

Detrazione IRPEF del 36% – Nuovi chiarimenti ministeriali

10 Marzo 2003

Con la **circolare 5 marzo 2003, n.15/E** l' Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulle modifiche introdotte dalla legge finanziaria 2003 (art.2, legge 27 dicembre 2002, n.289) alla disciplina in materia di agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie (cd 36% di cui all' art.1, legge 449/97; *cf. Proroga delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie - le novità per il 2003 del 10 gennaio 2003*).

1) Art.2, comma 5 Legge 289/2002: proroga sino al 30 settembre 2003 del 36% per le persone fisiche.

L'importo massimo cui commisurare la detrazione per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2003 è ridotto da Euro 77.468,53 a Euro 48.000. In caso di prosecuzione nel 2003 di lavori iniziati in anni precedenti, si tiene conto anche delle spese già sostenute.

Nell' ipotesi in cui trattasi di prosecuzione di lavori, per i quali negli anni precedenti siano state già sostenute spese per Euro 48.000, la detrazione non compete.

Il limite di spesa su cui applicare la detrazione del 36% è comunque riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare sulla quale siano effettuati gli interventi di recupero.

Nell' ipotesi, infine, in cui nel 2003 proseguono lavori iniziati in anni precedenti e, contestualmente, vengono iniziati nuovi interventi, l' importo massimo su cui calcolare la detrazione nel 2003 non potrà comunque superare Euro 48.000.

Esempio:

Lavori iniziati nel 2002, proseguiti nel 2003 e nuovi interventi iniziati nel 2003.

Spese sostenute nel 2002	[Euro 35.000
Spese sostenute in prosecuzione nel 2003	[Euro 20.000
Spesa ammessa per interventi di prosecuzione nel 2003	[Euro 13.000 (48.000 - 35.000)
Spesa sostenuta nel 2003 per nuovi lavori	[Euro 40.000
Spesa massima ammessa per nuovi lavori nel 2003	[Euro 35.000 (48.000 - 13.000)
Spesa totale ammessa in detrazione nel 2003	[Euro 48.000 (13.000 + 35.000)

Per le spese sostenute nel 2003 i benefici fiscali si applicano anche per gli interventi di bonifica dall' amianto. L' ambito di applicazione delle agevolazioni fiscali è circoscritto alle unità immobiliari a carattere residenziale (e alle relative pertinenze).

Nell' ipotesi di trasferimento mortis causa dell' unità immobiliare ristrutturata, il beneficio fiscale si trasmette, per le quote non detratte dal de cuius, per intero esclusivamente all' erede che conserva la detenzione materiale e diretta del bene. Viceversa, qualora la detenzione sia congiunta tra più eredi, la detrazione può essere ripartita tra gli stessi in parti uguali.

Per i soggetti che abbiano, entro il 31 dicembre 2003, compiuto rispettivamente 75 o 80 anni, la quota complessivamente detraibile può essere ripartita anziché in 10 quote annuali di pari importo, rispettivamente in 5 e 3 quote annuali di pari importo. Tale facoltà si applica relativamente alla detrazione spettante per il periodo di imposta 2003, anche se le spese di recupero sono state sostenute negli anni precedenti. La ripartizione in 5 o 3 anni, ricorrendone i presupposti, si applica solo se il soggetto beneficiario risulti proprietario o titolare di altro diritto reale sull' immobile oggetto dell' intervento, e non anche per il detentore dell' immobile (inquilino o comodatario).

2) Articolo 2, comma 6: Proroga sino al 30 giugno 2004 del 36% sull' acquisto di fabbricati ristrutturati da imprese entro il 31 dicembre 2003.

In tal caso, la detrazione è commisurata ad un importo forfetario del 25% del corrispettivo di acquisto.

In ogni caso, per gli acquisti effettuati tra il 1° gennaio al 30 giugno 2003, il limite massimo cui commisurare la detrazione del 36% non può superare, oltre che il 25% del corrispettivo di acquisto, l' importo di euro 77.468,53, a condizione che i lavori di recupero del fabbricato siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2002. In tutti gli altri casi, il limite massimo è pari a euro 48.000.

In sostanza, se nel mese di aprile 2003 viene venduta un' abitazione da un' impresa edile che ha ultimato i lavori di ristrutturazione entro il 31 dicembre 2002, la detrazione è pari al 36% del 25% del corrispettivo di acquisto, non superiore a 77.468,53 euro (detrazione massima da ripartirsi in 10 anni pari a euro 27.888,67).

Viceversa, se la stessa abitazione è venduta a luglio 2003, la detrazione massima è pari al 36% del 25% del corrispettivo di acquisto, non superiore a 48.000 euro (detrazione massima euro 17.280).

Lo stesso importo massimo vale per gli acquisti effettuati sino al 30 giugno 2004, relativamente a fabbricati i cui lavori di recupero siano ultimati successivamente al 31 dicembre 2002.

Questi i termini fissati per l' applicazione dei benefici:

- l' acquisto deve avvenire entro il 30 giugno 2004. L' agevolazione si applica anche in caso di vendita solo di una singola unità abitativa, in quanto non è richiesta la cessione delle altre unità immobiliari;
- gli interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (art.31, primo comma, lettera c, d, legge 457/78) devono aver interessato l' intero fabbricato;
- i predetti lavori devono comunque essere realizzati da una impresa di costruzione o da una cooperativa edilizia;
- per fruire dell' agevolazione, non occorre inviare la comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara (nè effettuare il pagamento con bonifico bancario).

3) Articolo 2, comma 6: proroga sino al 30 settembre 2003 dell' aliquota IVA del 10% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

La direttiva comunitaria 3 dicembre 2002 n.92/CE ha autorizzato gli Stati membri a prolungare la durata di applicazione dell'agevolazione.

La legge finanziaria 2003 si è limitata a prorogare al 30 settembre 2003 la disposizione vigente senza apportare alcuna modifica. Rimangono, pertanto, valide le precisazioni fornite con le circolari n.71/E del 7 aprile 2000 e n.247/E del 29 dicembre 1999 (cfr. sulle operazioni agevolate e sulle modalità applicabili la [Proroga delle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie - le novità per il 2003 del 10 gennaio 2003](#)).

Rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, si porgono distinti saluti.

4680-Circ n.15-E 05 marzo 2003ALL1.pdf [Apri](#)