

Detrazione Irpef 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo possibile per le spese sostenute fino al 31.12.2012, o per l'acquisto di immobili ristrutturati per gli interventi eseguiti nel periodo dal 1.1.2008 al 31.12.2012, a condizione che l'immobile sia ceduto o assegnato entro il 30.6.2013. (Articolo aggiornato con le modifiche del Decreto Sviluppo D.L. 70/2011 e Manovra bis D.L. 138/2011)

E' possibile fruire anche per il 2009 del regime di detraibilità Irpef prevista per le spese finalizzate al recupero del patrimonio edilizio.

- la quota di spesa detraibile è pari al **36%** nei limiti di **48 mila Euro per abitazione con obbligo di** indicare separatamente in fattura il costo della manodopera (La Finanziaria 2010 ha prorogato la detrazione con riferimento alle spese sostenute fino al 31.12.2012).
- E' possibile altresì usufruire della detrazione IRPEF del 36%, da calcolare sul 25% del costo di acquisto dell'immobile col limite di 48.000 euro, da parte degli acquirenti o assegnatari di un'unità immobiliare facente parte di un intero edificio sottoposto a restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia da parte di imprese di costruzione o ristrutturazione e da cooperative edilizie, con riferimento agli interventi eseguiti nel periodo dall'1.1.2008 al 31.12.2012, a condizione che l'immobile sia ceduto o assegnato entro il 30.6.2013.

Cosa fare per detrarre le spese di ristrutturazione senza errori

[I soggetti che intendono avvalersi dell'agevolazione devono, anteriormente all'inizio dei lavori, inviare al Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto, 21 65100 Pescara l'apposito modello per la comunicazione della data in cui avranno inizio i lavori:
- La trasmissione deve avvenire a mezzo raccomandata senza ricevuta di ritorno;
- Se i lavori riguardano più unità immobiliari si dovrà inviare una comunicazione per ciascuna di queste.] **(L'art. 7 della L. 12 luglio 2011, n. 106 -di Conversione del D.L.13 maggio 2011, n. 70, ha abolito tale obbligo)**

Tutti pagamenti dovranno essere **effettuati con bonifico** bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del contribuente beneficiario della detrazione, il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è rivolto.

Non è necessario attestare mediante bonifico bancario:

- le spese relative agli oneri di urbanizzazione;
- le ritenute di acconto operate sui compensi;
- l'imposta di bollo;
- i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

Se i lavori comportano una **spesa complessiva superiore ad Euro 51.645,69** dovrà essere trasmessa, entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi, una apposita attestazione di esecuzione dei lavori rilasciata da un professionista iscritto negli Albi degli Ingegneri, Architetti, Geometri o di altro soggetto a abilitato all'esecuzione degli stessi.

Prima di iniziare i lavori sarà altresì necessario inviare una **raccomandata AR alla ASL** territorialmente competente (dove è situato l'immobile interessato) con la data di inizio dei lavori. In alcuni casi questa comunicazione ulteriore non serve (decreto legislativo n. 494 del 1996 recante le prescrizioni minime di sicurezza e salute da attuare nei cantieri in attuazione della direttiva 92/57 Ue).

Sarà necessario conservare ed esibire, su richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e le ricevute del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento.

Chi sono i soggetti interessati alla detrazione delle spese di ristrutturazione

Possono usufruire di tale detrazione tutti coloro che possiedono (cioè sono proprietari o titolari di altro diritto reale) o detengono (come il locatario, il comodatario o soggetto cui si imputano i redditi a norma dell'art. 5 del Tuir) sulla base di un titolo idoneo l'immobile oggetto di ristrutturazione ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile purchè abbia sostenuto le spese e le fatture ed i bonifici sono a lui intestati.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per le quali è possibile usufruire delle agevolazioni sono elencati nell'art. 31 lettere a) b) c) e d) della Legge n. 457 del 1978, vale a dire:

- gli interventi di manutenzione straordinaria su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale;
- gli interventi di manutenzione ordinaria solo sulle parti comuni di edifici residenziali;
- le spese di restauro e di risanamento conservativo degli immobili;
- altre spese di ristrutturazione edilizia e gli altri interventi come ad esempio quelli riguardanti il risparmio energetico e la sicurezza antisismica.

Misura della detrazione Irpef

La detrazione d'imposta varia dal 36% al 41% a seconda del periodo di imposta in cui sono state sostenute le spese.

- per le spese sostenute nel 1998 e 1999 - 41%
- per le spese sostenute dal 2000 al 2005 - 36%
- per le spese sostenute dal 1 gennaio 2006 al 30 settembre 2006 - 41%
- per le spese sostenute dal 1 ottobre 2006 al 31 dicembre 2012 - 36%

Il limite di spesa su cui applicare l'aliquota del 36% è di 48mila euro riferito ad una persona fisica ed a una singola unità immobiliare. (il limite di spesa è stato di 77.468,53 fino al 31/12/2002).

Il limite di spesa su cui applicare la percentuale va riferito solo alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero, quindi nel caso di più soggetti comproprietari il limite di spesa di euro 48.000 va ripartito tra gli stessi. Se gli interventi dell'anno sono la prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni precedenti ai fini del calcolo delle massime spese detraibili. La detrazione spettante deve essere ripartita in 10 rate di pari importo, con alcune eccezioni per i contribuenti che hanno compiuto 75 anni (5 rate annuali) o 80 anni (3 o 5 rate annuali).

Le spese di ristrutturazione seguono l'immobile in caso di trasferimento

Nel caso di trasferimento dell'abitazione sulla quale erano stati operati interventi di ristrutturazione l'agevolazione si potrà trasferire all'acquirente per la residua parte non "utilizzata" dal venditore. L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 24 del 10 Giugno 2004 ha però precisato che, per il passaggio dell'agevolazione, non basta il trasferimento di una quota di proprietà: è necessario cedere la totalità del diritto, altrimenti il beneficio resterà in capo al venditore.

In caso di morte del soggetto avente diritto alla detrazione la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

La Legge di conversione del DL 138/2011 ha disposto che, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati interventi di manutenzione o ristrutturazione da cui consegue il diritto alla detrazione del 36 per cento, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore non necessariamente vengono trasferite all'acquirente ma, possono essere mantenute dal venditore, diventando di conseguenza contrattabili.

In caso di silenzio nel contratto di compravendita sulla questione della destinazione delle detrazioni ancora da utilizzare, la norma viene interpretata nel senso della permanenza delle detrazioni in capo al venditore, infatti la nuova norma così afferma "le detrazioni possono essere trasferite", e quindi si desume che per trasferire le rimanenti detrazioni sia necessario esplicitarlo direttamente nel contratto stesso.

La novità riguarda le compravendite effettuate a partire dal 17.09.2011.

L'Iva sulle spese di ristrutturazione è agevolata del 10%

La Finanziaria 2010 (art.2 c.11) ha fissato dal 2010 nella misura del 10% l'aliquota IVA applicabile alle prestazioni di servizi relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 31, c. 1, lett. a), b), c) e d), L. 457/78 realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa.

La riduzione si applica con la limitazione del valore dei beni significativi, previsti dal D.M. 29.12.09 (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).

Prima d'oggi l'aliquota ridotta del 10% era già prevista a regime per gli interventi di cui alle lett. c) e d) (Vedi n. 127-quaterdecies Tabella A Parte III Dpr 633/72), mentre era applicabile agli interventi di manutenzione di cui alle lett. a) e b) in forza di proroghe contenute nelle varie Leggi finanziarie. Ora tale aliquota ridotta e' definitivamente a regime.