



25 Marzo 2002 - Edizione delle 11 : 00

## LA NUOVA DETRAZIONE D'IMPOSTA PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

*Le condizioni per il diritto al beneficio. Cosa deve fare il contribuente*

**La nuova agevolazione.** Con la legge 448/2001 (finanziaria 2002) un'altra fattispecie si aggiunge a quelle già previste dall'articolo 1 della legge n. 449 del 1997 per usufruire della detrazione d'imposta ai fini dell'IRPEF del 36%.

Infatti il comma 2 dell'articolo 9 della legge ha esteso il diritto a tale detrazione in favore delle persone che acquistano da imprese di costruzione o di ristrutturazione edilizia immobili ad uso abitativo che facciano parte di un fabbricato sul quale siano stati effettuati interventi di ristrutturazione da parte dell'impresa stessa, ovvero degli assegnatari di alloggi di cooperativa edilizia.

La misura della detrazione spettante, commisurata al 36 % del 25 % del prezzo di vendita risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione, è stata determinata dal legislatore ipotizzando che in tale misura incidano mediamente i costi di ristrutturazione sul prezzo di vendita dell'immobile. L'importo su cui calcolare la detrazione non può comunque superare la cifra di 150 milioni.

La detrazione, che deve essere goduta in dieci rate di pari importo, spetta a partire dal 1° gennaio 2002 alle condizioni previste dal citato comma 2 dell'articolo 9.

**Le condizioni per il beneficio.** Innanzi tutto c'è da sottolineare, in base al tenore letterale della disposizione, che l'impresa che effettua gli interventi e la successiva vendita deve avere come oggetto principale della propria attività quello della costruzione o della ristrutturazione edilizia, per cui non sono ammessi al beneficio gli immobili che sono stati ristrutturati e venduti da soggetti non operanti nello specifico settore.

La prima condizione che deve essere rispettata riguarda la tipologia degli interventi effettuati, che devono essere di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia. Si tratta degli interventi previsti dalle lettere c) e d) dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380.

L'Amministrazione finanziaria, con la circolare n. 57/E del 1998, diramata per fornire chiarimenti sulla detrazione d'imposta del 36% (in origine del 41%), ha dettagliatamente illustrato queste tipologie di intervento.

La norma della finanziaria 2002 prevede, tra l'altro, che gli interventi devono essere ultimati entro il 31 dicembre 2002 e che l'immobile deve essere ceduto o assegnato entro il 30 giugno 2003. Di contro non specifica se gli interventi sullo stabile devono essere iniziati dopo il 1° gennaio 2002 (data di entrata in vigore della norma), ovvero se dà diritto all'agevolazione anche l'acquisto di immobili sui quali gli interventi siano iniziati prima di tale data.

Sul punto è intervenuta l'Agenzia delle entrate che, con la circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, ha chiarito che l'inizio degli interventi può essere antecedente al 1° gennaio 2002, ma non al 1° gennaio 1998, giorno di entrata in vigore dell'articolo 1 della legge n. 449 del 1997, che ha istituito la detrazione d'imposta in questione.

**Cosa deve fare il contribuente.** Come già detto, la disposizione contenuta nella finanziaria estende la possibilità di usufruire della detrazione d'imposta del 36 % prevista ai fini dell'IRPEF per gli interventi di recupero edilizio, per cui, per quanto riguarda gli adempimenti da assolvere per poter usufruire del beneficio fiscale, occorre rifarsi alle procedure regolamentate dal decreto ministeriale n. 41 del 1998.

In primo luogo l'acquirente deve trasmettere all'Agenzia delle entrate la comunicazione prevista dal citato decreto entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale si inizia a godere della detrazione. Fino all'anno 2001, gli uffici preposti a ricevere la comunicazione erano i Centri di servizio delle imposte dirette e indirette competenti per territorio, dopo tale data, che ha visto la soppressione di alcuni Centri di servizio, la comunicazione deve essere inviata al Centro di servizio competente se ancora in funzione, ovvero, nel caso in cui risulti soppresso, al Centro operativo di Pescara. Per quanto riguarda le modalità da seguire per i pagamenti, che devono essere effettuati attraverso bonifico bancario, occorre rifarsi a quanto già chiarito dall'Amministrazione finanziaria con la citata circolare n. 57.

Nel bonifico devono essere riportati gli estremi della norma che ha istituito la detrazione d'imposta (articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449) ed il codice fiscale del soggetto beneficiario del pagamento. Visto il limite temporale dell'agevolazione, l'Agenzia delle entrate con la nuova circolare ha precisato che saranno ammessi al beneficio i versamenti effettuati nel periodo di tempo che va dal 1° gennaio 2002 al 30 giugno 2003.

La detrazione compete anche per le somme versate all'impresa venditrice in acconto all'atto del compromesso, a condizione che lo stesso sia regolarmente registrato e che il definitivo rogito sia stipulato entro il previsto termine del 30 giugno 2003.

**L'ipotesi di accollo del mutuo.** A differenza di quanto previsto per gli interventi di ristrutturazione, per i quali la mancata effettuazione dei pagamenti attraverso bonifico bancario è causa di decadenza dal beneficio, per l'acquisto di immobili ristrutturati è possibile in alcuni casi fruire dell'agevolazione anche in assenza del bonifico bancario. Tale ipotesi ricorre nel caso in cui l'acquirente subentri, mediante accollo, al contratto di mutuo già stipulato dall'impresa. Ovviamente può prescindere dal bonifico limitatamente all'importo del mutuo, mentre dovrà essere effettuato tramite bonifico il pagamento della rimanente parte del corrispettivo. Essendo questo l'unico caso di deroga, anche nel caso in cui l'acquirente contraiga personalmente un mutuo per l'acquisto dell'immobile, l'intero prezzo deve essere pagato all'impresa o alla cooperativa con bonifico bancario.

**Rateazione oltre il giugno 2003.** Da ultimo, appare opportuno analizzare una particolare ipotesi che l'Agenzia delle entrate non ha chiarito con la citata circolare n. 15/E, e cioè il caso in cui, pagando il prezzo dell'immobile attraverso una qualunque forma di dilazione o di rateazione offerta direttamente dall'impresa, il versamento di una parte del prezzo scatti oltre la data ultima del 30 giugno 2003. In questo caso, ad avviso di chi scrive, la detrazione non spetta sul 25% del prezzo di vendita, bensì sul 25% di quanto pagato entro il 30 giugno 2003, sempre con il limite massimo di 150 milioni. Sul punto si attendono comunque istruzioni da parte dell'Agenzia.

*Sappino?*