, invece, previsto per la fruizione della detrazione Irpef del 36 per cento. 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 per cento.

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 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'aliquota Iva del 10 per cento 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.

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

È stata reintrodotta dal periodo d'imposta 2008 la detrazione Irpef del 36 per cento relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 gennaio 2010 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2011.

In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36 per cento calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfetario pari al 25 per cento 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.
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). La spesa complessiva su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Essa comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa.
Acquisti di immobili ristrutturati dal 1° gennaio 2008 ed entro il 31 dicembre 2010	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.

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 2011. 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 2010.

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.

6. 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 per cento, 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 per cento 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 D.P.R. 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; tale ultimo termine di diciotto mesi è stato elevato a partire dal 1° dicembre 2007 (fino al 30 novembre era di sei mesi);
- 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.

7. LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI



**COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AI FINI IRPEF**

Art. 1, comma 3, della legge 27 dicembre 1997, n. 449
Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modifiche

DATI DEL DICHIARANTE			
CODICE FISCALE	<input type="checkbox"/> PROPRIETÀ PRIVATA <small>(Borrare la relativa casella)</small>	<input type="checkbox"/> PROPRIETÀ COMUNE <small>(Borrare la relativa casella)</small>	
	<input type="checkbox"/> POSSESSORE	<input type="checkbox"/> AMMINISTRATORE	
COGNOME	<input type="checkbox"/> DETENTORE	<input type="checkbox"/> CONDOMINIO	
	<input type="checkbox"/> CONTITOLARE		
NOME	DATA DI NASCITA giorno mese anno		SESSO <input type="checkbox"/>
COMUNE DI NASCITA			PROV. <input type="checkbox"/>
CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO <small>(da compilare nel caso di proprietà comune)</small>		CODICE FISCALE SOGGETTI ART. 5 DEL TUIR	

DATI DELL'IMMOBILE			
SITO IN (Comune)	PROV.	C.A.P.	
INDIRIZZO	N. CIVICO		
DATI DEL CATASTO	FOGLIO	NUMERO/PARTICELLA	SUB
DATI DOMANDA DI ACCATASTAMENTO OPPURE ESTREMI REGISTRAZIONE CONTRATTO	DATA	NUMERO	UFFICIO

DATI RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	
Data inizio lavori: giorno mese anno	Comunicazione ASI <input type="checkbox"/>

DATI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE <small>(barrare le caselle relative ai documenti posseduti)</small>	
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	<input type="checkbox"/> COPIA RICEVUTE I.C.I. DAL 1997 (se dovuta)
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	<input type="checkbox"/> COPIA DELIBERA ASSEMBLEARE E TABELLA MILLESIMALE
<input type="checkbox"/> COPIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	<input type="checkbox"/> DICHIARAZIONE DI CONSENSO DEL POSSESSORE
<input type="checkbox"/> COPIA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO	
IL SOTTOSCRITTO:	
<input type="checkbox"/> ALLEGA LA DOCUMENTAZIONE SOPRAINDICATA <small>ovvero</small>	
<input type="checkbox"/> AI SENSI DEL D.P.R. N. 445 DEL 2000, DICHIARA, CONSAPEVOLE DELLE RESPONSABILITÀ PENALI CONSEGUENTI ALLE DICHIARAZIONI MENDACI, DI ESSERE IN POSSESSO DELLA DOCUMENTAZIONE SOPRAINDICATA RISERVANDOSI DI ESIBIRLA AGLI UFFICI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SE RICHIESTA	

Firma	Data giorno mese anno
-------	-----------------------