

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

I Dossier Fiscali

Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie

*- Le modalità applicative per il 2005 alla luce degli
ultimi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate -*

Luglio 2005

INDICE

PREMESSA: L'EVOLUZIONE NORMATIVA	3
1. LA PROROGA FINO AL 2005 – D.L. 355/2003	6
1.1 <i>L'abrogazione delle novità introdotte dalla Finanziaria 2004</i>	6
1.2 <i>La facoltà dei Comuni di ridurre la TOSAP</i>	8
2. A CHI SPETTA LA DETRAZIONE	8
2.1 <i>Acquirenti di abitazione ristrutturata da impresa</i>	8
2.2 <i>Gli altri soggetti beneficiari della detrazione IRPEF</i>	11
3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI	13
3.1 <i>Gli immobili interessati dal beneficio</i>	18
4. LE SPESE DETRAIBILI	20
5. IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE NEL CASO DI PROSECUZIONE DEI LAVORI	21
6. COME OPERA LA DETRAZIONE	22
7. GLI ADEMPIMENTI PER ACCEDERE AI BENEFICI	23
7.1 <i>L'acquisto di immobili ristrutturati</i>	23
7.2 <i>La detrazione per gli interventi di recupero</i>	23
7.2.1 <i>La raccomandata al Centro operativo di Pescara</i>	23
7.2.2 <i>La dichiarazione di esecuzione dei lavori</i>	25
7.2.3 <i>La raccomandata con ricevuta di ritorno alla ASL</i>	25
7.2.4 <i>Come si effettuano i pagamenti – Bonifici e Fatture</i>	27
8. ACQUISTO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI	28
9. L'IVA RIDOTTA AL 10% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	30

Allegato: Modello per la comunicazione di inizio lavori

Appendice: Normativa e Prassi più recente

PREMESSA: L'EVOLUZIONE NORMATIVA

1998-1999:

- *introduzione del "41%"*

L'art.1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 ha istituito, a partire dal 1998, una detrazione IRPEF del 41% delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di recupero dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze possedute o detenute in locazione o comodato, da commisurarsi ad un importo massimo di 150 milioni di lire (euro 77.468,53), riferito ad ogni unità immobiliare posseduta o detenuta e a ciascun comproprietario (si raddoppia se i proprietari sono due, es. fra coniugi). La detrazione, inoltre, nel meccanismo originario di applicazione (valevole sino al 31 dicembre 2001) poteva essere ripartita in 5 o 10 rate annuali di pari importo, a scelta del contribuente.

2000-2001:

- *riduzione della percentuale di detrazione al 36%;*
- *introduzione dell'IVA al 10% sulle manutenzioni;*
- *estensione degli interventi agevolabili (dal 2001)*

Successivamente, a partire dal 2000, la percentuale della detrazione è stata ridotta al 36% (art.6, comma 15, lett.d, legge 488/1999- -Finanziaria 2000), in contemporanea alla riduzione dal 20% al 10% dell'aliquota IVA prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi edifici residenziali (introdotta dall'art.7 della citata legge Finanziaria 2000).

Inoltre, per effetto della legge 388/2000 (Finanziaria 2001), sono stati ampliati gli interventi agevolabili, che, a partire dal 1° gennaio 2001, sono stati estesi anche a quelli finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (aventi ad oggetto ascensori e montacarichi), alla realizzazione di ogni strumento per favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap, a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, nonché all'esecuzione di opere atte ad evitare gli infortuni domestici. Questi lavori, quindi, possono rientrare nel beneficio, a prescindere dalla qualificazione degli stessi nelle categorie di intervento previste dalla legge 457/1978 (ora art.3 del D.P.R. 380/2001).

Come detto, per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2001, la detrazione poteva essere ripartita, su opzione del contribuente (da manifestare in sede di dichiarazione dei redditi), in 5 o 10 rate annuali di pari importo.

2002:

- *necessaria ripartizione della detrazione in 10 anni;*
- *calcolo in caso di prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti*

Sulle modalità applicative del beneficio fiscale è poi intervenuta la legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Finanziaria 2002), che ha innanzi tutto stabilito che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2002 per la realizzazione degli interventi agevolati, la detrazione spettante deve essere necessariamente ripartita in dieci quote annuali, non potendo più il contribuente optare per la ripartizione quinquennale del beneficio fiscale. Resta fermo, in ogni caso, il fatto che la detrazione non può, per ciascun anno, essere superiore all'IRPEF dovuta sul reddito complessivo del medesimo periodo di imposta in cui le spese sono state sostenute (l'importo eccedente è perduto).

La Finanziaria 2002 (art.9, legge 448/2001), inoltre, ha introdotto altre importanti modifiche al meccanismo applicativo del beneficio fiscale, vevole sempre a partire dal 1° gennaio 2002. Mentre, infatti, sino al 31 dicembre 2001 il limite massimo di spesa detraibile (€77.468,53) doveva riferirsi, oltre che ad ogni unità immobiliare ed a ciascun comproprietario o detentore della stessa, anche ad ogni periodo di imposta in cui venivano sostenute le spese per gli interventi agevolati, la legge 448/2001 ha introdotto, invece, una differenziazione nel calcolo del tetto massimo di spesa (€77.468,53) detraibile. Nel caso in cui, infatti, gli interventi

realizzati nel corso del 2002 siano consistiti in una mera prosecuzione di lavori già iniziati in anni precedenti, la detrazione è spettata, con riferimento all'anno 2002, solamente se, e nella misura in cui, il tetto massimo dei 77.468,53 euro non fosse già stato utilizzato in precedenza.

In ogni caso, il limite massimo di spesa detraibile è riferito ad ogni unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati ed a ciascuno dei comproprietari o detentori della stessa che effettivamente sostiene le spese.

➤ *estensione del beneficio all'acquisto di unità immobiliari all'interno di edifici interamente ristrutturati*

Novità più rilevanti sono state introdotte, sempre a partire dal 1° gennaio 2002 e sempre dalla legge 448/2001 (Finanziaria 2002), con l'estensione, fortemente auspicata dall'ANCE, del beneficio agli acquirenti e assegnatari di unità abitative poste in immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. Dal 1° gennaio 2002, infatti, chi acquista un'unità immobiliare posta all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato da un'impresa o da una cooperativa edilizia, può fruire della detrazione IRPEF del 36% commisurata al 25% del prezzo di acquisto dell'immobile (come risulta dall'atto di compravendita), nel limite di spesa massimo detraibile pari a 77.468,53 euro. Le condizioni originarie del beneficio, successivamente oggetto di proroga da parte della Finanziaria 2003 (legge 289/2002), prevedevano che sull'intero fabbricato fossero stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978) entro il 31 dicembre 2002 e che l'acquisto fosse avvenuto entro il 30 giugno 2003.

2003:

- *riduzione del tetto massimo di spesa detraibile a 48.000 euro;*
- *inclusione esplicita degli interventi di bonifica dall'amianto tra i lavori agevolati;*
- *possibilità per i soggetti che hanno 75 o 80 anni d'età di ripartire la detrazione in cinque o tre rate*

Come detto, sul beneficio è poi intervenuta la legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003), disponendo la proroga di un intero anno del termine di applicazione delle agevolazioni fiscali per gli acquisti degli immobili ristrutturati, abbassando, tuttavia, il tetto di spesa detraibile da €77.468,53 a €48.000. Sempre la Finanziaria 2003 ha previsto, inoltre, anche la proroga, limitatamente al 30 settembre 2003, sia della detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale, fissando anche in questo caso il tetto massimo di spesa detraibile a 48.000 euro, sia dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi.

Nell'ambito degli interventi agevolabili, inoltre, la stessa disposizione normativa, ha specificato che dal 1° gennaio 2003, danno diritto alla detrazione di imposta anche le spese relative agli interventi di bonifica dall'amianto, sempre a condizione che le stesse siano sostenute e pagate con bonifico.

Ulteriore modifica apportata con effetto dal 2003 è l'introduzione della possibilità, per i contribuenti che età non inferiore a 75 o 80 anni, di optare per la più favorevole ripartizione della detrazione spettante, rispettivamente in 5 o 3 rate annuali costanti, anziché in 10.

La detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero e l'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni sono state, poi, oggetto di proroga sino al 31 dicembre 2003, disposta rispettivamente dal D.L. 147/2003 (convertito nella legge 200/2003) e dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n.326).

2004-2005:

➤ *ultima proroga biennale 2004-2005*

Novità importanti sulla detrazione IRPEF erano state introdotte dalla legge Finanziaria 2004 (art.2, commi 15-16, legge 350/2003) che, nel disporre la proroga di un anno dei benefici, aveva riportato, con efficacia dal 1° gennaio 2004, la percentuale di detrazione spettante nella misura originaria del 41% (come era per gli anni 1998-1999) ed aveva innalzato l'importo massimo di spese ammesse al beneficio a 60.000 Euro (anziché 48.000 Euro). Le stesse novità riguardavano anche l'applicazione delle agevolazioni all'acquisto di immobili ristrutturati da imprese.

Tuttavia, l'art.23-bis del decreto legge 24 dicembre 2003, n.355 (convertito, con modificazioni nella legge 27 febbraio 2004, n.47) ha in sostanza annullato, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, tutte le novità che erano state introdotte dalla Finanziaria 2004, prevedendo il ritorno, sia della percentuale di detraibilità alla misura del 36%, sia del tetto massimo di spese ammesse all'agevolazione a 48.000 euro (come per il 2003).

A fronte di ciò, però, lo stesso provvedimento ha prorogato il beneficio per un biennio (2004 e 2005), provvedendo anche ad estendere, con efficacia dal 1° gennaio 2004 e sino al 31 dicembre 2005, l'applicazione dell'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali.

In base a quest'ultimo provvedimento, la detrazione IRPEF del 36% spetta:

- per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2005 in relazione ad interventi di recupero degli edifici abitativi (nel limite massimo di 48.000 euro);
- per l'acquisto, entro il 30 giugno 2006, di unità immobiliari poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese entro il 31 dicembre 2005 (detrazione pari al 25% del prezzo d'acquisto nel limite massimo di 48.000 euro).

I più recenti chiarimenti ministeriali

Sulle generali modalità applicative del beneficio è intervenuta l'Agenzia delle Entrate che, anche nel corso dell'ultimo anno, ha fornito importanti precisazioni anche per ciò che riguarda l'acquisto di abitazioni poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese.

Per il susseguirsi di questi diversi provvedimenti, convivono attualmente i seguenti regimi (cfr. l'“*annuario del contribuente 2005*” edito dall'Agenzia delle Entrate):

Spese per interventi di recupero

- ❖ contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione **prima del 2000** e con la dichiarazione dei redditi fruiscono, sino ad esaurimento, della detrazione Irpef del **41%** (su un **limite massimo** di spesa di **77.468,53 euro**) ripartita **in 5 o 10 rate**
- ❖ contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione **nel 2000 e nel 2001** e con la dichiarazione dei redditi fruiscono della detrazione Irpef del **36%** (su un **limite massimo** di spesa di **77.468,53 euro**) ripartita in **5 o 10 rate**
- ❖ contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione **nel 2002** e fruiscono della detrazione Irpef del **36%** (su un **limite massimo** di spesa di **77.468,53 euro**) ripartendola esclusivamente in **10 rate annuali**. Costoro, qualora i lavori effettuati nel 2002 siano stati una **mera prosecuzione** di interventi già avviati (e agevolati) in anni precedenti, ai fini della verifica del suddetto importo massimo di spesa detraibile, dovranno **tener conto**, per quanto stabilito dalla legge finanziaria 2002 (art. 9, comma 1, L. 448/2001), **di quanto già speso negli anni precedenti**
- ❖ contribuenti che sostengono le spese di ristrutturazione **nel 2003, 2004 e 2005** e fanno valere la detrazione

Irpef del **36%** (su un **limite massimo** di spesa di **48.000 euro**) con la dichiarazione presentata a partire dal 2004, ripartendola esclusivamente in **10 rate annuali**. Anche per questi contribuenti vale **quanto detto al punto precedente** (con il nuovo tetto, però, di 48.000 euro) **nel caso** in cui i lavori effettuati siano **proseguimento** di interventi avviati in anni precedenti. Sempre a partire dal 2003, i soggetti che hanno **età non inferiore a 75 o 80** anni possono scegliere di **ripartire** la detrazione rispettivamente in **5 o 3 rate annuali costanti**, anziché in 10 (per poter effettuare la più favorevole ripartizione già a partire dal periodo d'imposta 2003, con riferimento alle spese sostenute in anni precedenti, è necessario che il requisito dell'età sia posseduto al 31 dicembre 2003)

Acquisto di unità immobiliari all'interno di edifici interamente ristrutturati

- ❖ contribuenti che **fino al 30 giugno 2003 hanno acquistato** e/o sono risultati assegnatari di **immobili ristrutturati entro il 31 dicembre 2002** (lavori iniziati dal 1998) e con la dichiarazione dei redditi fruiscono, sino ad esaurimento, della detrazione Irpef del 36% (calcolata sul 25% del prezzo di acquisto, nel limite massimo di 77.468,53 euro) ripartendola in 10 rate annuali (C.M. 15/E/2003)
- ❖ contribuenti che **fino al 30 giugno 2006 acquistano** e/o sono assegnatari di **immobili ristrutturati entro il 31 dicembre 2005** (lavori iniziati dal 1998) e con la dichiarazione dei redditi fruiscono della detrazione Irpef del 36% (calcolata sul 25% del prezzo di acquisto, nel limite massimo di 48.000 euro) ripartendola in 10 rate annuali.

1. LA PROROGA FINO AL 2005 – D.L. 355/2003

1.1 L'abrogazione delle novità introdotte dalla Finanziaria 2004

L'**art.23-bis del D.L. 355/2003** (convertito, con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2004, n.47), abrogando i commi 15 e 16 dell'art.2 della Legge 350/2003 (Finanziaria 2004), che fissavano per il 2004 il ritorno ad una percentuale di spese detraibili pari al 41% per un importo massimo di 60.000 euro, ha disposto la proroga per due anni (2004-2005) dell'agevolazione, con il ritorno alla misura percentuale del 36% ed al limite massimo dei 48.000 euro stabiliti nella Legge Finanziaria 2003 (L.289/2002), sia per gli interventi di recupero che per gli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese edili.

Quindi, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, è stata disposta:

- ◆ **la proroga sino al 31 dicembre 2005** delle agevolazioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia a favore dei privati (possessori o detentori), nella misura del **36%**, per un importo massimo di **48.000 euro** (art.2, comma 5 della legge 289/2002 - Finanziaria 2003);
- ◆ **la proroga** delle agevolazioni previste per gli acquisti di immobili interamente ristrutturati da imprese di costruzione **entro il 31 dicembre 2005 e ceduti entro il 30 giugno 2006** nella misura del **36%**, per un importo massimo di **48.000 euro** (art.9, comma 2 della legge 448/2001 - Finanziaria 2002 nel testo vigente al 31 dicembre 2003).

In sostanza, a livello normativo, l'abrogazione con efficacia sin dal 1° gennaio 2004 dei commi 15-16 della legge 350/2003 (Finanziaria 2004) ha fatto sì che la percentuale del 41% ed il limite di spese detraibili pari a 60.000 euro non sono risultate di fatto applicabili.

Inoltre, l'abrogazione del comma 15 dell'art.2 ha comportato anche **la soppressione della facoltà dei Comuni di ridurre del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione**.

Diversamente, rimane comunque ferma la possibilità per i Comuni di stabilire l'esonero dal pagamento della TOSAP in relazione agli interventi di recupero, in quanto già prevista dall'art.1, comma 4, della legge 449/1997 (*cf.* successivo paragrafo 1.2.).

Come verrà più approfonditamente esaminato nel paragrafo 9 del presente documento, l'art.23-bis del decreto legge 355/2003 ha previsto anche la proroga dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005 (quindi, con effetto retroattivo) dell'applicazione dell'IVA ridotta al 10% per la manutenzione

ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi (disposta, da ultimo, sino al 31 dicembre 2003 dal D.L. 269/2003, convertito, con modificazioni, dalla legge 326/2003).

Per completezza, si evidenzia, inoltre, che l'art.1, comma 508, della Finanziaria 2005 (legge 311/2004) ha disposto la proroga sino al 31 dicembre 2005 della detrazione IRPEF del 36% applicabile **alle spese di manutenzione e salvaguardia dei boschi**, fattispecie introdotta dal 1° gennaio 2002, dall'art.9, comma 6, della legge 448/2001 (e, da ultimo, oggetto di proroga sino al 31 dicembre 2004 dall'art.2, comma 12, lett.c, della legge 350/2003 – Finanziaria 2004). Per tali interventi, il Legislatore ha fissato il tetto di spesa massimo detraibile in 100.000 euro e il mantenimento della ripartizione quinquennale o decennale della detrazione, a scelta del contribuente. Con riferimento a tale fattispecie il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il decreto 19 aprile 2002 n. 124, al fine di individuarne le modalità operative.

Di seguito si forniscono due tabelle che, alla luce dei più recenti chiarimenti ministeriali, riepilogano le modalità applicative dell'agevolazione con riferimento, rispettivamente, agli interventi di recupero degli edifici residenziali ed all'acquisto di fabbricati interamente ristrutturati da imprese.

