



Mercoledì 25/01/2012

RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE dal 2012: LE NUOVE REGOLE PER LA DETRAZIONE DEL 36%

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Il cosiddetto decreto "salva Italia" del Governo Monti (DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011), ha reso definitiva, trasferendola dal testo unico delle imposte dirette, la detrazione del 36% sugli interventi edilizi (chiamata anche "bonus ristrutturazioni"), ovvero la possibilità di detrarre dalle tasse, in sede di dichiarazione dei redditi, una parte (il 36%) delle spese sostenute durante l'anno per la ristrutturazione della casa.

Introducendo le nuove norme (Dpr 917/86, nuovo articolo 16 bis) il Governo ha ridisegnato in parte questa detrazione, rendendola un po' diversa da quella usufruibile per le spese sostenute fino a tutto il 2011.

Tecnicamente, il decreto ha infatti "annullato" la proroga a tutto il 2012 delle "vecchie" normative, scattata con la precedente legge finanziaria, facendo partire le nuove norme dal 1/1/2012.

Per le spese sostenute a partire dal 1/1/2012 quindi si applicano le nuove regole dettagliate in questa scheda. Per le spese sostenute negli anni precedenti (fino a tutto il 2011) continuano ad applicarsi le "vecchie" normative che sono spiegate nella scheda RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE fino al 2011: LE REGOLE PER LA DETRAZIONE DEL 36%.

Altra novità è che a partire dal 2013, la detrazione del 36% assorbirà quella del 55% sugli interventi di risparmio energetico e riguarderà quindi anche gli interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento termico degli edifici.

Ricordiamo anche che grazie alle finanziarie passate e ormai definitiva l'applicazione dell'iva ridotta al 10% sugli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati sugli immobili residenziali.

Per quanto riguarda la detrazione usufruibile in caso di acquisto di abitazioni ristrutturate (il 36% sul 25% del prezzo di acquisto), le nuove norme hanno reso definitiva anche questa possibilità, ampliando il concetto.

Nessuna novità, invece, per il cosiddetto "bonus arredi", una detrazione del 20% sugli acquisti di mobili ed elettrodomestici abbinati alle ristrutturazioni edilizie, attivato nel 2009 ma non rinnovato per gli anni successivi.

RIEPILOGO PRINCIPI GENERALI DEL "BONUS RISTRUTTURAZIONI":

Le detrazioni si possono applicare ai lavori effettuati in case di abitazione e nelle parti comuni degli edifici residenziali nel corso dell'anno.

Per ogni singolo immobile sul quale si siano effettuati lavori di manutenzione o di ristrutturazione la detrazione è applicabile sull'importo massimo di 48.000 euro. Questo limite è riferito all'immobile e NON alla persona fisica che usufruisce della detrazione. Se per un immobile le persone che usufruiscono della detrazione sono più di una il limite suddetto va quindi ripartito. Se nei lavori è coinvolta una pertinenza, anche accatastata separatamente, il limite rimane di 48.000 euro (si vedano le risoluzioni dell'Agenzia delle entrate n.124 del 4/6/07 e n.181 del 29/4/08). Naturalmente, se all'inizio dei lavori l'unità immobiliare è una sola ed alla fine dei lavori ne risultano ottenute due, fa fede il numero originario.

Se gli interventi edilizi, e gli esborsi, si protraggono per più anni, per il computo del limite di 48.000 euro si



tiene conto anche delle spese sostenute in ciascun anno.

La detrazione si applica in sede di denuncia dei redditi, sull'imposta (irpef) lorda dovuta per l'anno in cui sono stati eseguiti i lavori e pagate le spese.

Essa va ripartita in dieci quote annuali di pari importo. Se la quota annua detraibile e' superiore all'irpef dovuta la parte eccedente andra' persa, ovvero non potra' essere rimborsata ne' portata a detrazione successivamente.

Per le spese sostenute dal 2012 in poi non e' piu' possibile attuare la ripartizione per cinque o tre rate da parte, rispettivamente, degli ultra 75 enni e degli ultra 80enni.

