



Lunedì 27/04/2015

Ristrutturazioni edilizie: adempimenti del contribuente e documenti da conservare

A cura di: Dott. Attilio Romano e Dott.ssa Valentina Russo

Primavera tempo di ristrutturazioni. Secondo uno studio pubblicato recentemente dall'Agenzia delle Entrate in Italia negli ultimi 12 anni i mesi preferiti per sistemare casa sono quelli col clima migliore, dalla primavera fino all'autunno inoltrato. Ma cosa occorre fare, in concreto, per richiedere la detrazione fiscale per gli interventi di ristrutturazione edilizia? E quali i documenti da produrre, conservare ed esibire in caso di eventuali controlli? Il presente intervento si propone, alla luce della normativa e della prassi amministrativa vigente, di riepilogare a beneficio dei contribuenti i diversi adempimenti.

Riferimenti normativi

Come noto, e' consentito detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici. La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nell'anno in cui e' sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Il bonus fiscale e' disciplinato dall'art. 16-bis. D.P.R. 22/12/1986, n. 917, anche se, negli ultimi anni la normativa che regola la materia e' stata piu' volte modificata.

Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione e' stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef. Da ultimo, la legge di stabilita' 2015 (legge n. 190 del 23 dicembre 2014) ha prorogato al 31 dicembre 2015 la possibilita' di usufruire della maggiore detrazione

In sostanza, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

- 50% delle spese sostenute (bonifici effettuati) dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015, con un limite massimo di 96.000 euro per ciascuna unita' immobiliare

- 36%, con il limite massimo di 48.000 euro per unita' immobiliare, delle somme che saranno spese dal 1° gennaio 2016.

Ambito soggettivo

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

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

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce



- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (societa' semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

Oggetto degli interventi

I lavori sulle unita' immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali compete l'agevolazione fiscale sono quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del D.P.R. 6.06.2001, n. 380.

In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo, per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unita' immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, invece sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.

Rientrano, altresì, tra le opere agevolate:

- Gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza (per questi interventi la detrazione e' stata introdotta dal DI n. 201/2011).

- Gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprieta' comune.

- i lavori finalizzati:

a) all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)

b) alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia piu' avanzata, sia idoneo a favorire la mobilita' interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge n. 104/1992.

Figurano, infine, tra le opere anche gli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi.

Tavola - Art. 3, DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380

Riferimento normativo

Definizione

Interventi



Art. 3, co. 1, lett. a)

Manutenzione ordinaria

(solo su parti comuni)

Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti

Art. 3, co. 1, lett. b)

Manutenzione straordinaria

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso

Art. 3, co. 1, lett. c)

Restauro e risanamento conservativo

Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Art. 3, co. 1, lett. d)

Ristrutturazione edilizia

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica

Adempimenti del contribuente: cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione?

Obblighi di comunicazione

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati, negli ultimi anni, semplificati e ridotti. In particolare, dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori. Invece, va ancora inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con



raccomandata A.R. o altre modalita' stabilite dalla Regione) con le seguenti informazioni:

- generalita' del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilita', da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare all'Asl.

Pagamenti (tracciati)

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

- causale del versamento, con riferimento alla norma (Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del D.P.R. 917/1986);
- codice fiscale del soggetto che paga;
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Le spese che non e' possibile pagare con bonifico possono essere pagate con altre modalita'. Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta, pari all'8 per cento, a titolo d'acconto dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Obblighi dichiarativi

E' sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi, mod. 730, o modello UNICO, i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Obblighi di conservazione

Occorre custodire ed eventualmente esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011. In particolare, il contribuente deve essere in possesso di:

- comunicazione all'Asl,
- fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute,
- ricevute dei bonifici di pagamento;
- domanda di accatastamento (se l'immobile non e' ancora censito)



- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (ICI-IMU), se dovuta,
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (1) in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Note:

(1) E' stata predisposto, a beneficio dei contribuenti, uno schema di Dichiarazione sostitutiva di atto notorio da esibire agli Organi competenti in sede di eventuale controllo.

Dott. Attilio Romano, Dott.ssa Valentina Russo