Detrazione del “36%“ e “55%“ – Chiarimenti della C.M. 19/E del 1° giugno 2012

5 Giugno 2012

Ai fini dell`agevolazione del “36%“ per gli interventi di recupero edilizio, è possibile fruire della detrazione per i lavori iniziati nel 2011, anche nell`ipotesi di mancato invio della comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara, a condizione che nella dichiarazione dei redditi (730/2012 o Unico 2012) vengano inseriti i dati catastali dell`immobile.

Inoltre, per l`applicazione del “36%“ e del “55%“, la soppressione dell`obbligo di indicare in fattura separatamente il costo della manodopera, ha effetto sia per le spese sostenute nel 2011, sia per quelle sostenute in anni precedenti.

Queste alcune delle precisazioni contenute nella **Circolare dell`Agenzia delle Entrate n. 19/E del 1 giugno 2012**, con riferimento a specifiche ipotesi di applicabilità della detrazione IRPEF del 36% e del 55%:

Omessa comunicazione inizio lavori

Come noto, relativamente all`agevolazione del 36%[1], a decorrere dal 14 maggio 2011, l`art. 7, co. 2, lett. *q*, del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni, nella legge 106/2011, ha eliminato l`obbligo di inviare la Comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara. In tal caso, è necessario indicare nella dichiarazione dei redditi, i dati catastali dell`immobile[2].

A tal riguardo, l`Agenzia delle Entrate precisa che la detrazione del 36% è applicabile per anno d`imposta e, quindi, le spese sostenute per il recupero edilizio di lavori iniziati nel 2011 andranno evidenziati nella dichiarazione dei redditi 2012. Di conseguenza, sarà possibile fruire della detrazione per i lavori iniziati nel periodo compreso tra **1°gennaio 2011 ed il 13 maggio 2011**, anche in caso di omessa comunicazione di inizio lavori, a condizione che siano indicati i relativi dati in dichiarazione (730/2012 o UNICO 2012)[3]

Indicazione in fattura del costo della manodopera

Sempre in materia di detrazione IRPEF del 36%, l`art. 7, co. 2, lett. *r*, del D.L.70/2011, convertito con modificazioni, nella legge 106/2011, ha previsto l`eliminazione, a partire dalle fatture emesse dal 14 maggio 2011, dell`obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera utilizzata per l`esecuzione degli interventi agevolati.

A tal proposito, l`Agenzia delle Entrate ha chiarito che, in attuazione del principio del *favor rei**[4]***, tale soppressione ha effetto sia per le spese sostenute nel 2011, ma in data antecedente al 14 maggio 2011[5], sia per quelle sostenute negli anni precedenti.

Alle stesse conclusioni si perviene con riferimento alla disciplina della detrazione del 55%[6].

Acquisto di box pertinenziale

Come noto, è possibile usufruire dell`agevolazione del 36% anche per l`acquisto di box pertinenziali; in tal caso, la comunicazione al Centro Operativo di Pescara doveva pervenire entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d`imposta nel quale il contribuente fruiva per la prima rata della quota decennale[7].

Pertanto, nel caso di acquisto del box pertinenziale avvenuto nel 2010, il contribuente avrebbe avuto tempo di effettuare la comunicazione fino al 30 settembre 2011 (termine ultimo di presentazione della dichiarazione per il 2010).

A tal proposito, la Circolare dispone che, essendo dal 14 maggio 2011 venuto meno l`obbligo della Comunicazione al Centro Operativo di Pescara, per usufruire della detrazione del 36%, sull`acquisto del box pertinenziale avvenuto nel 2010, sarà sufficiente indicare in dichiarazione i dati catastali del bene[8].