CHI NE USUFRUISCE

Possono usufruire della detrazione tutti gli individui soggetti all'Irpef che posseggono o detengono l'immobile oggetto di interventi edilizi. La detrazione non e' quindi riservata ai PROPRIETARI, ma puo' essere usufruita anche da coloro che occupano l'immobile ad altro titolo (per esempio come inquilini in un rapporto di affitto), e che ovviamente si fanno carico dei lavori.

Ecco le varie categorie legittimate alle detrazioni:

- il proprietario od il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto di usufrutto;
- il titolare di un diritto di uso;
- il titolare di un diritto di abitazione o superficie;
- il locatario;
- il comodatario;
- il familiare convivente del possessore o del detentore dell'immobile, anche se non legalmente sposato (a patto che i bonifici e le fatture sono a lui intestati). Vedi Cassazione 26543/2008;
- i soci di una cooperativa, sia essa divisa, indivisa o semplice;
- gli imprenditori individuali, eccetto che per gli immobili strumentali o la merce;
- l'acquirente che, nel caso di compromesso in fase di vendita, sia gia' immesso nel possesso ed esegua per se' i lavori (e' necessario che il compromesso sia gia' stato registrato e che l'acquirente indichi gli estremi di tale registrazione nell'apposito modulo di inizio lavori).

Si puo' effettuare detrazione anche nel caso in cui i lavori siano effettuati di persona e quindi siano da detrarre solamente le spese di acquisto dei materiali

LAVORI PER I QUALI E' PREVISTO IL BONUS



- Per quanto riguarda le parti comuni di edifici residenziali sono compresi tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Ovviamente in questo caso la spesa e' condominiale, e sia la spesa che la detrazione andra' divisa tra i condomini in ragione della propria quota.

- Per quanto riguarda le singole unita' immobiliari residenziali, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, nonche' le loro pertinenze, sono compresi tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Per le singole unita' immobiliari, quindi, non sono oggetto di detrazione le spese sostenute per gli interventi di manutenzione ordinaria.

- Per quanto riguarda le cooperative edilizie (e le imprese di costruzione e ristrutturazione), la detrazione puo' riguardare interventi di restauro e risanamento conservativo nonche' di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, a condizione che la vendita delle singole unita' immobiliari avvenga entro sei mesi dalla fine dei lavori. La detrazione, in questo caso, spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unita' immobiliari, nella misura del 36% sul 25% del prezzo (da rogito) dell'unita' immobiliare. Rimane valido il tetto di 48.000 euro per unita' immobiliare.

Sono compresi anche, in particolare:

- interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, purché risulti dichiarato lo stato di emergenza. Per rientrare nella detrazione non e' necessario che questi interventi rientrino nelle categorie definite dalla legge di "manutenzione ordinaria" o di "manutenzione straordinaria".

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

- interventi finalizzati 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 piu' avanzata, sia adatto a favorire la mobilita' interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravita' (ai sensi della legge 104/92 art.3 comma 3);

- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi;

- interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico;

- interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonche' per la realizzazione degli

interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione. 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 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 unita' immobiliari;

- interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

Ricordiamo anche che sono detraibili le spese di progettazione e in generale quelle di prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici.

Non rientrano nella detrazione del 36%:, invece:

- gli interessi passivi derivanti da mutui (stipulati per effettuare i lavori edilizi);

- interessi bancari su scoperti od altro;

- trasloco dei mobili, spostati per permettere l'esecuzione dei lavori;

- custodia per i mobili.

Per quanto riguarda gli interventi tesi al risparmio energetico e al miglioramento termico degli edifici, come l'installazione di impianti energetici da fonti rinnovabili (impianti solari), o la sostituzione degli impianti termici, ricordiamo che per tutto il 2012 (quindi per gli interventi eseguiti fino al 31/12/2012) e' ancora applicabile la detrazione fiscale del 55%, mentre dal 2013 sara' applicabile la detrazione del 36%.

Ultimo chiarimento: ormai dal Maggio 2011 non e' piu' determinante, ai fini della possibilita' di usufruire della detrazione, che in fattura venga evidenziato il costo della manodopera rispetto agli altri (vedi DI 70/2011 art.7).