Tab. riepilogativa 1– Interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale – Modalità per il 2005

<p>Novità per il 2005 - DL 355/2003, art.23-bis (convertito dalla legge 47/2004)</p> <p>AGEVOLAZIONE: proroga sino al 31 dicembre 2005 della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali - di cui all'art.1 della Legge 449/1997 -.</p> <p>MODALITA' APPLICATIVE PER IL 2005:</p> <ul style="list-style-type: none">↳ percentuale di spesa detraibile, pari al 36%;↳ importo massimo di spesa detraibile pari a € 48.000 (detrazione massima consentita pari € 17.280, da ripartire in dieci quote annuali);↳ per gli interventi in corso al 1° gennaio 2005, il limite massimo cui commisurare l'importo detraibile (€ 48.000) è determinato tenendo conto anche delle spese sostenute nei precedenti periodi d'imposta;↳ esplicita inclusione nel beneficio delle spese sostenute per gli interventi di bonifica dall'amianto;↳ in caso di trasferimento tra vivi dell'unità immobiliare oggetto dei lavori agevolati, spettano all'acquirente esclusivamente le detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte, dal venditore. L'acquirente deve però essere in grado di esibire tutta la documentazione richiesta ai fini del beneficio. Se viene trasferita solo una quota della proprietà dell'immobile, la detrazione continua a permanere in capo al venditore;↳ nell'ipotesi di decesso dell'avente diritto, il beneficio fiscale si trasmette per intero solo all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile, senza che sia necessario che lo stesso sia adibito ad abitazione principale;↳ per i soggetti di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente in cinque e tre quote annuali costanti, anche a partire dai periodi d'imposta successivi a quello in cui si verifica il raggiungimento dell'età stabilita. <p>PERIODO D'AGEVOLAZIONE: 1° gennaio 2004 – 31 dicembre 2005</p>
--

Tab. riepilogativa 2 – Acquisti di immobili ristrutturati - Novità per il 2005

Novità per il 2005 – DL 355/2003, art.23-bis (convertito dalla legge 47/2004); C.M. n. 24/E del 10/06/2004

AGEVOLAZIONE: l'incentivo si applica sino al **30-06-2006** nel caso di acquisti di unità abitative, **ristrutturate entro il 31-12-2005** da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie che provvedono anche alla successiva vendita o assegnazione.

CONDIZIONI::

- ↳ intervento sull'intero fabbricato successivamente al 1° gennaio 1998 ed entro il 31 dicembre 2005;
- ↳ intervento tra quelli di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della Legge 457/1978 (articolo trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001);
- ↳ acquisto entro il 30 giugno 2006 della proprietà, nuda proprietà e di altro diritto reale di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione);
- ↳ non applicabilità all'acquisto di unità diverse da quelle abitative (es. box);
- ↳ **detrazione: 36%** sul valore degli interventi che si assume pari al **25% del prezzo d'acquisto ed entro il limite massimo di €48.000** (detrazione massima € 17.280, da ripartire in dieci quote annuali). **Nel prezzo d'acquisto si comprende anche l'IVA;**
- ↳ limite massimo di 48.000 euro riferito ad ogni abitazione acquistata ed a ciascun acquirente.

1.2 La facoltà dei Comuni di ridurre la TOSAP

Tra le novità che erano state apportate dalla Finanziaria 2004 (legge 350/2003), in particolare dal comma 15 dell'art.2, erano comprese anche quelle relative alla facoltà dei Comuni di ridurre, sino all'esenzione, la TOSAP dovuta per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche effettuata durante l'esecuzione degli interventi, nonché di abbattere nella misura del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione.

L'abrogazione del comma 15 dell'art.2, disposta dall'art.23-bis del D.L. 355/2003 (convertito, con modificazioni, dalla legge 47/2004) comporta quindi anche **la soppressione della facoltà dei Comuni di ridurre del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione.**

Diversamente, **rimane comunque ferma la possibilità per i Comuni di stabilire l'esonero dal pagamento della TOSAP** in relazione agli interventi di recupero, in quanto già prevista dall'art.1, comma 4, della legge 449/1997.

Al riguardo, si evidenzia che la possibilità di ridurre o esonerare dalla TOSAP le occupazioni necessarie all'esecuzione degli interventi di recupero potrà andare a diretto beneficio delle imprese che realizzano i lavori, tenuto conto che le stesse rivestono, in qualità di occupanti del suolo pubblico, la qualifica di soggetti passivi ai fini dello stesso tributo (art.39, D.Lgs. 507/1993).

2. A CHI SPETTA LA DETRAZIONE

2.1 Acquirenti di abitazione ristrutturata da impresa

Dal 1° gennaio 2002, l'ambito soggettivo del beneficio fiscale comprende anche tutti quei contribuenti che acquistano unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese di costruzioni o da cooperative che provvedano anche alla successiva vendita o assegnazione. In particolare, l'acquisto immobiliare, per essere agevolato, deve avvenire, stante l'ultima proroga, entro il 30 giugno 2006, mentre gli interventi da eseguire sull'intero edificio, all'interno del quale è situata la stessa unità immobiliare, devono consistere in interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978, trasfuso nell'art.3, del D.P.R. 380/2001) e devono essere necessariamente ultimati entro il 31 dicembre 2005.

In tal caso, la detrazione del 36% va calcolata sul valore degli interventi pari, forfetariamente, al 25% del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, con il rispetto del limite massimo di spesa

detraibile pari a € 48.000 (detrazione massima consentita €17.280), riferito ad ogni unità immobiliare e a ciascuno degli acquirenti. La detrazione spettante deve essere, poi, ripartita in dieci anni.

Queste, comunque, le fondamentali condizioni di applicabilità dell'agevolazione:

- il **rogito** deve avvenire **entro il 30 giugno 2006**. Il beneficio si applica anche in caso di vendita di una singola unità abitativa, in quanto non è richiesta la cessione contestuale di tutte le unità immobiliari;
- gli **interventi di restauro o risanamento conservativo** o di **ristrutturazione edilizia** (art.31, primo comma, lettera c, d, legge 457/78, trasfuso nell'art.3 del nuovo Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/2001) devono essere eseguiti **sull'intero fabbricato ed ultimati entro il 31 dicembre 2005**;
- i predetti lavori devono essere **realizzati da una impresa di costruzione** o da una cooperativa edilizia **che provvede alla successiva vendita** o assegnazione dell'immobile agevolato.

Sulle modalità applicative del beneficio in questa fattispecie è intervenuta l'Agenzia delle Entrate, che, da ultimo con la circolare n.24/E del 10 giugno 2004, ha precisato che:

- ↳ il **prezzo d'acquisto** su cui calcolare la detrazione (36% sul 25% del prezzo dichiarato nell'atto) **comprende anche l'IVA**, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile e che, come tale, contribuisce a determinare la spesa complessiva;
- ↳ **la detrazione** opera solo se oggetto di acquisto sia un'unità immobiliare di tipo residenziale (accatastata come "casa di abitazione"), mentre **non è applicabile nel caso di acquisto di unità immobiliari che**, sebbene facciano parte di un edificio interamente ristrutturato, **non siano di tipo abitativo**. In sostanza non si può fruire del beneficio fiscale nell'ipotesi, ad esempio, di acquisto di un box posto all'interno di un fabbricato ristrutturato;
- ↳ **l'agevolazione** può applicarsi **anche per le unità diverse da quelle di tipo residenziale solo nell'ipotesi in cui vengano acquistate contestualmente a quelle abitative e siano qualificate in atto quali pertinenze di queste ultime**. In tal caso, però, la detrazione del 36% deve essere calcolata sul 25% del prezzo risultante dall'atto di compravendita, riferito ad entrambe le unità immobiliari (casa e pertinenza), **nel limite massimo di 48.000 euro**;
- ↳ se, invece, con lo stesso atto vengano **acquistate contestualmente due abitazioni, il limite dei 48.000 euro è riferibile ad ognuna delle unità immobiliari** (con l'effetto di una soglia massima del beneficio pari a 96.000 euro);
- ↳ **il limite massimo dei 48.000 euro opera per ogni unità abitativa acquistata e per ciascun acquirente**. Quindi, nel caso in cui due o più contribuenti acquistino in comproprietà l'abitazione ristrutturata, il tetto massimo è riferito a ciascuno dei comproprietari in relazione alla spesa sostenuta da ognuno di essi (v. esempi numerici di seguito);
- ↳ **hanno diritto** al beneficio **il proprietario, il nudo proprietario ed il titolare di un diritto reale di godimento sull'abitazione** (uso, usufrutto, abitazione). Pertanto, nell'ipotesi in cui due soggetti acquistino uno la nuda proprietà e l'altro l'usufrutto sull'immobile, la detrazione del 36% spetta ad entrambi e deve essere calcolata sulla base del 25% del costo riferibile rispettivamente alla nuda proprietà e all'acquisto dell'usufrutto, entro il limite dei 48.000 euro riferito a ciascun soggetto.

Di seguito vengono proposti alcuni esempi di calcolo del beneficio spettante.

ACQUISTO DI 1 ABITAZIONE - ESEMPIO DI CALCOLO

Acquisto di abitazione

Ipotesi 1

1 solo acquirente

Prezzo dell'unità abitativa = €100.000*

Importo ammesso in detrazione:

25% x €100.000 = €25.000 (importo inferiore al **limite massimo di €48.000**)

Importo detraibile:

36% x €25.000 = €9.000

Importo complessivamente detraibile = €9.000 in dieci anni

Ipotesi 2

2 acquirenti comproprietari in parti uguali

Prezzo dell'unità abitativa = €500.000*

Importo complessivo ammesso in detrazione: 25% x €500.000 = €125.000

Importo individuale ammesso in detrazione: €125.000/2 = €62.500

Opera il limite di €48.000 per persona

Importo detraibile per ciascuno:

36% x €48.000 = €17.280

Ciascun acquirente potrà detrarre €17.280 in dieci anni

* Nel prezzo d'acquisto è compresa anche l'IVA (C.M. 24/E del 10 giugno 2004)

ACQUISTO DI 2 ABITAZIONI - ESEMPIO DI CALCOLO

Acquisto di 2 abitazioni entrambe all'interno di edificio interamente ristrutturato.

Ipotesi

1 solo acquirente

2 abitazioni (A e B)

Prezzo dell'unità abitativa A = €120.000*

Prezzo dell'unità abitativa B = €150.000*

Importo ammesso in detrazione:

A: 25% x €120.000 = €30.000 (importo inferiore al **limite massimo di €48.000**)

B: 25% x €150.000 = €37.500 (importo inferiore al **limite massimo di €48.000**)

Importo detraibile:

36% x €30.000 = €10.800

36% x €37.500 = €13.500

Importo complessivamente detraibile = €24.300 in dieci anni

* Nel prezzo d'acquisto è compresa anche l'IVA (C.M. 24/E del 10 giugno 2004)

ACQUISTO DI ABITAZIONE E BOX - ESEMPIO DI CALCOLO

Acquisto contestuale di abitazione e box entrambi all'interno di edificio interamente ristrutturato.

Ipotesi 1

1 solo acquirente
1 abitazione e 1 box pertinenziale
Prezzo dell'unità abitativa e del box = €120.000*

Importo ammesso in detrazione:

25% x €120.000 = €30.000 (importo inferiore al **limite massimo di €48.000 da riferirsi ad entrambi gli immobili**)

Importo detraibile:

36% x €30.000 = €10.800

Importo complessivamente detraibile = €10.800 in dieci anni

Ipotesi 2

2 acquirenti comproprietari in parti uguali
1 abitazione e 1 box pertinenziale
Prezzo dell'unità abitativa e del box = €530.000*

Importo complessivo ammesso in detrazione: 25% x €530.000 = €132.500

Importo individuale ammesso in detrazione: €132.500/2 = €66.250

Opera il limite di €48.000 per persona (per entrambe le unità immobiliari)

Importo detraibile per ciascuno:

36% x €48.000 = €17.280

Ciascun acquirente potrà detrarre €17.280 in dieci anni

** Nel prezzo d'acquisto è compresa anche l'IVA (C.M. 24/E del 10 giugno 2004)*

Rimangono, poi, confermati i precedenti chiarimenti ministeriali forniti in materia, secondo i quali:

- ↳ gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, che devono essere eseguiti da imprese di costruzione (o da cooperative edilizie) sull'intero edificio dove è situata l'unità immobiliare oggetto di acquisto agevolato, possono essere stati iniziati anche prima del 1° gennaio 2002 (data a decorrere dalla quale è stata disposta l'applicabilità del beneficio fiscale a tale fattispecie), purché successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge 449/1997). Resta fermo che gli stessi interventi devono essere ultimati entro l'attuale termine del 31 dicembre 2005;
- ↳ nell'ipotesi di pagamento di acconti, la detrazione è ammessa a condizione che venga stipulato un compromesso, regolarmente registrato, ove risulti il prezzo di vendita dell'immobile (cfr. anche C.M. 24/E del 10 giugno 2004). Resta fermo che il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2006.

Per fruire della detrazione, infine, come verrà meglio specificato in seguito, non occorre inviare la comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara, né effettuare il pagamento con bonifico bancario.

2.2 Gli altri soggetti beneficiari della detrazione IRPEF

Per quanto attiene all'individuazione degli altri soggetti beneficiari delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 1 della legge 449/97, resta confermata anche per il 2005 la platea dei soggetti individuata, tra l'altro, dall'Amministrazione finanziaria già con le circolari 57/E del 24 febbraio 1998 e 121/E dell'11 maggio 1998. In particolare, quindi, potranno fruire del beneficio fiscale sino al 31 dicembre 2005, sempreché sostengano effettivamente le spese dell'intervento:

- il proprietario o nudo proprietario dell'abitazione;
- il titolare di un diritto reale di godimento;

- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa;
- gli imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce;
- i soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice (sempre con riferimento a immobili diversi da quelli strumentali e merce);
- il promissario acquirente, a condizione che si provveda alla registrazione del contratto preliminare e che nella prescritta comunicazione da inviare all'amministrazione finanziaria siano indicati gli estremi di registrazione del medesimo preliminare nell'apposito spazio predisposto per gli estremi di registrazioni del contratto di locazione o comodato;
- chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali;
- i familiari conviventi (coniuge, parenti entro il 3° grado e affini entro il 2° grado) del proprietario o detentore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi.

A quest'ultimo riguardo, l'Agenzia delle Entrate, nell'ambito della risoluzione n.184/E 12 giugno 2002, ha tenuto a precisare che **il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione IRPEF, a condizione che:**

1. sussista la situazione di convivenza sin dal momento in cui viene effettuata la comunicazione preventiva all'inizio dei lavori al Centro Operativo di Pescara (cfr., al riguardo, anche la risoluzione ministeriale 6 maggio 2002, n. 136);
2. le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente già al momento dell'avvio della procedura, coincidente con l'invio della dichiarazione di inizio lavori all'Amministrazione Finanziaria.

Nello stesso ambito, l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato che non è necessario che l'abitazione nella quale convivono "familiare" ed intestatario dell'immobile costituisca per entrambi l'abitazione principale, mentre è necessario che i lavori agevolati siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza (cfr. anche circolare n.24/E del 10 giugno 2004).

Per quanto concerne il caso di **trasferimento per atto tra vivi dell'immobile oggetto degli interventi** di recupero, già la Finanziaria 2003 (legge 289/2002, in particolare all'art.2, comma 5) ha specificato che spettano all'acquirente, persona fisica, dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. A tal fine, stanti le ultime precisazioni ministeriali (cfr. Circolare n.17/E del 3 maggio 2005), è necessario che il nuovo proprietario sia in grado di esibire tutta la documentazione richiesta per il riconoscimento della detrazione, anche se di fatto prodotta dal venditore.

Da segnalare, però, che, nel caso in cui sia **trasferita solo una quota della proprietà dell'abitazione, la detrazione non si trasmette** all'acquirente ma permane in capo al venditore (C.M. n.24/E del 10 giugno 2004).

Nel caso, invece, di **decesso dell'avente diritto alla detrazione IRPEF del 36%**, risultano applicabili le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella circolare n.15/E del 5 marzo 2003, per cui il beneficio fiscale si trasmette, per le quote non detratte dal defunto, esclusivamente all'erede che conserva la materiale e diretta detenzione del bene.

Nella circolare 24/E del 10 giugno 2004 è stato, poi, ulteriormente chiarito che la "*detenzione materiale e diretta dell'immobile*" sussiste qualora l'erede abbia l'immediata disponibilità del bene,

potendo disporre di esso quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che il medesimo immobile sia adibito a propria abitazione principale.

Anche in questo caso, è comunque necessario che l'erede sia in possesso della documentazione richiesta dalla norma agevolativa per poter fruire del beneficio (comunicazione preventiva all'inizio dei lavori, alla ASL, dichiarazione di esecuzione dei lavori, fatture e bonifici; *cf.* C.M. 17/E/2005).

Nell'ipotesi, invece, in cui il **contribuente abbia rinunciato all'eredità**, pur mantenendo sull'immobile il diritto di abitazione (in qualità di legatario *ex lege*), l'agevolazione non potrà considerarsi trasmissibile.

In caso di detenzione congiunta tra più eredi, la detrazione può essere ripartita tra gli stessi in parti uguali (C.M. 15/E/2003 e C.M. 24/E/2004).

Si precisa, invece, che la **cessazione dello stato di locazione o comodato** non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che ha eseguito gli interventi agevolati, il quale continuerà, quindi, a fruirne anche nei periodi d'imposta successivi al termine della detenzione dell'immobile (*cf.* C.M. 57/E/1998 e "annuario del contribuente 2005", edito dall'Agenzia delle Entrate).

Infine, resta ferma anche per il 2005 la possibilità per i **soggetti di età non inferiore a 75 o a 80 anni**, di optare per la ripartizione della detrazione spettante rispettivamente in cinque e tre rate annuali di pari importo (anziché in dieci); possibilità introdotta a partire dal 2003 dall'art.2, comma 5, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003). Al riguardo, l'Agenzia ha precisato che il raggiungimento dell'età indicata costituisce un termine iniziale a partire dal quale può essere derogata la disposizione di carattere generale che prevede la ripartizione della detrazione in dieci annualità. Il contribuente può, quindi, operare la ripartizione più favorevole anche a partire dai periodi d'imposta successivi a quello in cui si verifica il raggiungimento del settantacinquesimo o ottantesimo anno di età, in relazione alle restanti quote di detrazione da far valere negli anni successivi (*cf.* circolari ministeriali n.15/E/2003 e n.24/E/2004).

Resta fermo, in ogni caso, che la più favorevole ripartizione della detrazione è concessa solo se il soggetto beneficiario, oltre a rispettare i requisiti di età, risulti proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento e non, invece, solo detentore dello stesso (inquilino o comodatario).

