

Agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie

*- Le novità per il 2003
alla luce dei chiarimenti ministeriali -*

Maggio 2003

INDICE

PREMessa: L'EVOLUZIOE NORMATIVA	3
1. LE NOVITÀ PER IL 2003	4
2. A CHI SPETTA LA DETRAZIONE	7
<i>2.1 Acquirenti di abitazione ristrutturata da impresa</i>	<i>7</i>
<i>2.2 Gli altri soggetti beneficiari della detrazione IRPEF</i>	<i>10</i>
3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI	11
4. LE SPESE DETRAIBILI	13
5. IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE NEL CASO DI PROSECUZIONE DEI LAVORI	14
6. GLI ADEMPIMENTI PER ACCEDERE AI BENEFICI.....	16
<i>6.1 L'acquisto di immobili ristrutturati</i>	<i>16</i>
<i>6.2 La detrazione per gli interventi di recupero.....</i>	<i>16</i>
<i>6.2.1 La raccomandata al Centro operativo di Pescara</i>	<i>16</i>
<i>6.2.2 La dichiarazione di esecuzione dei lavori</i>	<i>18</i>
<i>6.2.3 La raccomandata con ricevuta di ritorno alla ASL</i>	<i>18</i>
7. COME SI EFFETTUANO I PAGAMENTI	20
8. ACQUISTO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI	21
9. L'IVA RIDOTTA AL 10% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	22

Allegato 1: Art.2, commi 5 e 6, legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003)

Allegato 2: Circolare dell'Agenzia delle Entrate 5 marzo 2003, n.15/E (estratto)

Allegato 3: Modello per la comunicazione di inizio lavori

PREMESSA: L'EVOLUZIONE NORMATIVA

L'art.1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 ha istituito, a partire dal 1998, una detrazione IRPEF del 41% delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di recupero dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze possedute o detenute in locazione o comodato, da commisurarsi ad un importo massimo di 150 milioni di lire (euro 77.468,53), riferito ad ogni unità immobiliare posseduta o detenuta e a ciascun comproprietario (si raddoppia se i proprietari sono due, es. fra coniugi). Successivamente, a partire dal 2000, la percentuale della detrazione è stata ridotta al 36%, in contemporanea alla riduzione dal 20% al 10% dell'aliquota IVA prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi edifici residenziali. Inoltre, il meccanismo originario di fruizione del beneficio fiscale, che risulta applicabile limitatamente alle spese sostenute (pagate con bonifico bancario) entro il 31 dicembre 2001, prevedeva la ripartizione dell'importo detraibile in 5 o 10 quote costanti (di eguale ammontare) su opzione del contribuente (scelta che doveva essere effettuata in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, mod. 730 o Unico, relativa al periodo di imposta in cui la spesa era stata sostenuta).

Sulle modalità applicative del beneficio fiscale è poi intervenuta la legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Finanziaria 2002), che ha innanzi tutto stabilito che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2002 per la realizzazione degli interventi agevolati, la detrazione spettante deve essere necessariamente ripartita in dieci quote annuali, non potendo più il contribuente optare per la ripartizione quinquennale del beneficio fiscale. Resta fermo, in ogni caso, il fatto che la detrazione non può, per ciascun anno, essere superiore all'IRPEF dovuta sul reddito complessivo del medesimo periodo di imposta in cui le spese sono state sostenute (l'importo eccedente è perduto).

La Finanziaria 2002 (art.9, legge 448/2001), inoltre, ha introdotto altre importanti modifiche al meccanismo applicativo del beneficio fiscale, valevoli sempre a partire dal 1° gennaio 2002. Mentre, infatti, sino al 31 dicembre 2001 il limite massimo di spesa detraibile (€77.468,53) doveva riferirsi, oltre che ad ogni unità immobiliare ed a ciascun comproprietario o detentore della stessa, anche ad ogni periodo di imposta in cui venivano sostenute le spese per gli interventi agevolati, la legge 448/2001 ha introdotto, invece, una differenziazione nel calcolo del tetto massimo di spesa (€77.468,53) detraibile. Nel caso in cui, infatti, gli interventi realizzati nel corso del 2002 siano consistiti in una mera prosecuzione di lavori già iniziati in anni precedenti, la detrazione è spettata, con riferimento all'anno 2002, solamente se, e nella misura in cui, il tetto massimo dei 77.468,53 euro non fosse già stato utilizzato in precedenza.