Di seguito, per praticita', la definizione di legge aggiornata degli interventi edilizi disciplinati dal "testo unico dell'edilizia", d.p.r.380/01, all'art.3 comma 1:

- "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

- "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonche' per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unita' immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

- "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' 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;

- "interventi di ristrutturazione edilizia", gli 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 ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

COSA FARE PER USUFRUIRE DEL BONUS

Ormai dal Maggio 2011 non occorre inviare alcuna comunicazione preventiva al centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle entrate.

Gli adempimenti attualmente in vigore sono:

Comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale, quando previsto

Nei casi in cui sia richiesta una comunicazione all'Azienda Sanitaria Locale (come si desume dalle relative leggi sulle norme di sicurezza nei cantieri, vedi per esempio il d.lgs.81/2008) occorre inviarla, anch'essa tramite raccomandata a/r, indicando:

- generalita' del committente i lavori;
- ubicazione del luogo in cui essi avvengono;
- natura dell'intervento;
- informativa contenente i dati relativi all'impresa esecutrice delle opere;
- dichiarazione di responsabilita' della ditta ed assunzione della stessa del rispetto agli obblighi in materia di sicurezza e contribuzione;
- data d'inizio dei lavori.

Pagamenti tramite bonifico

Le spese detraibili devono venire pagate tramite bonifico bancario (indicando la causale del versamento), indicando anche il codice fiscale di chi effettua i pagamenti (indicandoli tutti se sono piu' persone a sostenere le spese ed a dover beneficiare delle agevolazioni), nonche' la partita IVA (od il codice) della ditta che riceve il pagamento.

Nel caso di opere realizzate nei condomini, e' necessario indicare, come committente, sia il codice del condominio che quello dell'amministratore e, in mancanza, del condomino che provvede al pagamento. Le banche presso le quali vengono effettuati i bonifici bancari devono comunicare al fisco, entro il 31 luglio dell'anno successivo, gli elenchi delle transazioni relative effettuate.

Ricordiamo che sul bonifico le poste e le banche applicano dal 6/7/2011 una ritenuta del 4% (prima, per la precisione dal 1/7/2010, era del 10%). Questa ritenuta e' praticata a titolo di acconto sulle imposte dovute dal beneficiario e non riguarda in alcun modo il soggetto che effettua il pagamento.



Indicazione dati catastali nella dichiarazione dei redditi

indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione;

Conservazione di documenti relativi agli immobile e all'intervento edilizio

Conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti indicati dall'Agenzia delle entrate nel Provvedimento del 2/11/2011 prot.2011/149646, ovvero:

- le abilitazioni amministrative richieste dalla legge per gli interventi edilizi oggetto della detrazione (Scia, comunicazione inizio lavori, autorizzazione, permesso, concessione, etc.). Se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo va conservata una dichiarazione sostitutiva in cui sia indicata la data inizio lavori e dove va dichiarato che gli interventi edilizi rientrano tra quelli agevolabili e che non necessitano di alcun titolo abilitativo;
- per gli immobili ancora non censiti, la richiesta di accatastamento;
- le ricevute di pagamento dell'ICI, se dovuta;
- la delibera assembleare di approvazione dei lavori per gli interventi riguardanti le parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione del consenso ai lavori del possessore dell'immobile se i lavori sono effettuati dal detentore dello stesso;
- la comunicazione fatta alla ASL, se obbligatoria;
- le fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese sostenute;
- le ricevute dei bonifici effettuati.

AL TERMINE DEI LAVORI

Occorre trasmettere, per opere complessive superiori ai 51.645,99 euro, una dichiarazione di esecuzione dei lavori al Centro Operativo di Pescara. Essa dovrà essere inviata, per raccomandata a/r, entro il termine della presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno in cui sono stati terminati i lavori. Questa dichiarazione deve essere sottoscritta da un professionista (ingegnere, architetto o geometra) oppure da un tecnico abilitato.

Nel caso in cui gli interventi abbiano riguardato parti comuni condominiali il contribuente, al posto di tutta la documentazione suddetta, può inviare una certificazione rilasciata dall'amministratore di condominio in cui lo stesso attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ed indichi la somma di cui il contribuente può tener conto ai fini della detrazione.