Documentazione su parti comuni
In caso di lavori su parti comuni condominiali, per poter usufruire della detrazione IRPEF del 36%, è sufficiente essere in possesso della certificazione dell`amministratore del condominio che attesti di aver rispettato tutti gli obblighi richiesti per beneficiare dell`agevolazione, di essere in possesso di tutta la documentazione necessaria in originale e l`importo detraibile da parte del singolo condomino[9].
Dichiarazione sostitutiva
La Circolare specifica, altresì, che per mantenere l`agevolazione fiscale del 36%, il contribuente deve conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, i documenti che la normativa edilizia richiede per la realizzazione dell`intervento (Dia, Scia o altro titolo urbanistico abilitativo dei lavori). Solo nel caso in cui, tale disciplina non preveda un atto amministrativo specifico, allora sarà necessaria una dichiarazione sostitutiva dell`atto di notorietà, attestante la data di inizio lavori e la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili.
Fruizione della detrazione del 36% o del 55% in caso di vendita
Come noto, nell`ipotesi di trasferimento di un`abitazione su cui siano stati eseguiti gli interventi di recupero, per le vendite effettuate dal 17 settembre 2011[10], è stata prevista la possibilità per il cedente di optare, in fase di rogito, se continuare ad utilizzare in prima persona la detrazione, o trasferirla all`acquirente[11].
A tal proposito, con la seguente Circolare l`Agenzia precisa che, in caso di vendita[12] dell`immobile per il quale si ha diritto alla detrazione del 36%, in assenza di specifiche indicazioni nell`atto di trasferimento, le detrazioni residue competono in ogni caso all`acquirente, conformemente alla disciplina previgente.
In particolare, il trasferimento del diritto alla detrazione, in favore dell`acquirente, in assenza di opzione sulla conservazione del diritto alla detrazione in capo al cedente, è stato poi confermato dall`art. 16-*bis* del TUIR con effetto dal 1°gennaio 2012.
Alle stesse conclusioni si perviene con riferimento alla disciplina del 55%.
Verifica della proprietà al 31 dicembre
In caso di cessione dell`immobile oggetto degli interventi di recupero edilizio, in corso d`anno, la quota detraibile nell`anno di vendita spetta per intero al contribuente titolare del diritto a fruire della detrazione residua, in base agli accordi intercorsi fra le parti[13].
Rete fognaria – bonifica del terreno
L`Amministrazione precisa, altresì, che, in via generale, non godono dell`agevolazione fiscale del 36%, i lavori di bonifica del suolo su cui sorge l`immobile, in quanto non riconducibili alle fattispecie di interventi edilizi previsti dalla norma[14].
A tal riguardo, la Circolare aggiunge che, la detrazione sarà comunque applicabile solo se gli interventi vengano reputati indispensabili per la realizzazione delle opere di "ristrutturazione delle fognature"" oggetto dell`agevolazione e nei limiti della parte della spesa "strettamente necessaria"" per la sua realizzazione.
A tal fine, la sussistenza dell`indispensabilità dei lavori di bonifica e l`individuazione della parte di "spesa strettamente necessaria"" dovranno risultare da rigorose valutazioni tecniche fondate su elementi oggettivi.

---

[1] Si ricorda che l`agevolazione è stata resa strutturale dal nuovo art.16-*bis*, co. 1 lett. *h*, del D.P.R. 917/1986 – T.U.I.R., introdotto dall`art.4 del D.L. 201/2011, convertito, con modificazioni, nella legge 214/2012 (cd. "*Manovra Monti*" – *cfr.* Legge 214/2011, di conversione del D.L. 201/2011 ("Manovra Monti"") *del 10 gennaio 2012*).
[2] *Cfr*. il Provvedimento del Direttore dell`Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011, Prot. n.2011/149646 e le Istruzioni al Modello 730/2012 (righi E51-E53 della Sezione IIIB del quadro E – Oneri e Spese). Inoltre, il citato Provvedimento contiene un elenco riepilogativo della documentazione

relativa all`intervento, che il contribuente deve conservare ed esibire a richiesta degli Uffici verificatori (*cfr. anche "36%" – Guida dell`Agenzia delle Entrate aggiornata a Febbraio 2012 del 16 marzo 2012*).

[3] Invece, i contribuenti che hanno correttamente spedito le comunicazioni entro il 13 maggio 2011, dovranno barrare la colonna 2 "C.O. Pescara/Condominio"" dei righi da E51 a E53 del modello 730/2012 o dei righi da RP51 a RP54 del modello UNICO 2012, senza compilare le successive colonne relative ai dati catastali dell`immobile.

[4] Art. 3, co. 2, del D.Lgs. n. 472/ del 1997.

[5] Data di entrata in vigore del medesimo D.L. 70/2011.

[6] *Cfr.* art. 1, comma 48, legge 220/2010. L`agevolazione è applicabile per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2012.

[7] *Cfr*. Circolare del 10/06/2004 n. 24 e Risoluzione n. 166/1999.

[8] In tal caso, sarà necessario compilare le colonne relative ai dati catastali dell`immobile dei righi da E51 a E53 del modello 730/2012 o dei righi da RP51 a RP 54 del modello UNICO 2012.

[9] I singoli condomini dovranno inserire nella dichiarazione dei redditi solo il codice fiscale del condominio, senza riportare i dati catastali dell`immobile. Tali dati, invece, saranno indicati dall`amministratore nel quadro AC della propria dichiarazione.

[10] Data di entrata in vigore della legge 148/2011, di conversione del D.L. 138/2011.

[11] *Cfr. "36%" – Guida dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a Novembre 2011 del 2 dicembre 2011*

[12] Per "vendita"" si devono intendere tutte le ipotesi di cessione dell`immobile, anche quelle a titolo gratuito.

[13] Pertanto, per le cessioni poste in essere dal 17 settembre 2011 occorre verificare se nell`atto di vendita è presente un accordo con il quale il cedente abbia optato per mantenere il diritto alla detrazione.

[14] Art. 31, legge n. 457/1978, ora art. 3, del D.P.R. n. 380 del 2001.

6562-Circolare Agenzia Entrate n. 19-E del 01-06-2012.pdfApri