



Venerdi' 25/11/2011

RISTRUTTURARE E' PIU' FACILE CON IL 36 PER CENTO

A cura di: Studio Chiruzzi

Nell'ambito del D.L. 13 maggio 2011, n. 70, c.d. "Decreto Sviluppo" sono state previste alcune semplificazioni negli adempimenti da osservare per la fruizione della detrazione IRPEF del 36 per cento. E'abolito l'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara e l'obbligo dell'indicazione in fattura del costo della manodopera. Inoltre con la manovra Correttiva del 6 luglio 2011 pubblicato in G.U. il 06.07.2011 che modifica l'art. 25 del D.L. n. 78/2010 viene ridotta dal 10% al 4% la ritenuta da operare sui bonifici destinati al pagamento delle spese sostenute per le ristrutturazioni edilizie.

A partire dal 14 maggio, con l'entrata in vigore del Decreto Sviluppo (DI 70/2011 art. 7, comma 2, lettera a), non è più necessario trasmettere la consueta comunicazione preventiva di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara. La semplificazione riguarda tutti coloro che sono interessati da lavori di ristrutturazione e che possono godere della detrazione Irpef del 36 per cento. L'eliminazione dell'adempimento è di tutto rilievo per i contribuenti, dato che l'omissione o l'invio tardivo della comunicazione erano motivo di esclusione dall'agevolazione e di recupero da parte dell'Agenzia delle Entrate delle detrazioni indebitamente fruite, con conseguente applicazione delle sanzioni. Pertanto, prima dell'inizio dei lavori non rimane che l'obbligo della comunicazione all'Asl, contenente - oltre i dati relativi al committente ed ai lavori da effettuarsi - l'identificazione dell'impresa e la dichiarazione di assunzione di responsabilità della stessa in merito agli obblighi in materia di sicurezza. Ma attenzione la legge ha previsto l'invio di detta comunicazione solo nel caso in cui la normativa sulla sicurezza (art.99 DLgs 81/2008 e s.m.i.) preveda l'obbligo della notifica preliminare.

In sostituzione del modello al Centro Operativo di Pescara, bisognerà indicare nella prossima dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo (ad esempio del contratto di comodato o di locazione); e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione. L'Amministrazione finanziaria è intervenuta, con un primo provvedimento del 2 novembre 2011 per fornire ai contribuenti l'elenco dettagliato di documenti che devono obbligatoriamente conservare ed esibire a richiesta degli uffici finanziari:

- abilitazioni amministrative (concessioni, autorizzazioni o comunicazioni di inizio lavori), se previste (in alternativa, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà contenente la data di inizio lavori e attestante che si tratta di interventi agevolabili anche se non è richiesto un'abilitazione specifica)
- domanda di accatastamento per gli immobili non censiti
- ricevuta dell'Ici, se dovuta
- delibera assembleare e tabella di ripartizione delle spese in base ai millesimi, in caso di lavori concernenti parti comuni di edifici
- dichiarazione di consenso ai lavori da parte del possessore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi



- comunicazione alla Asl, se prevista dalla legge per la sicurezza dei cantieri

Permangono, inoltre, gli altri obblighi previsti dall'art.1, co.1, lett.b) del D.M. n.41/98, cioè l'obbligo di conservare la documentazione che certifichi gli interventi e le contabili dei bonifici che dimostrino gli avvenuti pagamenti.

Ai fini dei benefici della detrazione fiscale del 36%, non è più necessario indicare distintamente il costo della manodopera in fattura.

L'art. 7 comma 2 della Legge 12 luglio 2011 nr. 106 di conversione del D.L. 13 maggio 2011 nr. 70 ha abolito tale obbligo a partire dal successivo 14 maggio 2011.

Pertanto, per tutti i lavori edili successivi a tale data non deve più essere necessariamente indicata in fattura il costo della manodopera utilizzata nei lavori medesimi.

Ricordiamo che l'obbligo dell'indicazione del costo della manodopera in fattura era stato introdotto dall'art. 1, comma 19, della legge 244/2007 (legge Finanziaria 2008) che prevedeva l'indicazione da parte dell'impresa che esegue la prestazione di recupero del patrimonio edilizio abitativo. Pertanto, unicamente ai fini dell'applicabilità della detrazione, le disposizioni comportavano un obbligo in più da rispettare nella redazione delle fatture, il mancato assolvimento a tale adempimento costituiva un'ipotesi di decadenza dell'agevolazione. Tra l'altro il contribuente che intendeva, nella propria dichiarazione dei redditi, portare in detrazione il 36% delle spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio doveva accertarsi che l'impresa appaltatrice avesse distintamente indicato in fattura il costo della manodopera utilizzata.

Come certamente si ricorderà, l'art. 25 comma 1, del decreto-legge n. 78 del 2010, convertito con modificazioni dalla legge n. 122 del 2010, ha introdotto, a decorrere dal 1°luglio 2010, l'obbligo per le banche e per le Poste Italiane SPA di operare una ritenuta a titolo di acconto del 10% sui bonifici, disposti da contribuenti che ordinano lavori di ristrutturazione per poi usufruire dei relativi bonus, in favore delle imprese esecutrici.

Un'ulteriore semplificazione a riguardo è stata introdotta dall'art.23 c.8 del D.L. 98/2011. A partire dal 6 luglio u.s., la ritenuta a titolo di acconto operata da Banche e Uffici Postali sui bonifici effettuati dai contribuenti interessati dai lavori di ristrutturazione si riduce dal 10% al 4%, su un importo decurtato forfettariamente del 20% (anche se l'iva rimane al 10%), con obbligo delle stesse di dare comunicazione ai beneficiari entro il 28 febbraio 2012 delle ritenute effettuate.(circolare n.41/E del 5 agosto 2011).

Dott.ssa Micaela Chiruzzi