Occorre anche conservare -per almeno i cinque anni successivi alla dichiarazione- le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese eseguite, nonché le ricevute dei bonifici bancari. (La documentazione deve essere esibita a richiesta degli uffici finanziari).

MOTIVI DI DECADENZA

Non può essere ammessa la detrazione nei seguenti casi (con conseguente perdita del diritto e recupero dell'importo detratto da parte degli uffici finanziari):

- mancata indicazione nella dichiarazione dei redditi dei dati catastali dell'immobile e degli estremi di registrazione dell'atto che costituisce titolo a eseguire i lavori (se il soggetto che li esegue è detentore);
- mancata conservazione od esibizione della documentazione prevista dall'Agenzia delle entrate;
- mancata comunicazione alle Aziende Sanitarie Locali quando obbligatoria;
- mancata esibizione delle fatture o ricevute relative alle spese, ovvero del bonifico bancario;
- intestazione di fatture o del bonifico a persona diversa dalla richiedente il beneficio;
- pagamento non eseguito tramite bonifico bancario o postale;

- opere difformi alle norme urbanistiche od edilizie comunali;

- violazione delle norme relative alla sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché quelle contributive (eccetto che nel caso in cui il proprietario sia in possesso di dichiarazione di osservanza da parte della ditta ai sensi dell'art. 4, L.15/68, mostrando così la propria buona fede).

Nota: il mancato invio della "comunicazione di fine lavori" non costituisce più motivo di decadenza del beneficio. Ciò in quanto dal 2003 l'importo massimo detraibile (48.000 euro) è inferiore alla soglia a partire dalla quale detto adempimento è obbligatorio (51.645,69 euro). Si è espressa in merito l'Agenzia delle Entrate con circolare 21E del 23/4/2010.

COSA SUCCEDERE SE VARIA IL POSSESSO IN CORSO D'OPERA

Vediamo i vari casi in cui, prima che i dieci anni in cui si deve dilazionare della detrazione siano passati, avvengono dei passaggi di proprietà:

- in caso di vendita il diritto alle detrazioni può restare al venditore o essere trasferito all'acquirente, dipende dall'accordo tra le parti. L'eventuale trasferimento riguarda i rimanenti periodi di imposta rispetto al momento della vendita.
- in caso di morte del titolare il diritto alla detrazione spetta per intero all'erede che conserva la detenzione



materiale e diretta del bene.

- nel caso di trasferimento dell'inquilino -o del comodatario- il diritto alla detrazione rimane a colui che ha effettuato i lavori, anche se non abita piu' nell'immobile in questione;
- in caso di donazione la nuova normativa non si esprime, ma e' presumibile che, al pari della vendita, la questione possa essere oggetto di accordo tra le due parti. Cosi' infatti si e' espresso il DL 138/2011 art.2 comma 12ter, aggiornando le "vecchie" normative. Ci risulta inoltre che il punto sia stato confermato dall'Agenzia delle entrate in un videoforum.

CUMULABILITA'

La detrazione del 36%, da sempre, non e' cumulabile con le altre detrazioni fiscali relative ad interventi edilizi, per esempio quella del 55% sugli interventi finalizzati al risparmio energetico.

Se gli interventi eseguiti nel 2012 rientrano in ambedue le detrazioni, il contribuente dovra' quindi fare una scelta tra le due.

E' invece possibile cumulare la detrazione del 36% con quelle gia' previste per gli immobili oggetto di vincolo culturale o paesaggistico (vedi d.lgs. 42/2004), ridotte del 50%.

RIFERIMENTI NORMATIVI e LINK UTILI

- Dpr 917/86, TUIR, nuovo art.16 bis.
- DI 201/2011 convertito nella legge 214/2011, art.4
- DI 78/2010 art.25 (ritenuta sui bonifici)
- DM Ministero delle Finanze 18/2/1998 n.41 (disposizioni attuative)
- Provvedimento Agenzia delle entrate del 2/11/2011 prot. 2011/149646 (documentazione da conservare) a cura di Rita Sabelli

(Nota: Si attende un successivo DM del Ministero dell'economia per ulteriori modalita' attuative ed operative).

Fonte: www.aduc.it