



MAROZZI
AVVOLGIBILI – CASSONETTI - CONTROTELAI
ZANZARIERE - PORTE - FINESTRE - VENEZIANE

ZONA ARTIGIANALE PILE – 67100 L'AQUILA
TEL. 0862315300 FAX 0862315300
P.I. 01716150667 C.F. 01716150667
www.dittamarozzi.it info@dittamarozzi.it

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE: LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Dal 1° gennaio 2012, la detrazione fiscale sulle ristrutturazioni edilizie non ha più scadenza. L'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art.4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia è stata più volte modificata. La più recente novità è stata introdotta dal decreto legge n.83 del 22/06/12 (Misure urgenti per la crescita del Paese) che ha elevato, anche se per un limitato periodo di tempo, la misura della detrazione e il limite massimo di spesa ammessa al beneficio.

In particolare, per le spese sostenute dal 26/06/2012 (data di entrata in vigore del citato decreto) al 30/06/2013, la detrazione Irpef aumenta al 50% e raddoppia il limite massimo di spesa.

Tra le novità si segnalano:

- ✦ l'abolizione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara;
- ✦ l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in materia distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori;
- ✦ l'obbligo per tutti i contribuenti di ripartire l'importo detraibile in 10 quote annuali.

1. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

E' possibile detrarre dall'Irpef (l'imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato. A seguito delle novità introdotte dal decreto legge n. 83 del 2012, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

✦ **per il periodo d'imposta 2012**

- detrazione del 36% per le spese sostenute fino al 25/06/2012, per un ammontare massimo di 48.000 euro.
- detrazione del 50% per le spese sostenute dal 26/06/2012 al termine del periodo d'imposta, per un ammontare massimo di 96.000 euro, al netto delle spese già sostenute alla predetta data, comunque nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%.

✦ **per il periodo d'imposta 2013**

- detrazione del **50%** per le spese sostenute dall'inizio del periodo d'imposta fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, tenendo conto – in caso di mera prosecuzione dei lavori – delle spese sostenute negli anni precedenti
- detrazione del **36%** per le spese sostenute dal 1° luglio 2013, per un ammontare massimo di 48.000 euro.

L'ammontare complessivo della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

La ripartizione della detrazione

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi.

CHI PUO' FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato.

L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:

- ⤴ 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
- ⤴ 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.

PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

- ⤴ Gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L. 104/1992, (*AD ESEMPIO MOTORI PER AVVOLGIBILI*).
- ⤴ INTERVENTI RELATIVI ALL'ADOZIONE DI MISURE FINALIZZATE A PREVENIRE IL RISCHIO DEL COMPIMENTO DI ATTI ILLECITI DA PARTE DI TERZI.

Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti).

In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili.

A titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure:

- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
- porti blindate o rinforzate;
- tapparelle metalliche con bloccaggi

COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURAZIONE PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

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

In particolare, dal 14/05/ 2011 è stato soppresso 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 2/11/2011.

In particolare, 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/IMU, se dovuta
- ⤴ 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, ecc.) 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.

Pagamento mediante bonifico

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

1. causale del versamento
2. codice fiscale del soggetto che paga
3. codice fiscale o numero di partita iva del beneficiario del pagamento.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

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 effettua il pagamento.

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.