Allo stesso modo, i **contribuenti che acquistano l'immobile da soggetti** che, avendo il requisito dell'età, **abbiano optato per la più favorevole ripartizione** del beneficio spettante, possono proseguire con il recupero della detrazione non ancora utilizzata, in base alla scelta operata dal venditore (*cf.*, in tal senso, le istruzioni alla compilazione del Modello 730/2005. Per approfondimenti al riguardo, si rinvia comunque al successivo paragrafo 6).

3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI

Nell'ambito degli interventi agevolabili, già la Finanziaria 2003 (legge 289/2002) conteneva l'esplicito riferimento agli **interventi di bonifica dall'amianto** che vengono, quindi, inclusi tra i lavori agevolabili anche per il 2005. Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che anche questi lavori, per poter essere agevolati, devono in ogni caso riguardare unità immobiliari a carattere residenziale (e relative pertinenze).

Per il resto, il complesso degli interventi di recupero agevolati rimane, anche per quelli effettuati nel 2005, sostanzialmente invariato rispetto a quanto si è venuto a delineare anche a seguito delle modifiche apportate dalla Finanziaria 2001 (legge 388/2000). Quest'ultima, come noto, ha provveduto ad ampliare le tipologie delle spese per gli interventi di recupero ammesse al beneficio,

facendovi rientrare anche quelle sostenute per l'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi; per la 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 situazione di gravità; per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi ed, infine, le spese sostenute per l'esecuzione di opere finalizzate a evitare gli infortuni domestici. Come chiarito dal Ministero delle Finanze, in particolare con la circolare 6 febbraio 2001, n. 13/E, deve comunque trattarsi di interventi connessi, in qualche modo, quantomeno alla manutenzione immobiliare, non potendo ritenersi agevolato il semplice acquisto di strumenti non comportanti lavori edili.

Complessivamente potranno, quindi, continuare a fruire della detrazione d'imposta le spese sostenute sino al 31 dicembre 2005 in relazione ai seguenti interventi, quando eseguiti su abitazioni, su parti comuni dell'edificio e sulle pertinenze (garage, cantina, soffitta ecc.- *cfr.* successivo paragrafo 3.1):

- opere rientranti nell'art.31, lett. a), b), c) e d) della legge 457/1978, cioè interventi di manutenzione ordinaria (solo quando riguardano parti comuni di edifici residenziali), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il testo dell'articolo 31 della legge 457/78 è stato trasfuso nel nuovo Testo unico dell'edilizia emanato con il DPR 6 giugno 2001, n. 380 (v. Tavola riepilogativa al paragrafo 9);
- opere volte al superamento delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e, in generale, ogni intervento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed 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. In tale caso deve trattarsi comunque di interventi eseguiti sugli immobili, risultando, quindi, esclusi gli acquisti di strumenti quali, ad esempio, i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer e le tastiere espanse, che, tra l'altro, rientrando nella categoria dei sussidi tecnici ed informatici, danno diritto alla detrazione del 19% ai sensi dell'art. 13-bis, comma 1, lett. c) del TUIR, non cumulabile con il beneficio fiscale in esame.
- opere finalizzate alla cablatura degli edifici (legge 31 luglio 1977, n. 249);
- opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (legge 26 ottobre 1995, n. 447 e D.P.C.M. 14 novembre 1997);
- opere finalizzate al risparmio energetico, comprese, ad esempio, quelle per l'installazione di pannelli solari (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412);
- opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64)
- opere finalizzate alla messa a norma degli edifici (legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083);
- opere finalizzate alla 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;
- opere finalizzate ad evitare infortuni domestici. Anche in tale ambito deve escludersi il diritto alla detrazione di imposta al semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature od elettrodomestici dotati di sistemi di sicurezza per evitare gli infortuni domestici, che non configura un intervento sull'immobile. Sono, invece, agevolati ad esempio i lavori di sostituzione del tubo del gas o di riparazione di una presa malfunzionante. Tra gli interventi agevolabili, rispondenti alla medesima finalità, inoltre, vanno ricompresi, non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, ma anche quelle

volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma finalizzati ugualmente ad incrementare la sicurezza domestica.

A titolo esemplificativo la circolare ministeriale n. 7/E del 26 gennaio 2001 ha menzionato tra le opere finalizzate ad evitare infortuni domestici che danno diritto alla detrazione ora del 41%:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
 - il montaggio di vetri antinfortunistica;
 - l'installazione di corrimano lungo le scale.
- opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, quali ad esempio:
 - rafforzamento, sostituzione od 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.

Non rientrano, invece, nell'agevolazione le spese sostenute per la stipulazione di un contratto con un istituto di vigilanza, perché non comportanti interventi sugli immobili;

- interventi di bonifica dell'amianto;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- acquisto, nei soli limiti delle spese di realizzazione, di parcheggi pertinenziali.

Si riporta, di seguito, uno schema esemplificativo degli interventi agevolabili.

<i>Categoria d'intervento</i>	<i>Interventi ammissibili - esempi</i>
Manutenzione ordinaria (solo per lavori su parti comuni condominiali, esclusi se interni a singole abitazioni)	<ul style="list-style-type: none"> - sostituzione integrale o parziale di pavimenti; - riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere); - rifacimento intonaci interni e tinteggiatura; - rifacimento pavimentazione esterne senza modifiche ai materiali, - sostituzione tegole; - riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni; - riparazione recinzioni; - sostituzione di elementi di impianti tecnologici; - sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.
Manutenzione straordinaria	<ul style="list-style-type: none"> - sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso; - realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie; - realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici; - realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio; - rifacimento di scale e rampe; - realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate; - sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti; - sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare; - realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali; - interventi finalizzati al risparmio energetico.
Risanamento e restauro conservativo	<ul style="list-style-type: none"> - modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione; - innovazione delle strutture verticali e orizzontali; - ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni; - adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti; - apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.
Ristrutturazione edilizia	<ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni; - costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti; - mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale; - trasformazione dei locali accessori in locali residenziali; - modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai; - interventi di ampliamento delle superfici - interventi di demolizione e fedele ricostruzione.
Eliminazione barriere architettoniche	<p>Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), - rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofoni, impianti di ascensori); - rifacimento di scale ed ascensori; - inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. <p>In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria.</p>

<i>Categoria d'intervento</i>	<i>Interventi ammissibili - esempi</i>
<i>Opere finalizzate alla cablatura degli edifici</i>	<p>Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla legge 31 luglio 1997, n. 249, che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. Ai fini delle agevolazioni fiscali la tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali.</p> <p>Inoltre, possono essere oggetto di agevolazione fiscale gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza;</p>
<i>Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico</i>	<p>La normativa di riferimento è quella prevista dalla legge quadro sull'inquinamento acustico, e dal recente D.P.C.M. 14 novembre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 1° dicembre 1997, n. 280. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette: ad es. sostituzione di vetri degli infissi. In tal caso occorre acquisire idonea documentazione (ad es. scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla predetta normativa</p>
<i>Opere finalizzate al risparmio energetico</i>	<p>La tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 maggio 1992, n. 107. Anche le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette e vale quanto detto a proposito dell'inquinamento acustico;</p>
<i>Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica</i>	<p>La normativa tecnica regolamentare a cui fare riferimento è contenuta nel decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'interno del 16 gennaio 1996 pubblicato nel Supplemento Ordinario alla G.U. n. 29 del 5 febbraio 1996. Gli interventi di messa in sicurezza statica e quelli relativi all'adozione di misure antisismiche sono, in genere, riferiti ad opere di consolidamento statico riconducibili alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono interessare anche le strutture di fondazione nonché la rete dei servizi ed in particolare acquedotti, fognature, elettricità. Ma la legge, oltre a disporre che gli interventi in questione devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendente interi edifici, stabilisce che nell'ambito dei centri storici essi "devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari". La norma rende necessario non solo la cooperazione tra proprietari interessati, ma anche l'intervento attivo degli enti locali. La rilevanza degli interventi - che interessano edifici e ambienti tutelati e chiamano direttamente in causa i comuni, anche per la necessità di intervenire, come si è detto, sulla rete dei servizi - non può, infatti, essere sottovalutata. Pertanto, è da ritenere che, ai fini dell'applicazione della disposizione, debbano essere i privati, di norma, a predisporre "progetti unitari", ed a sottoporli all'esame del comune, per una approvazione di tipo "edilizio": ovverosia mediante una concessione, stante che non si tratta, nel caso in esame, di piano urbanistico. Ma non può essere esclusa l'iniziativa dei comuni, intesa a fornire, quanto meno, le linee di indirizzo per la formazione dei progetti unitari.</p> <p>E' appena il caso di rilevare che la disposizione in questione, per ovvi motivi tecnici ed esecutivi, deve essere estesa a tutti i casi di miglioramento o di adeguamento della sicurezza statica ed antisismica, dovendo interpretare l'ulteriore specificazione del legislatore nel caso dei centri storici come una indicazione di metodo circa la particolare cautela da tenere nel caso di edifici realizzati con tecnologie e materiali oggi non utilizzati correntemente.</p>

<i>Categoria d'intervento</i>	<i>Interventi ammissibili - esempi</i>
<i>Interventi di messa a norma degli edifici</i>	La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 15 febbraio 1992, n. 38. Ai fini del beneficio fiscale sono richiamate le norme applicabili alle unità immobiliari abitative e alle relative parti comuni, soggette all'applicazione della legge 46/1990. Si tratta, quindi, di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione meglio individuati all'articolo 1 della legge 46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità, rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio
<i>Opere finalizzate ad evitare infortuni domestici</i>	<ul style="list-style-type: none"> - installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti; - montaggio di vetri antinfortunistica; - installazione di corrimano lungo le scale.
<i>Opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi</i>	<ul style="list-style-type: none"> - rafforzamento, sostituzione od 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.

3.1 Gli immobili interessati dal beneficio

Gli interventi sopra richiamati devono essere eseguiti su edifici residenziali o su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle relative pertinenze. E', inoltre, necessario che gli edifici sui quali vengono realizzati i lavori agevolati risultino censiti in catasto, oppure che ne sia stato richiesto l'accatastamento (art.1, legge 449/1997 e C.M. 57/E/1998).

- *Unità immobiliari residenziali*

Rientrano nel beneficio gli interventi realizzati sulle singole unità immobiliari destinate ad abitazione di qualunque categoria catastale. In particolare, va utilizzato un criterio d'uso "di fatto" dell'unità immobiliare, ferma restando l'applicabilità di eventuali sanzioni per mancata variazione catastale o per infrazioni di natura edilizia ed urbanistica (C.M. 57/E/1998).

Ai fini della disposizione in commento, per l'individuazione degli edifici ammessi all'agevolazione, non può essere utilizzato un principio di prevalenza delle unità immobiliari destinate ad abitazione rispetto a quelle destinate ad altri usi ed è, quindi, ammessa al beneficio fiscale anche la singola abitazione, realmente utilizzata come tale, ancorché unica all'interno di un edificio. In tale fattispecie può essere ricompresa anche l'unità immobiliare adibita ad alloggio del portiere per le cui spese di ristrutturazione i singoli condomini possono calcolare la detrazione in ragione delle quote millesimali di proprietà (C.M. 57/E/1998).

- *Parti comuni degli immobili*

In caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Utilizzando, quindi, un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, è possibile ammettere alla detrazione fiscale, nel caso delle spese sostenute per le parti comuni di un edificio anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo IRPEF), qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza sia superiore al 50% di quella totale dell'edificio. Qualora tale percentuale sia inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo fabbricato (C.M. 58/E/1998).

- *Pertinenze*

La detrazione è estesa anche alle spese sostenute per gli interventi eseguiti sulle pertinenze delle unità immobiliari residenziali possedute o detenute. La detrazione compete anche se gli interventi sono realizzati soltanto sulle pertinenze in questione.

Ne consegue che sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione tutti gli interventi agevolati realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali (senza alcun limite numerico) già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale.

E' esclusa, invece, in via generale, la possibilità di realizzare volumi autonomi rispetto ad una unità immobiliare principale (C.M. 57/E/1998).

Inoltre, in caso di lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, il limite massimo di spese ammissibili pari a 48.000 euro opera per ciascuna delle due unità. Diversamente, se l'accatastamento è unico, il tetto massimo detraibile resta fissato in 48.000 euro complessivi (*cfr. "annuario del contribuente 2005"*, edito dall'Agenzia delle Entrate).

Circa gli immobili interessati dall'agevolazione, è da segnalare la risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate, con la recente risoluzione n.14/E dell'8 febbraio 2005, ad una specifica istanza di interpello avanzata da un contribuente, con la quale è stata **concessa la detrazione del 36% per la ristrutturazione di un fabbricato strumentale** rurale (nello specifico un fienile) che, solo al termine dei lavori, avrebbe assunto la destinazione d'uso abitativo, a condizione che nel provvedimento autorizzativo dell'intervento fosse risultato chiaramente il mutamento della destinazione. In particolare, l'Agenzia ha ammesso l'applicabilità del beneficio anche in questo caso in quanto, nella categoria di intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia (di cui alla lett.d dell'art.31 della legge 457/1978, ora trasfuso nell'art.3, comma 1, lett.d, D.P.R. 380/2001), possono ricomprendersi anche gli interventi di mutamento della destinazione d'uso di edifici, secondo quanto stabilito dalle leggi regionali e dalla normativa locale.

La precisazione ministeriale appare estensiva, sia rispetto al dettato normativo che disciplina il beneficio fiscale (art.1, legge 449/1997), sia riguardo ai precedenti chiarimenti emanati sull'argomento dalla stessa Amministrazione finanziaria ed, in questo senso, è da valutare positivamente in quanto amplia l'ambito applicativo dell'agevolazione.

A livello normativo, infatti, l'art.1, della legge 449/1997 e successive modifiche, stabilisce che danno diritto alla detrazione IRPEF le spese sostenute per realizzazione di interventi di recupero, tassativamente elencati, «*effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze*».

Il riferimento alle «*unità immobiliari residenziali*» ha portato in passato la stessa Amministrazione a precisare che gli interventi che danno diritto alla detrazione del 36% devono riguardare edifici destinati alla residenza o singole unità immobiliari residenziali, di qualsiasi categoria catastale,

purché di fatto destinate ad abitazione, con esclusione, quindi, degli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale (C.M. n.57/E/1998, par. 3 e 3.1 e C.M. 121/E/1998, par.4).

Tali precisazioni sembravano limitare le fattispecie agevolabili ai soli interventi riguardanti immobili che risultassero ad uso abitativo (anche di fatto) già al momento dell'avvio dei lavori.

La Risoluzione n.14/E/2005, quindi, è da considerarsi particolarmente positiva perché amplia le fattispecie ammesse al beneficio.

Si evidenzia, comunque, che i lavori agevolabili riguardanti i fabbricati strumentali, dato il tenore letterale delle precisazioni amministrative, sono solo quelli volti a trasformare l'organismo edilizio al fine di mutarne la destinazione d'uso, da strumentale ad abitativo, e, come tali, rientranti nella categoria della ristrutturazione edilizia, di cui all'attuale art.3, comma 1, lett.d, del D.P.R. 380/2001. Tra l'altro, come precisato dalla stessa Agenzia, ai fini del beneficio, deve risultare chiaramente dal provvedimento urbanistico che autorizza l'intervento che la ristrutturazione comporterà il mutamento della destinazione d'uso del fabbricato.

Resta, quindi, ferma l'inapplicabilità dell'agevolazione per lavori diversi da quelli citati, quali ad esempio la semplice manutenzione straordinaria.

4. LE SPESE DETRAIBILI

L'agevolazione si applica con riferimento alle spese sostenute e pagate (con bonifico bancario o postale) sino al 31 dicembre 2005 (secondo il criterio di cassa, ossia a prescindere dalla data della fattura o di quella di esecuzione dei lavori) ed effettivamente rimaste a carico di ciascun soggetto tra quelli individuati come potenziali beneficiari della detrazione. Tra i costi detraibili, rientrano quelli relativi:

- alla progettazione dei lavori;
- all'acquisto dei materiali;
- all'esecuzione dei lavori;
- alle altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- alla relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- alle perizie e sopralluoghi;
- all'imposta sul valore aggiunto, all'imposta di bollo ed ai diritti pagati per le concessioni, alle autorizzazioni, alle denunce di inizio lavori;
- agli oneri di urbanizzazione;
- ad altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione delle disposizioni in esame.

Non sono, invece, in ogni caso computabili nel beneficio fiscale gli interessi passivi per i mutui contratti per l'esecuzione degli interventi ed i costi di trasloco e di custodia dei mobili. E' necessario, poi, per poter fruire della detrazione, che tutte le fatture e le ricevute siano intestate ai soggetti che intendono beneficiarne. Nell'ipotesi di spese sostenute per lavori sulle parti condominiali le fatture o le ricevute devono essere intestate direttamente al condominio. In questo caso la detrazione spetta a tutti i condomini per le spese sostenute sino al 31 dicembre 2005 e ripartite secondo le quote millesimali (*cfr.* successivo paragrafo 7.2.4).

5. IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE NEL CASO DI PROSECUZIONE DEI LAVORI

Un'ipotesi particolare che è stata presa in considerazione a livello normativo sia dalla legge 448/2001 (Finanziaria 2002), per il periodo d'imposta 2002, sia dalla legge 289/2002 (Finanziaria 2003), per ciò che concerne il 2003, è relativa alla prosecuzione di interventi già iniziati in anni precedenti (a partire dal 1° gennaio 1998). E' stato, infatti, stabilito che nel caso in cui l'importo delle spese sostenute nel 2002 o nel 2003 sia relativo alla prosecuzione di un intervento iniziato in anni precedenti, su una singola unità immobiliare, si deve tenere conto, nel computo del limite massimo di spesa ammesso in detrazione (77.468,53 euro per il 2002 e 48.000 euro per il 2003), anche delle spese sostenute negli anni precedenti.

