Detrazione del 36% – Documentazione da conservare

9 Novembre 2011

Con il **Provvedimento 2 novembre 2011, Prot. n.2011/149646**, l`Agenzia delle Entrate individua i documenti che i contribuenti devono conservare, ed esibire a richiesta degli Uffici verificatori, ai fini della corretta applicabilità della detrazione IRPEF del 36% per le ristrutturazioni edilizie delle abitazioni, in vigore fino al 31 dicembre 2012[1].

Ciò alla luce del nuovo art.1, comma 1, lett. *a*, del D.M. 41/1998[2], relativo alle modalità applicative dell`agevolazione, in vigore dal 14 maggio 2011[3], che prevede:

– l`eliminazione dell`obbligo di inviare la Comunicazione preventiva dei lavori al Centro operativo di Pescara[4];

– l`obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell`immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione del contratto di locazione[5];

– l`obbligo di conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici verificatori, i documenti stabiliti in un apposito Provvedimento del Direttore dell`Agenzia delle Entrate.

Proprio in attuazione di quest`ultima disposizione, il citato Provvedimento Prot. n.2011/149646 contiene un elenco riepilogativo della documentazione, relativa all`intervento, che il contribuente deve conservare[6], ossia:

1. le **abilitazioni amministrative richieste dalla legge** vigente in relazione alla tipologia di lavori da realizzare.

Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi, il contribuente deve conservare la dichiarazione sostitutiva dell`atto di notorietà, resa ai sensi dell`art.47 del D.P.R., n.445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente;

2. per gli immobili non ancora censiti, la **domanda di accatastamento**;
3. per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, la **delibera assembleare** di approvazione dell`esecuzione dei lavori e la **tabella millesimale** di ripartizione delle spese;
4. in caso di lavori effettuati dal detentore dell`immobile, se diverso dai familiari conviventi, la **dichiarazione di consenso del possessore** all`esecuzione dei lavori;
5. la **comunicazione preventiva** indicante la data di inizio dei lavori **all`Azienda sanitaria locale**, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri[7];
6. le **fatture** e le **ricevute fiscali** comprovanti le spese effettivamente sostenute;
7. le **ricevute** dei **bonifici** di pagamento.

Per completezza, in merito alle ulteriori novità in materia di detrazione del 36%, si ricorda che il medesimo D.L. 70/2011 ha previsto l`eliminazione dell`obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata per l`esecuzione dei lavori.

Come chiarito dall`Agenzia delle Entrate nella propria "*Guida alle agevolazioni fiscali per il risparmio energetico*"", a conferma di quanto sostenuto dall`ANCE, tale semplificazione opera anche per la detrazione del 55% (art.1, commi 344-347, legge 296/2006 e s.m.i.).

Inoltre, l`art.23, comma 8, del D.L. 98/2011, convertito, con modifiche, dalla legge 111/2011, ha ridotto dal 10% al 4% la ritenuta, che, dal 1° luglio 2010, viene operata sui bonifici relativi alle spese agevolate con le detrazioni del 36% e del 55%.

Infine, la "Manovra di ferragosto 2011"[8] prevede la facoltà del venditore, nell`ipotesi di cessione di un`abitazione su cui siano stati eseguiti gli interventi di recupero, di scegliere tra continuare ad utilizzare in prima persona la detrazione, ovvero trasferirla all`acquirente.

Tale facoltà viene prevista per le vendite effettuate a decorrere dal 17 settembre 2011, data di

entrata in vigore della legge 148/2011, di conversione del D.L. 138/2011.
La disposizione previgente, che stabiliva obbligatoriamente il trasferimento dell`agevolazione all`acquirente, è stata, quindi, applicabile per le cessioni di abitazioni effettuate fino al 16 settembre 2011[9].
In sintesi, si riporta uno schema riepilogativo di tutte le novità intervenute, nel corso del 2011, sulle modalità applicative della detrazione del 36%.
Detrazione IRPEF «36%»

Decorrenza	***Novità 2011***
14 maggio 2011	**NO comunicazione preventiva al Centro di Pescara**
	Fatture senza costo della manodopera
06 luglio 2011	**Ritenuta sui bonifici al 4%**
17 settembre 2011	**scelta di mantenere o di traferire l`agevolazione in caso di vendita dell`abitazione**

---

[1] Art.2, commi 10-11, legge 191/2009.
[2] La disposizione è stata modificata dall`art.7, comma 2, lett. *q*, del D.L. 70/20111, convertito, con modificazioni, dalla legge 106/2011 (*cfr. Conversione del "Decreto Sviluppo": Legge 106/2011 del 13 luglio 2011*).
[3] Data di entrata in vigore del D.L. 70/2011.
[4] Tale adempimento era obbligatorio per tutte le ipotesi di applicazione della detrazione del 36%, salva l`unica eccezione relativa all`acquisto di abitazioni poste all`interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione. Pertanto, l`obbligo di invio della Comunicazione preventiva è venuto meno per tutte le fattispecie agevolabili (recupero delle abitazioni ed acquisto/costruzione di box pertinenziali), che erano assoggettate a tale adempimento.
[5] Si ritiene che, in assenza diulteriori chiarimenti, le modalità di indicazione di tali informazioni verranno definite nelle Istruzioni al Modello 730/2012.
[6] *Cfr*. anche C.M. n. 57/E/1998 e 122/E/1999.
[7] La raccomandata è prevista nei casi di cui all`art.99 del D.Lgs. 81/2008 (Testo Unico sulla sicurezza), in particolare:
– cantieri in cui è prevista la presenza di più imprese, anche non contemporanea;
– cantieri che, inizialmente non soggetti all`obbligo di notifica, ricadono in tale obbligo per effetto di varianti sopravvenute in corso d`opera (es. affidamento successivo di parte dei lavori ad altra impresa);
– cantieri in cui opera un`unica impresa la cui entità presunta di lavoro non sia inferiore a duecento uomini-giorno.
Resta inteso che, per i cantieri che non ricadono nei summenzionati casi e quindi non soggetti all`obbligo di notifica preliminare, l`invio della raccomandata non è previsto.

[8] Art.2, comma 12-*bis* e 12-*ter* del D.L. 138/2011, convertito, con modificazioni, dalla legge 148/2011.
[9] *Cfr. Dossier ANCE n.13 dell`11 ottobre 2011.*

4863-Provvedimento 2 novembre 2011, Prot. n.2011-149646.pdfApri