

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AI FINI IRPEF

**Art. 1, comma 3, della legge 27 dicembre 1997, n. 449
Decreto Interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, e successive modifiche**

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO

SOGGETTI TENUTI ALL'INVIO DELLA COMUNICAZIONE

I soggetti che intendono usufruire della detrazione d'imposta sul reddito delle persone fisiche, nella misura percentuale prevista dalla vigente normativa, delle spese sostenute per lavori di recupero del patrimonio edilizio su immobili residenziali ovvero per la realizzazione o l'acquisto di box auto pertinenziali devono presentare una comunicazione di inizio lavori, utilizzando il presente modello.

Sono legittimati ad usufruire della detrazione i contribuenti che possiedono o detengono l'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e che sostengono le relative spese, nonché i familiari con essi conviventi.

In caso di proprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali sullo stesso immobile, ovvero di pluralità di locatari o comodatari, se le spese sono sostenute da più soggetti, per fruire della detrazione, la comunicazione può essere trasmessa da uno soltanto di essi.

Per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali la comunicazione può essere trasmessa dall'amministratore del condominio o da uno dei condomini.

In caso di interventi sostenuti da parte di uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, la comunicazione va presentata da uno dei soggetti cui si imputano i redditi a norma del medesimo articolo.

MODALITÀ E TERMINI DI INVIO DELLA COMUNICAZIONE

La comunicazione redatta sul presente modello, debitamente datata e sottoscritta, deve essere inviata prima dell'inizio dei lavori, in busta chiusa e mediante raccomandata senza avviso di ritorno, al seguente indirizzo:

Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto, 21 - 65129 Pescara.

La comunicazione può essere trasmessa, in caso di acquisto di box o posti auto pertinenziali, anche successivamente alla data di inizio dei lavori di realizzazione degli stessi, purché venga inviata entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale si intende fruire della detrazione.

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE AMMESSI ALLA DETRAZIONE

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio per i quali è ammessa la detrazione d'imposta sono quelli elencati nell'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, ripresi dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dal D.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301. In particolare, la detrazione Irpef è prevista per le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria, solo se eseguita su parti comuni e non anche su singole unità abitative o loro pertinenze;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Inoltre, sono ammessi al beneficio della detrazione altri interventi previsti da specifici provvedimenti e finalizzati ad esempio alla realizzazione di parcheggi su aree pubbliche, alla eliminazione di barriere architettoniche, all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, alla cablatrice degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, alla adozione di misure antisismiche, all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici.

DATI DEL DICHIARANTE

Nella sezione devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici del soggetto che trasmette la comunicazione; inoltre, deve essere specificato, barrando la relativa casella, se il soggetto è "possessore" (cioè proprietario o titolare di altro diritto reale) ovvero "detentore" dell'immobile (cioè locatario, comodatario o soggetto cui si imputano i redditi a norma dell'articolo 5 del Tuir).

In caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali sullo stesso immobile, ovvero di pluralità di locatari o comodatari, se più soggetti hanno diritto alla detrazione, è necessario barrare anche la casella "contitolare".

In caso di interventi sostenuti da parte di uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette la comunicazione e, nell'apposito spazio, il codice fiscale del soggetto di cui all'articolo 5 del Tuir.

Per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali devono essere indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette la comunicazione, barrando l'apposita casella per specificare se detta persona è l'amministratore del condominio o uno dei condomini; deve essere inoltre indicato, nell'apposito spazio, il codice fiscale del condominio.

DATI DELL'IMMOBILE

Nella sezione devono essere indicati i dati catastali degli immobili sui quali sono eseguiti i lavori, rilevabili dal certificato catastale o dall'atto di compravendita. In mancanza dei dati catastali identificativi dell'immobile, devono essere indicati gli estremi della domanda di accatastamento.

Se i lavori sono eseguiti dal locatario o dal comodatario devono essere indicati gli estremi dell'atto di registrazione del contratto di locazione o di comodato.

DATI RELATIVI AI LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE

Nella sezione devono essere indicati i dati relativi ai lavori di ristrutturazione. In particolare, va indicata:

- la data di inizio dei lavori di ristrutturazione;
- l'avvenuta presentazione della comunicazione d'inizio lavori alla Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri, barrando la casella "Comunicazione ASL".

DATI RELATIVI ALLA DOCUMENTAZIONE

Per fruire della detrazione, alla comunicazione vanno allegati in fotocopia i seguenti documenti:

- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare;
- la domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;
- le ricevute di pagamento dell'ICI, se dovuta;
- la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, rilasciata dal possessore dell'immobile, in caso di lavori realizzati dal detentore, se diverso dal coniuge, dai figli e dai genitori conviventi.

In luogo della trasmissione della documentazione prevista, i contribuenti possono rendere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.

Nella sezione il dichiarante deve barrare le caselle corrispondenti ai documenti di cui è in possesso; deve inoltre indicare, barrando la corrispondente casella, se allega detti documenti alla comunicazione d'inizio lavori ovvero se rende la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445, attestante il possesso della documentazione indicata e la disponibilità ad esibirla, se richiesta, agli uffici dell'Agenzia delle Entrate.