Tali modalità applicative risultano vevoli anche per le spese sostenute nel 2005.

Ciò implica che se, nel 2005, siano sostenute spese relative alla prosecuzione di interventi già iniziati in precedenza, la detrazione può essere fatta valere solo entro il tetto massimo dei 48.000 euro, calcolato tenendo conto anche delle spese complessivamente sostenute nei precedenti periodi d'imposta.

Esempio 1

<i>Spese sostenute nel 2004</i>	€ 20.000
<i>Spese sostenute nel 2005 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€ 15.000
<i>Spese ammesse in detrazione nel 2005</i>	€15.000*

**In tal caso la spesa ammessa in detrazione nel 2005 è pari al totale delle spese sostenute nel 2005, perchè inferiore al limite massimo di spesa detraibile, pari a €28.000 (€48.000 - €20.000 di spese del 2004).*

Esempio 2

<i>Spese sostenute nel 2003</i>	€ 20.000
<i>Spese sostenute nel 2004 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€ 20.000
<i>Spese sostenute nel 2005 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€ 15.000
<i>Spese ammesse in detrazione nel 2005</i>	€8.000*

**In tal caso la spesa ammessa in detrazione nel 2005 è pari a €8.000 (€48.000 - €20.000 di spese del 2003 - €20.000 di spese del 2004).*

Esempio 3

<i>Spese sostenute nel 2003</i>	€ 18.000
<i>Spese sostenute nel 2004 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€ 30.000
<i>Spese sostenute nel 2005 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€ 10.000
<i>Spese ammesse in detrazione nel 2005</i>	€0*

**In tal caso nel 2005 non si può fruire della detrazione IRPEF perchè le spese sostenute nel 2003 e nel 2004 (€18.000 + €30.000) sono già pari a €48.000.*

In ogni caso, il limite di spesa su cui applicare la detrazione del 36% va riferito alla persona fisica per singola unità immobiliare sulla quale sono effettuati gli interventi di recupero. Ciò vale anche nel caso in cui oggetto dei lavori sia l'abitazione ed una pertinenza della stessa, se accatastate separatamente. In caso, invece, di accatastamento unico dell'unità abitativa e della relativa pertinenza, il limite dei 48.000 euro opera complessivamente per entrambi gli immobili.

Nell'ambito della circolare 5 marzo 2003, n.15/E, l'Agenzia delle Entrate ha fornito, inoltre, attraverso un esempio numerico, precisazioni anche in merito al calcolo da effettuare nel caso in cui nello stesso anno, oltre alla prosecuzione di precedenti interventi, si inizino nuovi lavori agevolati sullo stesso immobile. In tale ipotesi, l'Agenzia ha precisato che l'importo di spesa, su cui calcolare la detrazione spettante, non può comunque e complessivamente superare il tetto massimo stabilito dalla legge (48.000 euro).

Le stesse precisazioni vanno, quindi, applicate anche con riferimento alle spese sostenute nel 2005.

Si riporta, di seguito, un esempio numerico, che riprende quello contenuto nella citata circolare ministeriale del 2003.

Esempio 4: Lavori iniziati nel 2004 e proseguiti nel 2005 e nuovi interventi iniziati nel 2005 relativi alla stessa unità abitativa

<i>Spese sostenute nel 2004</i>	€ 35.000
<i>Spese sostenute nel 2005 per interventi di prosecuzione</i>	€ 20.000
<i>Spesa ammessa nel 2005 per interventi di prosecuzione</i>	€13.000 (48.000 – 35.000)
<i>Spese sostenute nel 2005 per nuovi lavori</i>	€ 40.000
<i>Spesa massima ammessa nel 2005 per nuovi lavori</i>	€35.000 (48.000 – 13.000)
<i>Spesa totale ammessa in detrazione nel 2005</i>	€48.000 (13.000 + 35.000)

6. COME OPERA LA DETRAZIONE

Come noto, il beneficio consiste in una detrazione dall'IRPEF dovuta dal contribuente/beneficiario, per cui ciascun soggetto ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante (1/10 dell'ammontare complessivo), nei limiti dell'IRPEF dovuta per il periodo d'imposta in questione.

Come già ricordato, **per i soggetti di età non inferiore a 75 o 80 anni**, la detrazione può essere ripartita rispettivamente in 5 o 3 rate annuali, purché gli stessi siano proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto degli interventi (non possono così beneficiare della più favorevole ripartizione del beneficio, seppure rispettino il requisito dell'età, l'inquilino o il comodatario).

L'opzione può essere operata anche a partire dai periodi d'imposta successivi a quello in cui si verifica il raggiungimento dell'età stabilita, in relazione alle restanti quote di detrazione da far valere negli anni successivi.

Così ad esempio il contribuente che al 31 dicembre 2005 compie 80 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nel 2003, ripartendo la detrazione in 10 anni, potrà ripartire la residua parte in tre quote annuali di pari importo da far valere nei successivi periodi d'imposta, ossia 2005, 2006 e 2007 (cfr. al riguardo anche C.M. 15/E/2003 e "annuario del contribuente 2005" edito dall'Agenzia delle Entrate).

Allo stesso modo, **i contribuenti che acquistano** (o ricevono in donazione o in eredità) un immobile, che fruisce del 36%, **da soggetti con età non inferiore a 75 o 80 anni**, che abbiano

optato per la ripartizione della detrazione rispettivamente in 5 o 3 rate annuali, **hanno diritto di proseguire con il recupero della detrazione** non ancora utilizzata, **in base alla scelta effettuata dal venditore** (cfr., in tal senso, istruzioni alla compilazione del Modello 730/2005).

In ogni caso, è da evidenziare che l'importo della quota di detrazione spettante, non fruito in uno degli anni perché superiore all'imposta dovuta per lo stesso periodo d'imposta, non può essere cumulato con la quota relativa ad un altro periodo d'imposta, non può essere portato in diminuzione dall'imposta dovuta per l'anno successivo e non può essere chiesto a rimborso, né utilizzato in compensazione, ai sensi dell'art.17 del D.Lgs. 241/1997 (cfr. C.M. n.57/E del 24 febbraio 1998 e, da ultimo, Guida dell'Agenzia delle Entrate n.1/2004, "Le agevolazioni IRPEF per le ristrutturazioni edilizie").

In sostanza, la parte della quota annuale di detrazione spettante, che superi l'ammontare complessivo dell'IRPEF dovuta dal contribuente nel medesimo anno, non può essere in alcun modo recuperata.

Esempio

<i>Quota annua detraibile</i>	€1.080 (per dieci anni)
<i>IRPEF dovuta per il medesimo anno</i>	€950
<i>Parte residua della quota di spese detraibili non recuperabile</i>	€130

7. GLI ADEMPIMENTI PER ACCEDERE AI BENEFICI

7.1 L'acquisto di immobili ristrutturati

Come già evidenziato in precedenza, novità importanti, circa gli adempimenti necessari per accedere alla detrazione IRPEF per gli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese, sono state introdotte dal Decreto Interministeriale 9 maggio 2002, n. 153. Quest'ultimo, infatti, ha stabilito che per tale fattispecie di applicazione del beneficio non sussiste l'obbligo per l'acquirente/beneficiario di effettuare la comunicazione al Centro Operativo di Pescara e di effettuare i pagamenti con bonifico bancario.

L'unico "adempimento" richiesto all'acquirente è desumibile dai Modelli di dichiarazione dei redditi, nei quali viene richiesta l'indicazione del codice fiscale dell'impresa di costruzione o ristrutturazione o della cooperativa edilizia che ha effettuato i lavori sull'edificio.

7.2 La detrazione per gli interventi di recupero

In tutti le altre fattispecie di applicazione del beneficio (interventi di recupero degli immobili residenziali), invece, rimangono immutati, anche per i lavori che iniziano nel 2005, tutti gli adempimenti previsti per accedere ai benefici fiscali, di seguito indicati.

7.2.1 La raccomandata al Centro operativo di Pescara

In primo luogo il contribuente (comproprietario o detentore, amministratore condominiale o condomino) dovrà, necessariamente prima dell'inizio degli interventi, inviare per raccomandata il prescritto modello di comunicazione (approvato con decreto del Ministro delle finanze 6 marzo 1998 e disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate) debitamente compilato, al Centro operativo di Pescara, Via Rio Sparto 21, 65100.

Da evidenziare che **la comunicazione può essere inviata anche nella stessa giornata di inizio dei lavori**, purchè in un momento antecedente all'inizio stesso (C.M. 15/E/2005).

Tale comunicazione deve contenere:

- copia della DIA o comunque il provvedimento autorizzativo dei lavori previsto dalla legislazione urbanistica;
- i dati catastali dell'immobile;
- copie delle ricevute del pagamento ICI dal 1997 (non necessarie nel caso in cui il beneficiario della detrazione sia un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'ICI, quale ad esempio l'inquilino. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali non vanno allegate le ricevute ICI);
- copia della delibera assembleare e della tabella millesimale per i lavori condominiali (qualora successivamente alla trasmissione della tabella di ripartizione delle spese, l'importo preventivato venga superato, è necessario spedire la nuova tabella di ripartizione delle spese al Centro Operativo di Pescara, senza però spedire nuovamente la comunicazione preventiva all'inizio dei lavori, *cf.* C.M. 57/E/1998);
- estremi di registrazione del contratto di locazione o comodato ed eventuale consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.

Più semplicemente, in luogo della suddetta comunicazione il contribuente può provvedere ad inviare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (esente da imposta di bollo), nella quale lo stesso dichiara di essere in possesso della documentazione necessaria, fornendo la propria disponibilità ad esibirla su richiesta degli uffici finanziari (vedi fac simile di seguito).

Fac-Simile di dichiarazione sostitutiva del beneficiario delle agevolazioni

(da redigere in carta semplice e da allegare alla comunicazione diretta al Centro operativo di Pescara)

Oggetto: *Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze e dei Lavori Pubblici 11 maggio 1998, n. 121/E.*

Il sottoscritto.....

Nato a il.....

Residente in Via/Piazza.....

n. C.A.P. C.F.....

Committente dei lavori eseguiti presso l'unità immobiliare sita a.....

Via/Piazza..... n..... C.A.P.....

Dichiara di essere in possesso di tutta la documentazione necessaria per accedere alle agevolazioni di cui all'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449 e relative disposizioni di attuazione e di essere pronto ad esibirla o trasmetterla a richiesta degli uffici finanziari.

Data Firma

Anche nel caso in cui si ricorra alla dichiarazione sostitutiva, si devono comunque barrare le caselle del Modulo di comunicazione relative alla documentazione richiesta (cfr. *"annuario del contribuente 2005"*, edito dall'Agenzia delle Entrate).

In caso di lavori condominiali, la comunicazione preventiva va inviata dall'amministratore o da uno dei condomini.

E' bene ricordare, comunque, che, nel caso in cui lo stesso beneficiario effettui lavori su più unità immobiliari, dovrà necessariamente inviare la comunicazione per ciascuna di esse.

Sul punto si precisa che a seguito dell'emanazione del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7 dicembre 2001, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* del 29 dicembre 2001, n.301, sono stati soppressi i Centri di Servizio delle Imposte dirette ed indirette (destinatari delle comunicazioni ai fini del 36% fino al 31 dicembre 2001) ed istituiti i Centri Operativi di Pescara e Venezia. Le attività già svolte dai Centri di Servizio sono attribuiti agli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate ad eccezione di quelle trasferite ai Centri Operativi.

In particolare al Centro Operativo di Pescara, - in Via Rio Sparto, 21, c.a.p. 65100 – devono essere inviate le comunicazioni relative alle richieste della detrazione IRPEF del 36% per le ristrutturazioni edilizie.

In ogni caso, **non si perde il diritto alla detrazione** anche nell'ipotesi in cui **le comunicazioni** siano state **erroneamente inviate ad uno dei soppressi Centri di Servizio**, purché venga conservata ed eventualmente esibita la prova dell'invio, cioè la ricevuta della raccomandata (R.M. n.118/E/2004).

7.2.2 La dichiarazione di esecuzione dei lavori

Nell'ipotesi di lavori la cui spesa complessiva superi i 51.645,69 euro (lire 100.000.000) va trasmessa, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, l'attestazione di esecuzione lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti, geometri, o di altro soggetto abilitato.

Fac-Simile di dichiarazione di esecuzione dei lavori

(da redigere in carta semplice dal tecnico professionista abilitato
nell'ipotesi di lavori per importi complessivi superiori a €51.645,69)

Oggetto: *Dichiarazione di esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d) del Decreto 18 febbraio 1998, n. 41.*

Il sottoscritto.....
iscritto all'albo (indicare categoria professionale e estremi di iscrizione).....

C.F. /Partita IVA.....
dichiara che i lavori relativi all'immobile sito inVia.....n.....
eseguiti per conto di.....codice fiscale.....
hanno superato l'importo di euro 51.645,69.

Luogo e data..... Firma.....

7.2.3 La raccomandata con ricevuta di ritorno alla ASL

Ulteriore raccomandata, con ricevuta di ritorno, va poi inviata, preventivamente all'inizio dei lavori, alla ASL competente per territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato, nella quale il contribuente dovrà specificare le seguenti informazioni:

- ubicazione lavori;
- dati del committente;
- natura delle opere oggetto dell'intervento;
- data di inizio dei lavori;

- impresa esecutrice delle opere;
- assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

La raccomandata (vedi fac simile di seguito) non è comunque prevista nel caso in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza sui cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL (D.Lgs 494/96, es. non risulta necessaria qualora trattasi di cantiere per lavori che non superano i 200 uomini/giorni o cantieri che non comportino rischi particolari).

Fac-Simile di comunicazione alla ASL

(da redigere in carta semplice)

Oggetto: *Comunicazione ai sensi del Decreto 18 febbraio 1998, n. 41, art. 1, 1° comma, lett. b) per la detrazione di cui all'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449*

Spett.le Azienda sanitaria locale

Via/Piazza

C.A.P. Città.....

DATI COMMITTENTE

Cognome Nome.....

Residente in Via/Piazza n. C.A.P.....

C.F. C.F. del condominio o società.....

DATI DEL CANTIERE

Via/Piazza n. Città

NATURA DELL'OPERA

.....

IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI

Impresa o società..... C.F./PartitaVA.....

DATA DI INIZIO DEI LAVORI

.....

Si allega la dichiarazione di assunzione di responsabilità rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori.

Ai sensi della legge n. 675/1996 il sottoscritto dichiara di essere informato sul fatto che i dati personali contenuti nella presente saranno utilizzati solo ai fini indicati nell'art. 1 della legge n.449/1997 e nelle disposizioni di attuazione e di poter conoscere, aggiornare, cancellare i propri dati o opporsi al loro utilizzo in violazione di legge.

Data Firma

Fac-Simile di dichiarazione dell'impresa

(da redigere in carta semplice intestata per ognuna delle imprese)

esecutrici delle opere e da inviare allegata alla comunicazione alla ASL)

Oggetto: *Dichiarazione dell'impresa esecutrice delle opere ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze e dei Lavori Pubblici 24 febbraio 1998, n. 57/E*

Il sottoscritto

Legale rappresentante dell'impresa con sede in Via/Piazzan.....

C.A.P.....Telefono

Dichiara sotto la propria responsabilità di adempiere a tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nell'esecuzione dei lavori sull'unità immobiliare sita in

Via /Piazza n.

Dichiara inoltre di adempiere agli obblighi contributivi nei confronti dei propri dipendenti utilizzati nell'esecuzione dei lavori.

Ai sensi della legge n. 675/1996 il sottoscritto dichiara di essere informato sul fatto che i dati personali contenuti nella presente saranno utilizzati solo ai fini indicati nell'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449 e nelle disposizioni di attuazione e di poter conoscere, aggiornare, cancellare i propri dati o opporsi al loro utilizzo in violazione di legge.

Data Firma

7.2.4 Come si effettuano i pagamenti – Bonifici e Fatture

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che le spese siano pagate tramite bonifico bancario, entro il 31 dicembre 2005, da cui risulti: la causale del versamento; il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione; la partita IVA o il codice fiscale dell'impresa beneficiaria del bonifico.

Da segnalare che, stanti le precisazioni ministeriali fornite con la circolare 24/E/2004, il pagamento può avvenire **anche tramite bonifico postale**, in quanto contiene tutte le citate informazioni richieste per la fruizione del beneficio.

Non vige comunque l'obbligo di effettuare il pagamento per le seguenti spese ammesse in detrazione (*cfr.*, da ultimo, istruzioni al 730/2005):

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

Per tutte le altre spese detraibili (*cfr.* precedente paragrafo 4) è necessario indicare nel bonifico il codice fiscale del contribuente che intende fruire del beneficio, e, nell'ipotesi in cui vi siano più soggetti che sostengono la spesa, avendo quindi diritto alla detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di ognuno di essi.

Tuttavia, se nel bonifico è stato indicato il solo codice fiscale del soggetto che ha provveduto ad inviare al Centro di servizio la comunicazione di inizio lavori, la detrazione viene comunque riconosciuta anche agli altri aventi diritto, purché indichino nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico.

Infine, nel caso di lavori condominiali, quest'ultimo dovrà contenere oltre al codice fiscale del condominio anche quello dell'amministratore o del condomino che provvede materialmente al pagamento.

Nell'ipotesi di comproprietà del fabbricato, con la circolare 95/E del 12 maggio 2001, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il diritto alla detrazione va ripartito tra i comproprietari sulla base delle spese effettivamente sostenute da ciascuno. Riguardo alle modalità di pagamento valgono in

tal caso le stesse condizioni sopra viste. E', quindi, necessario che nel bonifico siano riportati i nominativi di tutti i soggetti che hanno partecipato alle spese e che le fatture siano intestate agli stessi nominativi. Tuttavia, anche in tal caso, l'indicazione nel bonifico bancario del solo codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione al Centro Operativo di Pescara, non fa venire meno il diritto alla detrazione anche per gli altri, qualora questi ultimi in dichiarazione dei redditi indichino il codice fiscale riportato sul bonifico. Nel caso in cui la ripartizione tra i comproprietari non coincida con la percentuale di possesso è necessario annotare nella fattura la percentuale di ripartizione.

E' necessario, poi, per poter fruire della detrazione, che tutte le fatture e le ricevute siano intestate ai soggetti che intendono beneficiarne.

Nell'ipotesi di spese sostenute per lavori sulle parti condominiali, le fatture o le ricevute devono essere intestate direttamente al condominio e la detrazione compete a ciascun condomino, con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore, e limitatamente alla quota di spese a lui imputata (su base millesimale) ed affettivamente pagata al condominio al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi (*cfr.* C.M. 95/E/2000 e C.M. 122/E/1999).

In tal caso, come attestazione della somma che il singolo condomino ha diritto di portare in detrazione, può essere utilizzata una certificazione rilasciata dall'amministratore nella quale quest'ultimo specifichi le spese attribuite e pagate dal contribuente, secondo la ripartizione per quote millesimali (C.M. 122/E/1999).

Recentemente, inoltre, è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate (C.M. 15/E/2005) che, nel caso in cui tutti gli adempimenti, compreso il bonifico, siano stati effettuati a nome di un contribuente, mentre le fatture riportano anche il nominativo del coniuge a carico dello stesso, la detrazione può competere, anche per intero, al soggetto che ha provveduto agli adempimenti richiesti, purché il suo nome compaia nella fattura emessa dall'impresa che ha eseguito gli interventi.

In ogni caso, è necessario che il contribuente conservi le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi e la ricevuta del bonifico bancario o postale. Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni, può essere utilizzata la citata certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio (*cfr.* C.M. 122/E/1999 e anche istruzioni alla compilazione del Modello 730/2005).

8. ACQUISTO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

La proroga dei benefici sino al 31 dicembre 2005 si rende applicabile anche all'acquisto di parcheggi pertinenziali. Naturalmente, anche in tal caso, l'agevolazione si rende applicabile sino al 31 dicembre 2005 nella misura percentuale del 36% delle spese sostenute e con il limite dei 48.000 euro, così come in generale previsto dall'art.23-bis del D.L. 355/2003 (convertito, con modificazioni, dalla legge 47/2004).

In particolare, si può, quindi, fruire della detrazione IRPEF del 36%, anche in relazione alle spese sostenute per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune, come previsto dall'articolo 1, comma 1, della legge n. 449 del 1997. La norma richiede, quale condizione essenziale per usufruire della detrazione la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo (bene principale) ed il box.

In questo caso, la comunicazione al Centro operativo di Pescara può essere inviata anche successivamente all'inizio dei lavori, purché entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

Per quanto concerne gli importi effettivamente detraibili, sempre nel caso di acquisto di box pertinenziale, anche nelle stesse istruzioni alla dichiarazione dei redditi, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito che la detrazione è commisurata alle spese di realizzazione dell'immobile, pagate con bonifico bancario o postale entro il 31 dicembre 2005 ed attestate dall'impresa o cooperativa costruttrice.

In sostanza l'impresa cedente è tenuta a rilasciare una specifica attestazione sulle spese detraibili (vedi fac simile di seguito).

Fac-Simile attestazione delle spese di realizzazione del parcheggio

(da redigere in carta intestata dell'impresa)

Oggetto: *Articolo 1, legge n. 449/1997 - Acquisto parcheggio pertinenziale.*

Il sottoscritto

Legale rappresentante dell'impresa

con sede in Via/Piazza

n..... C.A.P..... Telefono.....

Dichiara sotto la propria responsabilità che le spese sostenute per la realizzazione del parcheggio sito in.....

Via/Piazza..... n..... C.A.P.....

acquistato o commesso dal sig. come pertinenziale all'abitazione sita in

Via/Piazza..... n..... C.A.P.....

ammontano ad euro

Tale dichiarazione viene rilasciata ai fini della detraibilità dall'IRPEF dovuta dall'acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.1 della legge n. 449/1997 e dalle istruzioni fornite dal Ministero delle Finanze.

Data

Firma

In merito alle modalità applicative del beneficio in questo caso, già con la circolare ministeriale n.121/E dell'11 maggio 1998, è stato affermato che l'agevolazione compete anche al promissario acquirente dell'immobile, alle condizioni però che sia stato regolarmente stipulato un compromesso di vendita dell'unità immobiliare, che per detto compromesso sia stata effettuata la registrazione presso l'Ufficio competente e che gli estremi della registrazione siano indicati nel modulo di comunicazione da presentare al Centro operativo di Pescara.

Precisazioni importanti, in tal ambito, sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate, poi, con la circolare 20 giugno 2002 n. 55/E, con la quale è stato chiarito che la detrazione si può applicare anche nel caso in cui, entro il termine di fruizione del beneficio fiscale (ora 31 dicembre 2005), sia stato registrato solo il compromesso di vendita del box e non anche il contratto definitivo. In tal caso l'agevolazione spetta in relazione a tutti gli acconti versati sulla base del preliminare e per l'intero costo di costruzione del box dichiarato dall'impresa, a condizione che il compromesso sia stato regolarmente registrato e che dallo stesso risulti il vincolo di pertinenzialità tra il box e la relativa unità immobiliare residenziale.

Anche nel caso di acquisto contestuale di abitazione e box pertinenziale, entrambi in corso di costruzione, nel rispetto delle condizioni suddette, la stipula del preliminare per l'assegnazione e la vendita di entrambi gli immobili, quello abitativo e la relativa pertinenza, consente di effettuare la detrazione d'imposta delle spese sostenute per la realizzazione del box.

Per quanto concerne la sussistenza del vincolo pertinenziale si precisa che non rileva, nel caso in esame, la circostanza che gli immobili non siano ancora stati realizzati in quanto la destinazione

funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare risulta dal contratto preliminare di assegnazione. Sulla questione la circolare 95/E del 12 maggio 2000 conferma quanto già sostenuto in precedenza in merito alla rilevanza che assume, ai fini della detrazione in esame, la costituzione del vincolo pertinenziale. In tale occasione e' stato, infatti affermato che acquistando contemporaneamente casa e box da immobiliare o da cooperativa compete la detrazione relativamente alle sole spese di realizzazione del box.

Inoltre, con la recente circolare n.24/E del 10 giugno 2004, l'Agenzia delle entrate ha ulteriormente precisato che l'agevolazione spetta anche nel caso di costruzione in economia dell'abitazione e del box, qualora quest'ultimo sia ultimato prima dell'immobile abitativo cui sarà asservito. In tal caso, infatti, l'esistenza del vincolo pertinenziale risulta dalla concessione edilizia (permesso di costruire).

Da ultimo, con la circolare ministeriale 15/E del 20 aprile 2005, l'Amministrazione ha chiarito ulteriormente che nell'ipotesi di costruzione di box pertinenziale all'abitazione di proprietà di un soggetto, fiscalmente a carico del coniuge convivente, la detrazione può essere attribuita anche interamente al coniuge non proprietario dell'immobile, purchè lo stesso risulti convivente già al momento dell'invio delle comunicazione al Centro di Pescara. In questo senso, il beneficio può essere fruito, anche interamente, da parte al coniuge (non proprietario del bene principale) che effettivamente sostiene le spese. Ovviamente, gli adempimenti dovranno essere eseguiti a suo nome (comunicazione all'Amministrazione finanziaria e pagamenti con bonifici bancari o postali in corrispondenza delle fatture a lui intestate).

Acquisto parcheggi pertinenziali: riepilogo delle condizioni e limiti

CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEI BENEFICI:

- ↳ parcheggio di nuova costruzione ceduto da impresa o cooperativa costruttrice;
- ↳ pagamento con bonifico bancario o postale;
- ↳ comunicazione al Centro operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi (dopo il rogito o il preliminare registrato).

LIMITI DELLA DETRAZIONE:

- ↳ **36%** delle spese sostenute per la realizzazione attestate dall'impresa e pagate entro il 31 dicembre 2005 con bonifico bancario o postale.

9. L'IVA RIDOTTA AL 10% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

A seguito dell'approvazione, il 10 febbraio 2004, della Direttiva che modifica la Dir.77/388/CEE relativamente alla possibilità di applicazione per un ulteriore biennio di aliquote IVA agevolate ai servizi ad alta intensità di manodopera, il Parlamento italiano ha disposto la proroga per il 2004-2005 dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali, con efficacia retroattiva dall'inizio del 2004 (l'ultima proroga era stata disposta, sino al 31 dicembre 2003, dal D.L. 269/2003, convertito dalla legge 326/2003).

L'art.23-bis, comma 1, lett.c) del D.L. 355/2003, convertito con modificazioni dalla legge 47/2004, ha, infatti, disposto:

- ◆ **la proroga sino al 31 dicembre 2005** dell'applicazione dell'aliquota **IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatturati **dal 1° gennaio 2004**, quindi, con effetto retroattivo (la legge 47/2004 che ha disposto la proroga è entrata in vigore, infatti, dal 28 febbraio 2004).

Al riguardo, si evidenzia che, confermando quanto sostenuto dall'ANCE, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni sulla procedura che le imprese possono adottare per restituire la maggiore IVA (20% anziché 10%) applicata in relazione alle fatture emesse dal 1° gennaio al 27 febbraio 2004.

Con la **circolare n.28/E del 21 giugno 2004**, infatti, l'Agenzia ha legittimato la facoltà, per le imprese esecutrici dei lavori, di effettuare una variazione in diminuzione, dal 20% al 10%, delle fatture emesse nei primi due mesi del 2004, ai sensi dell'art.26, comma 2, del D.P.R. 633/1972.

Nello stesso ambito è stato, poi, precisato che non opera in questo caso il limite temporale di un anno dell'effettuazione dell'operazione, prevista dal comma 3 del citato art.26, poiché nell'ipotesi in esame la rettifica della fatturazione non si ricollega a variazioni negli elementi contrattuali, né ad errori di fatturazione, tenuto conto che al momento dell'emissione l'imposta è stata correttamente applicata nella misura del 20%.

Come noto, l'applicabilità dell'IVA ridotta al 10% (ormai concessa sin dal 2000) riguarda i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31, comma 1, lett. a), b), c), e d), della legge 457/1978 (trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001), eseguiti su singole unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A9 e A11 (a prescindere dalla tipologia dell'edificio del quale esse sono parti) ed agli interi fabbricati dove è prevalente la destinazione abitativa (ossia edifici che hanno più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato). In quest'ultimo caso, la riduzione dell'aliquota si applica, oltre che per le abitazioni, anche per i corrispettivi relativi a lavori su parti comuni. Resta fermo che per i corrispettivi relativi agli interventi riferibili alle unità immobiliari non abitative si applica l'aliquota IVA ordinaria (v. successiva Tavola riepilogativa sulle aliquote IVA per gli interventi di recupero).

In generale, comunque, trattandosi di prestazioni di servizi, per i quali l'operazione si intende effettuata al momento del pagamento del corrispettivo o dell'emissione della fattura, la proroga è da intendersi efficace per le prestazioni fatturate entro il 31 dicembre 2005, indipendentemente dal momento di effettiva realizzazione e completamento degli interventi di recupero agevolati.

E' bene ricordare, in ogni caso, che gli interventi di cui alle lettere c) e d) del medesimo art.31 (trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001) sono, in base all'art.127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972, stabilmente assoggettati all'aliquota IVA del 10%. Quest'ultima rimarrà conseguentemente applicabile a tali fattispecie, se oggetto di un contratto di appalto, anche a decorrere dal 1° gennaio 2006.

Trattandosi di una semplice proroga, inoltre, risultano ancora efficaci le puntualizzazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria su tale beneficio fiscale.

In particolare si ricorda che l'agevolazione, come messo in evidenza nella circolare ministeriale n. 71/E del 7 aprile 2000, riguarda non solo le prestazioni oggetto di un contratto di appalto, ma anche la realizzazione dell'intervento mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume comunque un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. In tale ambito, è noto inoltre, che l'unica eccezione contemplata espressamente dal Legislatore, per la quale l'applicabilità del beneficio trova delle limitazioni, è quella dei cosiddetti "beni significativi", tassativamente elencati dal D.M. 29 dicembre 1999:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- videocitofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria

- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza.

Per questi l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore degli stessi beni sopra elencati. Di conseguenza, come affermato dall'Amministrazione finanziaria nella circolare 247/E del 29 dicembre 1999, nell'ipotesi in cui siano utilizzati nel quadro dell'intervento, beni di valore significativo ricompresi nell'elenco sopra riportato, il contribuente deve indicare in fattura il corrispettivo del servizio (soggetto d'IVA al 10%) al netto del valore dei detti beni ed, inoltre, distintamente, la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta all'aliquota del 20%.

L'agevolazione è, invece, totalmente esclusa per le prestazioni rese dai professionisti (architetti, ingegneri, geometri e così via), in quanto non comprese nella motivazione complessiva della Direttiva comunitaria 1999/85, indirizzata ad agevolare solo le prestazioni con elevata intensità di manodopera e non anche le prestazioni professionali.

Inoltre, un altro caso di esclusione è relativo alle prestazioni rese con contratto di subappalto, come puntualizzato dalla circolare ministeriale 71/E del 7 aprile 2000, sopra citata.

Applicazione dell'IVA ridotta al 10% in caso di beni significativi

Intervento di installazione di un ascensore:

Costo complessivo dell'intervento = €10.000

Costo ascensore = €6.000

Costo manodopera per l'installazione = €4.000

Aliquote IVA applicabili (da tenere distinte in fattura):

Costo manodopera: €4.000 x 10% = €400

Costo ascensore fino a concorrenza del costo della manodopera: €4.000 x 10% = €400

Costo ascensore residuo: €2.000 x 20% = €400

IVA complessivamente dovuta = €1.200

Per completezza, si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle aliquote IVA in vigore sino al 31 dicembre 2005 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, alla luce, tra l'altro, dell'entrata in vigore del «Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia», approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

Tavola riepilogativa - Le aliquote IVA per gli interventi di recupero

<i>Tipologia d'intervento</i>	<i>Vecchio riferimento normativo</i>	<i>Nuovo riferimento normativo</i>	<i>Aliquote IVA</i>
Manutenzione ordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	10% (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
Manutenzione ordinaria edifici non residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	20%
Manutenzione straordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
Manutenzione straordinaria edifici residenziali pubblici	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (n.127-duodecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
Manutenzione straordinaria edifici non residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	20%
Risanamento e restauro conservativo	Art.31, comma 1, lett. c) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)
Ristrutturazione edilizia	Art.31, comma 1, lett. d) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 (I)	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)
Ristrutturazione urbanistica	Art.31, comma 1, lett. e) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)

(I) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di demolizione dell'edificio e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

I nuovi riferimenti all'art.3 del DPR 380/2001 possono essere comunque utilizzati per indicare la tipologia d'intervento realizzato sull'edificio oggetto di recupero, sia in fattura, sia nelle lettere inviate dai committenti per la richiesta di applicazione di aliquote IVA agevolate.

Agli stessi fini, resta comunque valido il riferimento alle disposizioni contenute nell'art.31 della Legge 457/1978, in virtù non solo dell'automatico collegamento alla normativa successiva, ma anche perché il Legislatore non ha ancora provveduto alle necessarie modifiche del testo del DPR 633/1972 sull'IVA, che richiama ancora la norma previgente.

Si sottolinea, in ogni caso, che, sotto il profilo giuridico, l'art.31 della Legge 457/1978 non è stato formalmente soppresso dall'art.3 del DPR 380/2001. Si ritiene altresì che le due norme convivano nel nostro ordinamento, come specificamente indicato all'art.137 lettera b) dello stesso DPR 380/2001.

L'unica novità integrativa, rispetto alle definizioni di intervento di recupero previste dal precedente art.31 della Legge 457/1978, riguarda l'art.3 lett.d) del DPR 380/2001 che, pur riprendendo quanto già disposto dall'art.31, estende la nozione di ristrutturazione edilizia agli interventi di demolizione dell'edificio e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In merito, si precisa che, anche in assenza di una specifica pronuncia da parte dell'Amministrazione finanziaria, l'aliquota IVA ridotta al 10% risulta allo stesso modo applicabile anche agli interventi di demolizione e successiva ricostruzione senza aumento di volumetria, in quanto intervento di ristrutturazione edilizia.

AGENZIA DELLE ENTRATE
DIREZIONE CENTRALE GESTIONE TRIBUTI

Riservato all'ufficio

COMUNICAZIONE PER LA DETRAZIONE DEL 36 PER CENTO AI FINI IRPEF

Regolamento emanato ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e successive modificazioni

DATI DEL DICHIARANTE

CODICE FISCALE

PROPRIETÀ PRIVATA
(barrare la relativa casella)

 POSSESSORE
 DETENTORE

PROPRIETÀ COMUNE
(barrare la relativa casella)

 AMMINISTRATORE
 CONDOMINIO

COGNOME

SESSO

NOME

DATA DI NASCITA

COMUNE DI NASCITA

PROV.

CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO (da compilare nel caso di proprietà comune)

CODICE FISCALE SOGGETTI ART. 5 DEL TUIR

DATI DELL'IMMOBILE

SITO IN (Comune)

PROV.

C.A.P.

INDIRIZZO

N. CIVICO

DATI DEL
CATASTO URBANO
 TERRENI

PARTITA

FOGLIO

NUMERO/PARTICELLA

SUB

OPPURE: PRESENTATA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO

DATA

NUMERO

UFFICIO

ESTREMI DI REGISTRAZIONE DI ATTO (per il detentore):

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA (Barrare le relative caselle)

- COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA
 COPIA DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA
 COPIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ
 COPIA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO

- COPIA RICEVUTE I.C.I. 1997 (se dovuta)
 COPIA DELIBERA ASSEMBLEARE E TABELLA MILLESIMALE
 DICHIARAZIONE DI CONSENSO DEL POSSESSORE

Comunicazione ASL: Sì No

Data di inizio lavori: / /

Firma

Data: / /

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO

Il modulo debitamente compilato, datato e sottoscritto, corredato degli allegati, deve essere spedito, in busta chiusa di dimensioni idonee a contenerlo senza piegarlo, per raccomandata e senza ricevuta di ritorno, al Centro Operativo di Pescara Via Rio Sparto, 21 c.a.p. 65100

Il modulo è predisposto per la lettura ottica e, pertanto, va compilato con la massima chiarezza a macchina o a stampatello, utilizzando una penna biro nera o blu; è necessario inoltre:

- riempire ogni casella con un solo carattere
- scrivere i caratteri all'interno delle caselle
- annerire la casella o segnare un trattino orizzontale quando sul modello è richiesto di rispondere barrando la casella.

• Dati del dichiarante

Nella sezione devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto che trasmette la comunicazione; dovrà, inoltre, essere specificato, barrando la relativa casella, se il soggetto è "possessore" (cioè proprietario o titolare di altro diritto reale) ovvero "detentore" (cioè locatario, comodatario o soggetto cui si imputano i redditi a norma dell'articolo 5 del Tuir) dell'immobile.

In caso di interventi da parte di uno dei soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, devono essere, invece, indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette il modulo e, nell'apposito spazio, il codice fiscale del soggetto di cui all'articolo 5 del Tuir; dovrà, inoltre, essere specificato, barrando la relativa casella, che il soggetto che trasmette la comunicazione è un detentore dell'immobile.

In caso di interventi su parti comuni di edifici residenziali, devono essere, invece, indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette il modulo e, nell'apposito spazio, il codice fiscale del condominio; dovrà, inoltre, essere specificato, barrando la relativa casella, se il soggetto che trasmette la comunicazione è l'amministratore del condominio o uno dei condomini.

• Dati dell'immobile

Nella sezione devono essere indicati i dati relativi agli immobili sui quali sono eseguiti i lavori, rilevabili dal certificato catastale o dell'atto di compravendita. In mancanza dei dati catastali identificativi dell'immobile, deve essere indicato se è stata presentata domanda di accatastamento, barrando la relativa casella.

I dati relativi ai fabbricati rurali che conservano i requisiti di ruralità, sono rilevabili dalle certificazioni del catasto dei terreni.

Non devono essere indicati i dati relativi ai fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità non ancora accatastati in forza dell'articolo 14, comma 13, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, che ha prorogato al 31 dicembre 1998 il termine per procedere l'accatastamento di detti fabbricati.

Se i lavori sono eseguiti dal locatario o dal comodatario devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione o di comodato.

• Documentazione allegata

Nella sezione deve essere indicata la documentazione allegata alla comunicazione, barrando le relative caselle. Per i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità e non ancora accatastati in forza del citato articolo 14, comma 13, della legge n. 449 del 1997, la copia della domanda di accatastamento deve essere trasmessa non appena presentata.

Dovrà, infine, essere indicato se è stata effettuata la comunicazione dell'inizio dei lavori alla Azienda sanitaria locale e la data di inizio degli stessi.

Guida alle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie

- Luglio 2005 -

APPENDICE

Normativa e Prassi più recente

Normativa:

- Art.23-bis, decreto legge 24 dicembre 2003, n.355, convertito, con modifiche, dalla legge 27 febbraio 2004, n.47
- Art.2, commi 5 e 6, legge 27 dicembre 2002, n.289 (Finanziaria 2003)
- Art.9, legge 28 dicembre 2001, n.448 (Finanziaria 2002)
- Artt.2 e 30, legge 23 dicembre 2000, n.388 (Finanziaria 2001)
- Artt. 6 e 7, legge 23 dicembre 1999, n.488 (Finanziaria 2000)
- Art.1, legge 27 dicembre 1997, n.449 (Finanziaria 1998)

Prassi:

- Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.17/E del 3 maggio 2005 (estratto)
- Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.15/E del 20 aprile 2005 (estratto)
- Risoluzione dell' Agenzia delle Entrate n.14/E dell'8 febbraio 2005
- Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.28/E del 21 giugno 2004 (estratto)
- Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.24/E del 10 giugno 2004 (estratto)
- Circolare dell' Agenzia delle Entrate n.15/E del 5 marzo 2003 (estratto)

Decreto legge 24-12-2003, n. 355

Proroga di termini previsti da disposizioni legislative

(G.U. n. 300 del 29 dicembre 2003)

Convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2004, n.47

(omissis)

Art. 23 bis - Proroga di termini in materia di benefici tributari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

Testo in vigore dal 28 febbraio 2004, introdotto, in sede di conversione, dalla legge 27 febbraio 2004, n. 47

1. Sono prorogate per gli anni 2004 e 2005, nella misura e alle condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:

a) agli interventi di cui all' articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289 , per le spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005;

b) agli interventi di cui all' articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, nel testo vigente al 31 dicembre 2003, eseguiti entro il 31 dicembre 2005 dai soggetti ivi indicati che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2006;

c) alle prestazioni di cui all' articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2004.

2. Sono abrogati i commi 15 e 16 dell' articolo 2 della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

(omissis)

Legge 27 dicembre 2002, n. 289

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2003)

(G.U. n. 305 del 31 dicembre 2002, Suppl. ord. n. 240)

Art. 2 - (Riduzione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche)

(omissis)

5. La detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all' articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, ivi compresi gli interventi di bonifica dall'amianto, compete, per le spese sostenute fino al *31 dicembre 2003 (1)*, per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati fino al *31 dicembre 2003 (1)* consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Resta fermo, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all' articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, che spettano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Per i soggetti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

6. All' articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448 , le parole: "31 dicembre 2002" e: "30 giugno 2003" sono sostituite rispettivamente dalle seguenti: "31 dicembre 2003" e: "30 giugno 2004"; all'alinea del comma 1 dell' articolo 7 della legge 23 dicembre 1999, n. 488 , e successive modificazioni, le parole: "31 dicembre 2002" sono sostituite dalle seguenti: "30 settembre 2003" **(2)**.

(omissis)

Note:

- (1)** Termine così prorogato dall'art. 1-bis, comma 1, D.L. 24 giugno 2003, n. 147, convertito, con modificazioni, dalla legge 1 agosto 2003, n.200 (il termine precedente era fissato al 30 settembre 2003).
- (2)** Per la proroga fino al 31 dicembre 2003, cfr. art.24 del D.L. 30 settembre 2003, n.269, convertito, con modificazioni, dalla legge 326/2003

Legge 28-12-2001, n. 448

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2002)

(G.U. n. 301 del 29 dicembre 2001, Suppl. ord. n. 285/L)

(omissis)

Art. 9 - Ulteriori effetti di precedenti disposizioni fiscali

1. La detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, compete, per le spese sostenute nell'anno 2002, per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati nel 2002 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni.

2. A decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'incentivo fiscale previsto dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, si applica anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2002 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2003. In questo caso, la detrazione dall'IRPEF relativa ai lavori di recupero eseguiti spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 36 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo previsto dal medesimo articolo 1, comma 1, della citata legge n. 449 del 1997.

(omissis)

Legge 23 dicembre 2000 n. 388

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001).

(G. U. del 29 dicembre 2000, n. 302)

(omissis)

Art.2 - Disposizioni in materia di imposte sui redditi relative alla riduzione delle aliquote e alla disciplina delle detrazioni e delle deduzioni

(omissis)

2. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, concernente detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio privato, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, terzo periodo, dopo le parole: «alla eliminazione delle barriere architettoniche,» sono inserite le seguenti: «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, all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi,» e dopo le parole: «sulle parti strutturali» sono aggiunte le seguenti: «, e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici»;

b) al comma 6, le parole: «nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2000» sono sostituite dalle seguenti: «nei periodi d'imposta in corso alla data del 1° gennaio degli anni 2000 e 2001».

(omissis)

Art.30 - Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto

(omissis)

3. All'alinea del comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, concernente le prestazioni assoggettate ad aliquota del 10 per cento, le parole: «fino alla data del 31 dicembre 2000» sono sostituite dalle seguenti: «fino alla data del 31 dicembre 2001».

(omissis)

Legge 23 dicembre 1999, n. 488

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000)

(G.U. n. 302 del 27 dicembre 1999, suppl. ord. n. 227/L)

(omissis)

Art. 6 - Disposizioni in materia di imposte sui redditi

(omissis)

15. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nel comma 1, le parole: " un importo pari al 41 per cento " sono sostituite dalle seguenti: " una quota ";

b) dopo il comma 1, e' inserito il seguente:

" 1-bis. La detrazione compete, altresì, per le spese sostenute 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 ";

c) al comma 3, le parole: " e di cui risulta pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1997 " sono sostituite dalle seguenti: " e di cui risulta pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli anni a decorrere dal 1997 ";

d) il comma 6 e' sostituito dal seguente:

"6. La detrazione compete, per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1 gennaio 1998 e in quello successivo, per una quota pari al 41 per cento delle stesse e, per quelle sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2000, per una quota pari al 36 per cento ".

(omissis)

Art. 7 - Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, di altre imposte indirette e per l'emersione di base imponibile

1. Ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all' articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e delle tabelle ad esso allegate, fino alla data del 31 dicembre 2000 sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento:

a) *omissis*;

b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all' articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 , realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

2. L'aliquota di cui al comma 1 si applica alle operazioni fatturate a decorrere dal 1° gennaio 2000.

(omissis)

Legge 27 dicembre 1997, n. 449

Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica.

(G.U. n. 302 del 30 dicembre 1997, suppl. ord. n. 255/L)

Art. 1 - Disposizioni tributarie concernenti interventi di recupero del patrimonio edilizio

Testo in vigore dal 1° gennaio 2001, risultante dopo le modifiche apportate dagli artt. 2, comma 2, e 66, comma 3, legge 23 dicembre 2000, n. 388

1. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, *una quota (1)* delle spese sostenute sino ad un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell' articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 , sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all' articolo 1117, n. 1), del codice civile , nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell' articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze. Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, per quanto riguarda gli impianti elettrici, e delle norme UNI-CIG, di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, per gli impianti a metano. La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, 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, all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, (2)* alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, nonché all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali. 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, *e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici (2)* 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. Gli effetti derivanti dalle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento.

1 bis. La detrazione compete, altresì, per le spese sostenute 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 **(3)**.

2. La detrazione stabilita al comma 1 è ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. E' consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in dieci quote annuali costanti e di pari importo.

3. Con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici **(4)**, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ai sensi dell' articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400 , sono stabilite le modalità di attuazione delle

disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento di banche o della società Poste Italiane Spa (5), in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, ovvero mediante l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dai decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626, e 14 agosto 1996, n. 494, e successive modificazioni ed integrazioni, prevedendosi in tali ipotesi specifiche cause di decadenza dal diritto alla detrazione. Le detrazioni di cui al presente articolo sono ammesse per edifici censiti all'ufficio del catasto o di cui sia stato richiesto l'accatastamento e di cui risulti pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli anni a decorrere dal 1997 (6), se dovuta.

4. In relazione agli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 i comuni possono deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

5. I comuni possono fissare aliquote agevolate dell'ICI anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

6. La detrazione compete, per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 1998 e in quello successivo, per una quota pari al 41 per cento delle stesse e, per quelle sostenute nei periodi d'imposta in corso alla data del 1° gennaio degli anni 2000 e 2001, per una quota pari al 36 per cento (7).

7. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 le detrazioni previste dai precedenti commi non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta di cui al comma 2 all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

(omissis).

Note:

(1) Le parole riportate in corsivo sono state così sostituite dall'art. 6, comma 15, lettera a), legge 23 dicembre 1999, n. 488.

(2) Le parole riportate in corsivo sono state così sostituite dall'art. 2, comma 2, legge 23 dicembre 2000, n. 388.

(3) Comma aggiunto dall'art. 6, comma 15, lettera b), legge 23 dicembre 1999, n. 488.

(4) Cfr. D.M. 18 febbraio 1998, n. 41 così come modificato dal D.M. 9 maggio 2002, n. 153.

(5) Le parole riportate in corsivo sono state aggiunte dall'art. 66, comma 3, legge 23 dicembre 2000, n. 388.

(6) Le parole riportate in corsivo sono state così sostituite, con effetto 1° gennaio 2000, dall'art. 6, comma 15, lettera c), legge 23 dicembre 1999, n. 488.

(7) Comma così sostituito, con effetto 1° gennaio 2000 dall'art. 6, comma 15, lettera d), legge 23 dicembre 1999, n. 488

Circolare dell'Agenzia delle Entrate 3 maggio 2005, n. 17/E (Estratto)

Oggetto: Nuove questioni interpretative in materia di IRPEF prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale

(omissis)

2. DETRAZIONE PER SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

D. La norma prevede che nei casi di passaggio di proprietà per atto tra vivi (donazione o acquisto) o a causa di morte (eredità) di immobile per il quale il precedente proprietario aveva usufruito dell'agevolazione del 36%, le rate di spesa ancora da detrarre passino al nuovo proprietario.

Si chiede di conoscere quale documentazione occorre richiedere per riconoscere la detrazione, considerato che la circolare n. 12/2005, concernente l'assistenza fiscale, specifica che il CAF deve visionare, ad ogni utilizzo dell'onere, tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente necessaria ai fini del riconoscimento della detrazione d'imposta.

Si chiede di conoscere, altresì, se tra la documentazione da richiedere al contribuente per il riconoscimento della detrazione in questione debba essere compresa anche la comunicazione alla ASL, considerata la difficoltà del CAF di sapere se deve o meno essere effettuata.

Si chiede inoltre come il CAF possa avere la certezza che il contribuente fosse tenuto ad inviare la comunicazione del professionista per i lavori che hanno superato l'importo di € 51.645,70, dal momento che il contribuente può usufruire della detrazione solo fino alla concorrenza della somma di €48.000.

R. Come previsto dalla circolare n. 12/2005, il controllo da parte del Caf deve essere effettuato ad ogni utilizzo dell'onere ai fini del riconoscimento della detrazione d'imposta.

Pertanto, anche in caso di subentro di un nuovo soggetto nel diritto alla detrazione delle rate residue (ad esempio, erede o acquirente), il CAF deve acquisire tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente necessaria ai fini del riconoscimento della detrazione.

Inoltre, la medesima circolare n. 12/2005 ha precisato che il controllo verte su tutta la documentazione, prevista dalla normativa vigente, necessaria ai fini del riconoscimento della detrazione d'imposta del 41 per cento e/o del 36 per cento per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio. In particolare, si rinvia alle circolari nn. 57 e 121 del 1998 che contengono l'indicazione dei documenti necessari ai fini della fruizione dei benefici, tra i quali sono compresi anche quelli oggetto del quesito.

(omissis)

Circolare dell' Agenzia delle Entrate 20 aprile 2005, n. 15/E (Estratto)

Oggetto: Questioni interpretative in materia di IRPEF prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale

(omissis)

7. DETRAZIONE PER SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

7.1 INTESAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

D. Si chiede di conoscere se la detrazione per spese di ristrutturazione può essere riconosciuta nei casi in cui la comunicazione al Centro Operativo di Pescara sia stata fatta in data coincidente con quella di inizio lavori; inoltre si chiede di conoscere in che misura un coniuge può usufruire della detrazione nell'ipotesi in cui abbia sostenuto la spesa per la ristrutturazione di un fabbricato in comproprietà ed abbia effettuato la comunicazione di inizio lavori e il pagamento mediante bonifico mentre la fattura è intestata all'altro coniuge.

R. L'articolo 1 del decreto interministeriale n. 41 del 1998, stabilisce che i soggetti che intendono avvalersi della detrazione sono tenuti a:

“a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, all'Ufficio delle entrate, individuato con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, mediante raccomandata, comunicazione della data in cui avranno inizio i lavori redatta su apposito modello approvato con il medesimo provvedimento;.....

c) conservare ed esibire, previa 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 la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento”.

Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato”

Sulla base della menzionata normativa, in relazione al primo quesito, si precisa che la comunicazione al Centro Operativo di Pescara inviata nel giorno stesso dell'inizio dei lavori deve ritenersi valida ai fini della detrazione. Può infatti ipotizzarsi che il requisito previsto dal decreto n. 41 del 1998, secondo il quale la comunicazione deve precedere l'inizio dei lavori si realizzi anche se l'adempimento è posto in essere nell'arco della stessa giornata ma in un momento antecedente a quello in cui i lavori hanno inizio.

Per quanto riguarda il secondo punto, l'articolo 2 del decreto dirigenziale 6 marzo 1998, concernente l'approvazione del modello da utilizzare per la comunicazione di inizio lavori, stabilisce *“che in caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali su uno stesso immobile, se più di un contribuente, avendo sostenuto le spese, intende fluire della detrazione, il modulo, con allegata la documentazione, può essere trasmesso da uno soltanto di essi. In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, il contribuente che non ha trasmesso il suddetto modulo deve indicare il codice fiscale del soggetto che ha adempiuto l'obbligo anche per suo conto”.*

Sempre in materia di comproprietà, contitolarità del diritto reale o di coesistenza di più diritti reali, qualora tutti i comproprietari o contitolari intendano fruire della detrazione relativamente al medesimo intervento, la circolare n. 57 del 1998 ha precisato che il bonifico deve recare l'indicazione del codice fiscale di tutti i soggetti. Successivamente, tuttavia, è stato precisato con circolare n. 122 del 1999 che nell'ipotesi in esame, se sul bonifico bancario è indicato solo il codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione, gli altri comproprietari o

contitolari non perdono il diritto alla detrazione qualora indicano nella propria dichiarazione dei redditi (nello spazio predisposto nella sezione relativa agli oneri per i quali compete la detrazione) il codice fiscale del soggetto che ha effettuato la comunicazione e che è stato già riportato sul bonifico bancario. In questo caso, infatti, tale indicazione "sana" l'irregolarità del bonifico stesso.

Inoltre, con circolare n. 95 del 2000 è stato chiarito che nel caso in cui la comunicazione di inizio lavori è stata inviata da un contribuente mentre le fatture e il bonifico riportano anche il nominativo del coniuge a carico, la detrazione può essere fruita sull'intero importo dal coniuge che ha effettuato la comunicazione e che ha sostenuto effettivamente la spesa, purchè venga annotato sulla fattura il nominativo del contribuente che ha sostenuto la spesa medesima.

Sulla base delle precisazioni indicate e già fornite dall'Amministrazione finanziaria, in relazione al quesito posto si può affermare che il coniuge che ha sostenuto le spese può fruire della detrazione a condizione che detta circostanza venga annotata sulla fattura, così come precisato nella circolare n. 95 del 2000.

7.2 CONIUGE CONVIVENTE

D. I coniugi conviventi in un'immobile di proprietà di uno soltanto di essi, decidono di costruire un box pertinenziale. Il coniuge proprietario dell'immobile è fiscalmente a carico dell'altro. Il coniuge convivente non proprietario dell'immobile ha titolo per detrarre le spese relative alla costruzione della pertinenza?

R. La circolare n. 121 del 1998 relativamente all'individuazione dei soggetti che possono fruire della detrazione d'imposta prevista dall'articolo 1 della legge n. 449 del 1997 annovera, tra i possibili beneficiari, anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori.

La convivenza, tuttavia, deve sussistere già nel momento in cui si attiva la procedura finalizzata all'esercizio della detrazione, mediante l'inoltro della comunicazione preventiva di inizio lavori al competente ufficio dell'Amministrazione finanziaria.

L'individuazione dei soggetti beneficiari del diritto alla detrazione deve essere infatti operata, con carattere di definitività, al momento dell'invio della dichiarazione di inizio lavori all'Amministrazione finanziaria. Al riguardo, l'articolo 2 del decreto dirigenziale 6 marzo 1998, che ha approvato il modello da utilizzare per la comunicazione precisandone le modalità di invio e di compilazione, stabilisce, da un lato, che, in presenza di più soggetti che si avvalgono del beneficio è sufficiente che uno solo provveda alla trasmissione del modello di comunicazione, dall'altro, che il contribuente che non ha trasmesso il modello deve indicare il codice fiscale di chi ha provveduto alla trasmissione in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi.

(omissis)

Risoluzione dell’Agenzia delle Entrate 8 febbraio 2005, n.14/E

Oggetto: Art. 1, comma 1, della legge n. 449/97 - detrazione di imposta del 36 per cento per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 31 della legge n. 457/78. Diritto al beneficio fiscale nell’ipotesi di cambio di destinazione d’uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo.

Numerosi contribuenti hanno chiesto alla scrivente di chiarire se, e con quali limiti, sussiste il diritto di fruire della detrazione di imposta del 36 per cento prevista, ai sensi dell’art. 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ai fini dell’Irpef, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all’art. 31, lett. a), b), c), e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, nelle ipotesi in cui l’intervento comporti un cambio di destinazione d’uso dell’unità immobiliare ristrutturata.

In particolare, è stato chiesto di conoscere se la detrazione di imposta in discussione compete nell’ipotesi in cui i lavori di ristrutturazione interessino un fabbricato rurale strumentale (un fienile) che a seguito della realizzazione dell’intervento edilizio acquisisce la destinazione d’uso abitativo.

Nell’ipotesi in discorso gli interventi programmati concretizzano una ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d), dell’art. 31, della legge n. 457 del 1978. Verranno tra l’altro realizzate opere necessarie per il conseguimento del risparmio energetico e la messa in sicurezza statica e antisismica del fienile, il quale, come detto, a seguito dei predetti lavori, risulterà con destinazione d’uso abitativo.

In merito, la scrivente ritiene opportuno, in via preliminare, richiamare brevemente la normativa vigente in materia.

L’art. 1, comma 1, della legge n. 449/97, consente di poter fruire del diritto alla detrazione di imposta del 36 per cento *“per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a), b), c), e d) dell’art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale...”*, *“nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lett. b), c), d) dell’art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute”*.

“La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi (...) al conseguimento di risparmi energetici (...), nonché all’adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all’esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica”.

Nella fattispecie in esame, l’aspetto problematico riguarda la circostanza che il fabbricato oggetto dell’intervento - un fienile - risulterà con destinazione d’uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione di cui all’art. 31, lett. d), della legge n. 457/78 sopra citata, che il contribuente intende realizzare.

Infatti, in materia di destinazione d’uso del fabbricato oggetto dei lavori, con la circolare 24 febbraio 1998, n. 57, al paragrafo 3 (interventi che danno diritto alla detrazione), è stato espressamente precisato che sono esclusi dal beneficio fiscale della detrazione di imposta del 36 per cento i lavori realizzati su *“edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale”*.

Peraltro, al paragrafo 3.4 (categorie di intervento edilizio), della stessa circolare è stato, altresì, precisato che gli interventi di ristrutturazione edilizia possono *“portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l’intervento stesso è considerato di trasformazione urbanistica (...). A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia gli interventi di mutamento della destinazione d’uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale”*.

Alla luce dei chiarimenti sopra citati, considerando che l’intervento di cui alla lett. d), dell’art. 31, della legge n. 457/78, richiamato dalle norme tra quelli agevolabili, comporta molto spesso il

cambio di destinazione d'uso dell'immobile, la scrivente ritiene che, in relazione alla fattispecie in esame, sia possibile fruire del diritto alla detrazione di imposta del 36 per cento, a condizione che nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo.

Circolare dell'Agenzia delle Entrate 21 giugno 2004, n.28/E (Estratto)

Oggetto: Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 – Primi chiarimenti

(omissis)

10. ART. 24 - PROROGA DELL'AGEVOLAZIONE IVA PER RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

L'art. 24 del *decreto* proroga al 31 dicembre 2003 il termine di vigenza dell'agevolazione concernente l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 10 per cento per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, comma 1, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Tale agevolazione, inizialmente prevista dall'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e successive modificazioni, era stata prorogata da ultimo al 30 settembre 2003 dall'art. 2, comma 6, della legge n. 289 del 27 dicembre 2002.

Si fa presente, da ultimo, che il decreto legge 24 dicembre 2003, n. 355, recante *proroga di termini previsti da disposizioni legislative*, convertito dalla legge 27 febbraio 2004, n. 47, ha ulteriormente prorogato la previsione agevolativa in materia di IVA.

In particolare, l'art. 23-bis, comma 1, lett. c), del d. l. n. 355/03, stabilisce la proroga per gli anni 2004 e 2005 delle agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative alle prestazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2004.

Poiché la norma da ultimo citata, introdotta nel d.l. n. 355/03 dalla legge di conversione, pubblicata nella G. U. n. 48 del 27 febbraio 2004, fa espresso riferimento alle "*prestazioni...fatturate dal 1° gennaio 2004*", l'efficacia della stessa può estendersi anche ai lavori per i quali le fatture siano state emesse nel periodo dal 1° gennaio al 27 febbraio 2004.

In relazione a tali operazioni, il soggetto realizzatore dei lavori ha la facoltà di rettificare l'originaria fatturazione ai sensi dell'art. 26, comma 2, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633.

In tale ipotesi, attraverso l'emissione di una nota di accredito, l'impresa che ha eseguito i lavori può restituire al committente la somma corrispondente alla differenza tra l'imposta originariamente pagata e quella minore risultante dall'applicazione dell'aliquota del 10 per cento.

Si fa presente che la procedura di cui al richiamato art. 26, comma 2, del D.P.R. n. 633 del 1972, può essere utilizzata anche nell'ipotesi in cui il committente dei lavori non rivesta la qualità di soggetto d'imposta.

Si ritiene che non operi il limite temporale di un anno dell'effettuazione dell'operazione, prevista dal terzo comma del richiamato art. 26, in quanto nell'ipotesi in esame la rettifica della fatturazione non si ricollega a variazioni negli elementi contrattuali né ad errori di fatturazione atteso che, al momento dell'emissione della fattura, l'imposta è stata correttamente applicata nella misura del 20 per cento.

Si segnala per completezza che l'art. 24 del d.l. n. 269/03 e l'art. 23-bis, comma 1, lett. c), del d.l. n. 355/03 in commento prorogano il beneficio dell'aliquota IVA ridotta esclusivamente per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, lasciando immutato al 30 settembre 2003 il termine di vigenza dell'IVA agevolata per le prestazioni di assistenza domiciliare di cui all'art. 7, comma 1, lett. a) della legge n. 488/99 sopra citata.

Circolare dell' Agenzia delle Entrate 10 giugno 2004, n.24/E (Estratto)

Oggetto: Dichiarazioni dei redditi 2004 relative al periodo d'imposta 2003 - Questioni interpretative in materia di IRPEF

Con la presente circolare si forniscono chiarimenti utili ai fini della compilazione dei modelli di dichiarazione dei redditi 730/2004 e Unico 2004 Persone fisiche, relativi al periodo d'imposta 2003, fornendo risposta a quesiti prospettati dai contribuenti e dai Centri di Assistenza Fiscale in materia di oneri, detrazioni e altri aspetti rilevanti ai fini della determinazione dell'IRPEF.

1. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1.1 Detrazione del 36% da parte degli eredi

D. 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. In proposito si chiede se la condizione di conservare la detenzione materiale e diretta dell'immobile implichi che l'erede debba abitare la casa ristrutturata ed, inoltre, se tale diritto spetti al coniuge che abbia rinunciato alla eredità mantenendo il solo diritto di abitazione sull'immobile.

R. Si deve ritenere che la “*detenzione materiale e diretta dell'immobile*”, cui fa riferimento l'art. 2, comma 5 della legge n. 289 del 2002, sussista qualora l'erede assegnatario abbia la immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale. Per quanto concerne il coniuge che ha rinunciato all'eredità e mantiene il solo diritto di abitazione si deve ritenere che la rinuncia all'eredità abbia fatto venir meno la condizione di erede e che, pertanto, egli non possa fruire delle quote residue di detrazione, pur disponendo della detenzione materiale e diretta del bene, non nella qualità di erede ma di legatario *ex lege* (vedi Cassazione 10 marzo 1987, n. 2474).

1.2 Costruzione di immobile e box pertinenziale

D. In relazione alla ipotesi in cui venga costruito in proprio un immobile abitativo ed un box ad esso pertinenziale, si chiede se sia possibile detrarre, nella misura del 36% , le spese di costruzione del box qualora questo venga terminato prima della costruzione definitiva dell'appartamento considerato che non si è ancora costituito il vincolo pertinenziale con l'abitazione.

R. Ai sensi dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997, la detrazione del 36% spetta anche per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali. Il fatto che gli immobili ancora non siano stati ultimati non rileva ai fini dell'agevolazione. A tale conclusione si giunge in considerazione di precedenti chiarimenti forniti dall'amministrazione.

Si ricorda, in particolare, che con circolare n. 95 del 2000 è già stato chiarito che acquistando contemporaneamente casa e box da cooperativa o da immobiliare, con un unico atto notarile indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa e conoscendo l'esatto importo riferibile alla costruzione del box, può essere operata la detrazione relativamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale. Con circolare n. 55 del 2001 è stato, inoltre, ulteriormente precisato che nel caso in cui sia stato stipulato con una cooperativa edificatrice un contratto preliminare per l'acquisto/assegnazione dell'abitazione e del box pertinenziale in corso di costruzione, non rileva la circostanza che gli immobili non siano ancora stati realizzati in quanto la destinazione funzionale del box al servizio dell'abitazione da realizzare risulta dal contratto preliminare di assegnazione

registrato. Nel caso in esame, non sussistendo un contratto preliminare, poiché trattasi di costruzione realizzata in economia, si deve ritenere che l'esistenza del vincolo pertinenziale debba risultare dalla concessione edilizia. Naturalmente, la detrazione compete limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale che risultino documentate da pagamento avvenuto mediante bonifico, fermo restando l'obbligo di effettuare la comunicazione al Centro Operativo di Pescara prima di usufruire della detrazione.

1.3 Acquisto con un unico atto di due immobili ristrutturati

D. Nel caso in cui con lo stesso atto vengano acquistate più unità immobiliari, ad esempio un appartamento ed una pertinenza oppure due appartamenti, il limite massimo di spesa su cui è consentita la detrazione, stabilito nella misura di 48.000 euro, deve essere riferito a ciascun immobile o deve essere riferito ad entrambi gli immobili acquistati?

R. La detrazione dall'IRPEF del 36% delle spese sostenute per la realizzazione di interventi di ristrutturazione di immobili residenziali, prevista dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997 e successive modificazioni, estesa dall'art. 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001 anche alla ipotesi in cui la ristrutturazione sia stata effettuata dalla impresa di costruzione e ristrutturazione o dalla cooperativa edilizia che provvede successivamente alla alienazione o assegnazione dell'immobile, si rende applicabile solo in relazione alle unità immobiliari di tipo residenziale. Non è, invece, possibile fruire del beneficio in relazione all'acquisto in via autonoma di unità immobiliari situate in edifici oggetto degli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 31, lettere c) e d), della legge n. 457 del 1978, che abbiano una classificazione catastale diversa da "casa di abitazione". La agevolazione si applica a queste ultime unità immobiliari solo nelle ipotesi in cui vengano acquistate contestualmente alla unità abitativa e siano qualificate in atto quali pertinenze dell'abitazione. In tal caso la detrazione del 36%, deve essere calcolata sul 25% del prezzo risultante dall'atto di compravendita, riferito ad entrambe le unità immobiliari (l'abitazione e la pertinenza), nel limite massimo di spesa di euro 48.000.

Si ritiene che, nel caso in cui con il medesimo atto vengano acquistate due unità immobiliari di tipo abitativo, il limite massimo di spesa vada riferito ad ogni singolo immobile (con l'effetto pratico di poter beneficiare di una soglia massima di 96.000 euro). Ciò in analogia con quanto previsto dalla circolare n. 57 del 1998 in relazione alla detrazione del 36 spettante per le spese di ristrutturazione di cui dall'art. 1, della legge n. 449 del 1997.

1.4 Acquisto in comproprietà di immobile ristrutturato

D. Nel caso in cui due o più contribuenti acquistino in comproprietà un immobile ristrutturato il limite massimo di spesa di 48.000 euro su cui è possibile operare la detrazione d'imposta deve essere consentito a ciascuno dei comproprietari o deve essere suddiviso tra tutti i comproprietari acquirenti?

R. L'art. 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001, che ha esteso l'agevolazione del 36%, prevista dall'art.1 della legge n. 449 del 1997 e successive modificazioni, all'acquisto di immobili ristrutturati, stabilisce che la detrazione compete nella misura del 36%, calcolata su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo indicato nell'atto di compravendita, per un ammontare non superiore a 48.000 euro.

In analogia con quanto consentito in relazione alla detrazione del 36% spettante per le spese di ristrutturazione di cui all'art. 1, della legge n. 449 del 1997 (vedi circolare n. 57 del 1998, paragrafo 2), si deve ritenere che il limite massimo di 48.000 euro su cui calcolare la detrazione sia riferito alla spesa sostenuta da ciascun contribuente, per ogni unità immobiliare.

1.5 Acquisto di nuda proprietà ed usufrutto di immobile ristrutturato

D. Nel caso in cui due soggetti acquistino uno la nuda proprietà e l'altro l'usufrutto dell'immobile ristrutturato, la detrazione del 36% calcolata sul 25 per cento del prezzo di acquisto spetta a ciascuno nella misura del 50% della detrazione oppure tale detrazione deve essere proporzionata ai rispettivi valori della nuda proprietà e dell'usufrutto?

R. Hanno diritto ad usufruire della detrazione del 36% prevista per l'acquisto di immobili ristrutturati oltre al proprietario anche il nudo proprietario e il titolare di un diritto reali di godimento sull'immobile (uso, usufrutto, abitazione) La detrazione deve essere ripartita in ragione del costo di acquisto sostenuto, entro il limite di 48.000 euro riferito a ciascun contribuente. Quindi, nella fattispecie prospettata, deve farsi riferimento al costo riferibile all'acquisto della nuda proprietà e all'acquisto dell'usufrutto.

1.6 Costi da computare nel prezzo di acquisto

D. Nel prezzo di acquisto su cui calcolare la detrazione rientra anche l'IVA pagata?

R. Il prezzo su cui calcolare la detrazione (36% sul 25% del prezzo indicato in atto) comprende anche l'imposta sul valore aggiunto, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile, onere che contribuisce a determinare la spesa complessiva.

1.7 Pagamento di acconti sul prezzo di vendita

D. Un contribuente ha acquistato nel corso del 2003 da una impresa di costruzione una unità immobiliare ristrutturata entro il 31 dicembre 2003. Nell'anno 2003 ha versato acconti che sono stati indicati nel preliminare di vendita registrato all'ufficio delle Entrate competente e nell'anno 2004 è stato effettuato il rogito. Premesso che con circolare n. 15 del 2002 è stato chiarito che è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento agli importi versati in acconto a condizione che venga stipulato un preliminare di vendita degli immobili e che ne sia stata effettuata la registrazione presso l'Ufficio delle Entrate, e che pertanto il contribuente potrebbe beneficiare della detrazione già con la dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2003, si chiede se è consentito far valere la detrazione nel periodo d'imposta 2004, e quindi nella dichiarazione 730/2005 anche in relazione alle somme versate a titolo di acconto .

R. Come è noto, con la circolare n. 15 del 2002 è stato chiarito che è possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento agli importi versati in acconto a condizione che venga stipulato un preliminare di vendita degli immobili e che ne sia stata effettuata la registrazione presso l'ufficio delle entrate competente. In tal caso gli estremi di registrazione del preliminare devono essere indicati nel modulo di comunicazione da inviare al centro di servizio, che deve essere trasmesso dopo la registrazione del preliminare e comunque entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi. Da tale preliminare deve risultare il prezzo di vendita dell'immobile sulla base del quale è possibile determinare l'importo della detrazione spettante. Resta fermo che anche nel caso della stipula del preliminare il rogito deve avvenire entro il termine fissato dalla norma.

La richiamata circolare ha quindi inteso favorire il contribuente consentendogli di beneficiare della detrazione anche prima della stipula del rogito. Resta inteso che la possibilità di far valere la detrazione già in relazione al versamento degli acconti costituisce una facoltà e che se il contribuente non intenda avvalersi di tale possibilità potrà far valere la detrazione per il periodo d'imposta in cui ha stipulato il rogito. In tal caso assumerà quale base di calcolo il 25% dell'intero prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita, comprensivo quindi

degli acconti, entro l'importo massimo di 48.000 euro. Ciò in quanto la detrazione prevista per l'acquisto degli immobili ristrutturati di cui all'art. 9, comma 2 della legge n. 448 del 2001 è ancorata alla stipula dell'atto.

1.8 Cessione di quota di proprietà di immobile sul quale sono stati effettuati interventi di recupero

D. Il comma 7 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997 prevede che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati interventi di ristrutturazione edilizia le detrazioni 41%-36% non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In presenza di spese di ristrutturazione sostenute in anni precedenti da due comproprietari (50%), qualora uno dei due venda ad un terzo il suo 50%, la cessione della quota di proprietà comporta il trasferimento del diritto alla detrazione o diversamente il passaggio della detrazione si verifica solo in presenza della cessione dell'intera unità immobiliare? Qualora non ci sia il passaggio della detrazione, il cedente può continuare a beneficiare della detrazione? Si precisa che il contribuente che vende non ha più la disponibilità del bene mentre colui che acquista utilizza insieme all'altro comproprietario l'immobile come abitazione. Si richiama, al riguardo, la risposta fornita nella circolare ministeriale 12 maggio 2000, n. 95/E.

R. E' confermata la risposta fornita nella circolare n. 95/E del 2000, per cui, nel caso di cessione di una quota di proprietà, la detrazione non si trasferisce all'acquirente. Il venditore continuerà quindi a beneficiare della detrazione.

1.9 Ripartizione della detrazione da parte di soggetti di 75 o 80 anni di età

D. Una volta compiuti gli anni 75 o 80, la rideterminazione delle quote può essere effettuata in qualsiasi momento?

R. L'art. 2, comma 5, della legge n. 289 del 2002 prevede che i soggetti proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto di intervento di recupero edilizio, di età non inferiore a 75 o 80 anni, possano ripartire la detrazione del 36% rispettivamente in cinque o tre quote annuali di pari importo. Il raggiungimento dell'età indicata costituisce un termine iniziale a partire dal quale può essere derogata la disposizione di carattere generale che prevede la ripartizione della detrazione in dieci annualità. Resta quindi nella disponibilità del contribuente la facoltà di operare tale più favorevole ripartizione anche a partire dai periodi d'imposta successivi a quello in cui si verifica il raggiungimento del settantacinquesimo o ottantesimo anno di età, in relazione alle restanti quote di detrazione da far valere negli anni successivi.

1.10 Detrazione da parte del familiare convivente

D. La detrazione compete al familiare convivente soltanto a condizione che la convivenza sussista nell'immobile nel quale vengono eseguiti i lavori di ristrutturazione?

R. Come già chiarito con la risoluzione n.184 del 12 giugno 2002, perché il convivente possa beneficiare della detrazione non è necessario che l'immobile oggetto degli interventi di ristrutturazione costituisca l'abitazione principale dell'intestatario dell'immobile e del familiare convivente, ma è necessario che i lavori siano effettuati su uno degli immobili in cui di fatto si esplica la convivenza.

1.11 Pagamento mediante bonifico postale

D. Tenuto conto dell'attuale diffusione del Banco-Posta, sarebbe opportuno consentire che il pagamento dei lavori di ristrutturazione possa essere effettuato anche con bonifico postale.

R. Il decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, del 18 febbraio 1998, n. 41 (successivamente modificato dal decreto del 9 maggio 2002, n. 153), recante norme di attuazione e procedure di controllo riferite alla disposizione di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia, dispone che il pagamento delle spese, ai fini del riconoscimento della detrazione, debba essere effettuato a pena di decadenza mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale, ai fini dei controlli concernenti la detrazione; dispone inoltre che le banche presso le quali sono stati disposti i bonifici trasmettano all'Agenzia delle entrate in via telematica i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

L'espresso riferimento operato dal legislatore allo strumento del bonifico bancario sembrerebbe, a prima vista, escludere, ai fini della fruizione dell'agevolazione, qualsiasi altra forma di pagamento non qualificabile come bonifico bancario.

Occorre, però, tener presente che il "Regolamento recante norme sui servizi di bancoposta", emanato con D.P.R. 14 marzo 2001, n. 144, al comma 2 dell'articolo 5, statuisce, nell'ambito delle attività di bancoposta, l'equiparazione delle Poste alle banche italiane anche ai fini dell'applicazione delle norme del testo unico bancario e del testo unico della finanza, richiamate ai commi 3 e 4 del medesimo art.5.

D'altra parte, l'integrazione dei due sistemi di pagamento, bancario e postale, disposta dall'articolo 146 del testo unico bancario, è stata attuata a seguito dell'adesione di Poste Italiane S.p.A. alla Rete Nazionale Interbancaria (infrastruttura telematica di trasmissione di informazioni tra operatori del sistema italiano dei pagamenti gestita dalla società interbancaria per l'automazione – S.I.A.) ed alla partecipazione alla procedura interbancaria, gestita dalla S.I.A. per conto della Banca d'Italia prevista dall'"Accordo per la regolamentazione dei rapporti tra le banche dell'Italia".

Pertanto, in considerazione delle specifiche caratteristiche tecniche del bonifico postale, che appare strumento idoneo all'agevole reperimento di tutte le informazioni richieste dalla norma ai fini del riconoscimento della detrazione (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione e partita IVA o codice fiscale del destinatario del pagamento) e che quindi non costituisce ostacolo all'attività di controllo da parte degli uffici finanziari, si ritiene che lo stesso possa essere assimilato in via interpretativa, e per i fini che qui interessano, al bonifico bancario.

Circolare dell' Agenzia delle Entrate 5 marzo 2003, n.15/E (Estratto)

Oggetto: Legge 27 dicembre 2002, n. 289 (legge finanziaria per il 2003) Disposizioni varie in materia di IRPEF e di IVA

Con la presente circolare si forniscono ulteriori precisazioni sulla nuova disciplina dell'IRPEF introdotta dall'articolo 2 della legge 27 dicembre 2002, n. 289, ad integrazione delle indicazioni già fornite con la circolare n. 2 del 15 gennaio 2003, concernente i primi chiarimenti sulla materia. Si illustrano, inoltre, le altre disposizioni recate dalla medesima legge n. 289 del 2002 in materia di imposta sul reddito delle persone fisiche e di imposta sul valore aggiunto.

(omissis)

2) Art. 2, comma 5: proroga e modificazioni della detrazione dall'IRPEF del 36% per gli interventi di recupero edilizio su unità abitative

L'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289 proroga al 30 settembre 2003 il termine di vigenza dell'agevolazione consistente nella detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche del 36 per cento delle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, introdotta dall'articolo 1 della legge n. 449 del 27 dicembre 1997.

La disposizione in commento, inoltre, riduce l'importo massimo della spesa sul quale calcolare la percentuale di detrazione spettante da euro 77.468,53 a euro 48.000.

Analogamente a quanto già previsto dall'articolo 9, comma 1, della legge n. 448 del 28 dicembre 2001, la disposizione in commento stabilisce che per i lavori realizzati nel corso del 2003, nel caso in cui gli stessi concretizzino la prosecuzione di interventi iniziati in data anteriore al 1° gennaio 2003, ai fini della determinazione dell'importo massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione, occorre tener conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Pertanto, per le spese sostenute nel corso del 2003, per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa sulla quale è stata calcolata la detrazione fruita in anni precedenti, non abbia superato il limite complessivo di 48.000 euro. Si ricorda che il limite di spesa su cui applicare la percentuale del 36 per cento, al fine di determinare la detrazione in esame, va riferito alla persona fisica per singola unità immobiliare sulla quale sono effettuati gli interventi di recupero.

Resta fermo che per i lavori realizzati nell'anno 2003 e non costituenti prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, la detrazione potrà essere calcolata sull'importo di euro 48.000.

Si fa presente che, qualora per la stessa unità abitativa vengano proseguiti nel corso del 2003 interventi di manutenzione iniziati in anni precedenti e al contempo vengano sostenute spese per interventi iniziati nel 2003 l'importo massimo di spesa sostenuta nel 2003 sul quale calcolare la detrazione spettante non potrà comunque superare la misura complessiva di euro 48.000.

Esempi:

- 1) Lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003

Spese sostenute nel 2002	Euro 20.000
Spesa sostenuta nel 2003	Euro 30.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	Euro 28.000

2) Lavori iniziati nel 2001, proseguiti nel 2002 e poi ancora nel 2003

Spese sostenute nel 2001	Euro 15.000
Spese sostenute nel 2002	Euro 18.000
Spesa sostenuta nel 2003	Euro 20.000
Spese massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	Euro 15.000

3) Lavori iniziati nel 2001, proseguiti nel 2002, e poi ancora nel 2003

Spese sostenute nel 2001	Euro 18.000
Spese sostenute nel 2002	Euro 30.000
Spesa sostenuta nel 2003	Euro 10.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003	Euro 0

4) Lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003 e nuovi interventi iniziati nel 2003 relativi alla stessa unità abitativa

Spese sostenute nel 2002	Euro 35.000
Spese sostenute in prosecuzione nel 2003	Euro 20.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003 per interventi in prosecuzione	Euro 13.000
Spesa sostenuta nel 2003 per un nuovo intervento di ristrutturazione	Euro 40.000
Spesa massima ammessa a fruire della detrazione nel 2003 per il nuovo intervento di ristrutturazione	Euro 35.000
Spesa totale ammessa a fruire della detrazione per il 2003	Euro 48.000 (13.000 + 35.000)

Tra le tipologie di interventi di ristrutturazione edilizia ammessi a godere del beneficio della detrazione del 36% sono stati inseriti quelli di bonifica dall'amianto. La previsione inserita dal legislatore in merito alla bonifica dall'amianto s'inquadra nel sistema agevolativo di cui all'art.1 della legge n. 449 del 1997 e successive modificazioni, quindi si rende applicabile sulla base dei presupposti oggettivi e soggettivi previsti dalla norma. L'ambito di applicazione, pertanto, è circoscritto alle unità immobiliari a carattere residenziale.

L' articolo in commento conferma inoltre che in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di ristrutturazione, le quote di detrazione non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi d'imposta

all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Si ricorda che, come già si è avuto modo di chiarire, in particolare con la circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, il diritto alla detrazione per le spese di ristrutturazione si trasferisce al soggetto che acquista la titolarità dell'immobile anche nell'ipotesi di successione o donazione. Con la nuova disposizione contenuta nel comma 5 dell'articolo 2 della legge n. 289 del 2002 viene però stabilito che nell'ipotesi di trasferimento mortis causa dell'unità abitativa oggetto di ristrutturazione il beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Resta fermo che qualora la detenzione dell'immobile venga esercitata congiuntamente da più eredi la detrazione potrà essere ripartita tra gli stessi in parti uguali.

La nuova disposizione stabilisce che la detrazione spettante in relazione agli oneri sostenuti nell'anno 2003 venga ripartita obbligatoriamente in dieci quote annuali di pari importo.

In deroga a tale previsione, l'ultimo periodo del comma 5 del citato articolo 2, stabilisce che per i contribuenti di età superiore a 75 anni ed a 80 anni la detrazione possa essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali di pari importo. Si precisa che il requisito dell'età previsto dalla citata disposizione deve essere posseduto al 31 dicembre 2003.

La disposizione si rende applicabile alle quote di detrazione da far valere per il periodo d'imposta 2003, anche se riferite a spese sostenute in anni precedenti. Pertanto, ad esempio, il contribuente che abbia compiuto alla data del 31 dicembre 2003 80 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nel 2002, ripartendo la quota di spesa detraibile in dieci anni, potrà ripartire la residua parte di detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei successivi periodi d'imposta e, pertanto, potrà usufruirne con riferimento ai periodi d'imposta 2003, 2004 e 2005

L'agevolazione si applica, per espressa previsione legislativa, solo ai soggetti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non possono pertanto beneficiare di tale disposizione i soggetti che abbiano la mera detenzione dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi, come ad esempio l'inquilino o il comodatario.

3) Art. 2, comma 6: proroga e modificazioni della detrazione dall'IRPEF del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati

L'articolo 2, comma 6, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, prevede una proroga dei termini per fruire della detrazione d'imposta, introdotta dall'articolo 9, comma 2, della legge n. 448 del 28 dicembre 2001, in favore degli acquirenti e degli assegnatari di unità abitative collocate in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie.

In particolare, l'acquirente o l'assegnatario possono fruire di una detrazione dall'IRPEF del 36 per cento calcolata, indipendentemente dal valore effettivo degli interventi eseguiti, su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Considerato che l'articolo 2, comma 5, della legge n. 289 del 2002 in commento ha fissato un nuovo limite massimo di spesa sul quale calcolare la percentuale di detrazione per gli interventi di recupero edilizio su unità abitative spettante nel periodo d'imposta, che non potrà comunque superare la misura complessiva di euro 48.000, si fa presente che a partire dal 1° gennaio 2003 la detrazione del 36% dell'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, non può superare il predetto importo.

Il vecchio limite, fissato a 77.468,53 euro, potrà essere applicato solo in relazione agli atti di acquisto stipulati entro il 30 giugno 2003, aventi ad oggetto unità immobiliari site in edifici ristrutturati dai costruttori o dalle cooperative edilizie entro il 31 dicembre 2002. In tale particolare

ipotesi, infatti, continua a trovare naturale applicazione la disposizione contenuta nel richiamato art. 2, comma 9, della legge n.448 del 2002.

Ciò premesso si precisano i termini e le condizioni entro i quali si può fruire della detrazione:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile ristrutturato deve avvenire entro il 30 giugno 2004. Si fa presente che con il termine immobile s'intende la singola unità abitativa. L'agevolazione, infatti, non è condizionata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione in relazione al proprio acquisto o assegnazione;
- l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c) e d), della legge n. 457 del 5 agosto 1978, riguardanti l'intero fabbricato;
- i predetti lavori devono essere realizzati dall'impresa di costruzione o ristrutturazione o dalla cooperativa edilizia entro il 31 dicembre 2003.

Viene confermato dalla norma in commento l'obbligo di ripartire la detrazione in dieci rate annuali costanti.

Si ricorda, inoltre, che ai sensi dell'articolo 1, comma 4, lettera b), del decreto interministeriale del 9 maggio 2002, n. 153, per fruire dell'agevolazione in discorso non occorre inviare la comunicazione, preventiva all'inizio dei lavori, al centro operativo di Pescara.

4) Art. 2, comma 6: proroga dell'aliquota IVA del 10% per le prestazioni di assistenza domiciliare e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

L'art. 2, comma 6, ha prorogato al 30 settembre 2003 il termine di scadenza dell'agevolazione prevista in materia d'IVA dall'art.7, comma 1, lettere a) e b), della legge 27 dicembre 1999, n. 488, che prevede la possibilità di applicare l'aliquota IVA del 10% a determinate prestazioni relative a servizi considerati "ad alta intensità di lavoro" quali le prestazioni di assistenza domiciliare e determinate prestazioni nel settore edilizio.

Detta proroga è stata disposta a seguito dell'approvazione della direttiva comunitaria del 3 dicembre 2002 (direttiva 2002/92/CE) che ha autorizzato gli Stati membri a prolungare la durata di applicazione dell'agevolazione.

Il beneficio in discorso riguarda:

- a) le prestazioni di assistenza domiciliare in favore di anziani ed inabili adulti, di soggetti affetti da disturbi psichici o mentali, di tossicodipendenti e di malati di AIDS, di handicappati psicofisici, di minori anche coinvolti in situazioni di disadattamento e di devianza;
- b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c), d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia).

L'art. 7 in questione prevede inoltre che l'aliquota IVA del 10 % si applica in quei casi in cui non sia previsto un trattamento fiscale più favorevole nell'art. 10 del DPR 26 ottobre 1972, n. 633 e nelle tabelle allegate al medesimo D.P.R.. Non si rende applicabile, pertanto, nelle ipotesi in cui le prestazioni usufruiscono già dell'aliquota IVA ridotta del 4% o del regime di esenzione.

L'art. 2, comma 6, della legge finanziaria 2003 si è limitato a prorogare al 30 settembre 2003 il termine stabilito (31 dicembre 2002) dall'art.7 della legge n. 488 del 1999, senza apportare alcuna modifica alla disposizione originaria.

Pertanto, per quanto riguarda l'ambito e le modalità di applicazione della agevolazione, si rinvia ai chiarimenti già forniti sull'argomento.

In particolare, per quanto riguarda le prestazioni di assistenza domiciliare, la circolare n. 247 del 29 dicembre 1999 ha fornito chiarimenti in merito ai soggetti che possono usufruire dell'aliquota IVA del 10%, che si rende applicabile "alle prestazioni di assistenza domiciliare rese da società, da imprese individuali e da enti privati non aventi finalità di assistenza sociale", che andrebbero assoggettate, in base alla normativa generale, all'aliquota IVA del 20%. La stessa circolare ha altresì individuato i soggetti esclusi dalla norma in questione in quanto già beneficiari di un regime più agevolato.

Sulla medesima materia, con le circolari n. 98 del 17 maggio 2000 e n. 54 del 19 giugno 2002 è stato precisato che le prestazioni di assistenza domiciliare hanno la finalità di evitare il ricovero in case di riposo o altre strutture assistenziali e che devono conseguentemente essere rese nel luogo dove il soggetto svolge la sua vita familiare. Non possono pertanto considerarsi tali, ed essere ricondotte alla disposizione agevolativa in questione, le prestazioni di assistenza rese ad ammalati ricoverati temporaneamente presso ospedali o case di cura oppure in comunità.

Per quanto riguarda le prestazioni nel settore edilizio si rinvia alle circolari n.71/E del 7 aprile 2000 e n. 247/E del 29 dicembre 1999 che hanno ampiamente illustrato detta materia.