In ogni caso, il limite massimo di spesa detraibile è riferito ad ogni unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati ed a ciascuno dei comproprietari o detentori della stessa che effettivamente sostiene le spese.

Novità più rilevanti sono state introdotte, sempre a partire dal 1° gennaio 2002 e sempre dalla legge 448/2001 (Finanziaria 2002), con l'estensione, fortemente auspicata dall'ANCE, del beneficio agli acquirenti e assegnatari di unità abitative poste in immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. Dal 1° gennaio 2002, infatti, chi acquista un'unità immobiliare posta all'interno di un fabbricato interamente ristrutturato da un'impresa o da una cooperativa edilizia, può fruire della detrazione IRPEF del 36% commisurata al 25% del prezzo di acquisto dell'immobile (come risulta dall'atto di compravendita), nel limite di spesa massimo detraibile pari a 77.468,53 euro. Ciò a condizione che sull'intero fabbricato siano stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978) entro il 31 dicembre 2002 e che l'acquisto avvenga entro il 30 giugno 2003.

Sul beneficio è da ultimo intervenuta la legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003), disponendo in primo luogo la proroga di un intero anno del termine di applicazione delle agevolazioni fiscali per gli acquisti degli immobili ristrutturati, abbassando, tuttavia, il tetto di spesa

dretaibile da €7.468,53 a €48.000. In tal modo, quindi, la detrazione IRPEF del 36%, commisurata sempre al 25% del prezzo di acquisto dell'abitazione e nel rispetto del limite massimo di spesa pari a 48.000 euro, potrà applicarsi a tutti gli atti di acquisto effettuati entro il 30 giugno 2004, purché gli interventi sull'immobile siano iniziati successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge 449/1997) e risultino, comunque, terminati entro il 31 dicembre 2003.

Sempre la Finanziaria 2003 ha previsto, inoltre, anche la proroga, questa volta sino al 30 settembre 2003, sia della detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale, fissando a 48.000 euro il tetto massimo di spesa dretaibile, sia dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi.

Sulle modalità applicative del beneficio fiscale è, poi, da ultimo intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la Circolare 5 marzo 2003, n. 15/E, fornendo chiarimenti sulle novità introdotte in materia dalla Finanziaria 2003 (legge 289/2002).

1. LE NOVITÀ PER IL 2003

L'art.2, commi 5 e 6, della legge 27 dicembre 2002, n. 289 (legge Finanziaria 2003, pubblicata sul S.O. n. 240 alla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2002) ha disposto la proroga, con termini diversi, sia della detrazione IRPEF del 36% spettante in relazione alle spese sostenute per gli interventi di recupero degli edifici residenziali (art.1, legge 449/1997), sia dell'applicabilità della stessa agevolazione all'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici integralmente ristrutturati e ceduti da imprese o cooperative edilizie.

In entrambi i casi, inoltre, è stato previsto l'abbassamento del limite massimo di spesa cui commisurare la detrazione, che dai 77.468,53 euro è stato fissato, a 48.000 euro.

Più in particolare, secondo le disposizioni dell'art.2, comma 5, della Finanziaria 2003, la detrazione IRPEF del 36% si applica con riferimento a tutte le **spese sostenute per gli interventi di recupero** del patrimonio edilizio, il cui pagamento, da effettuarsi sempre con bonifico bancario, avvenga **entro il 30 settembre 2003**. In tal ambito, il Legislatore ha voluto, nel disporre la proroga dell'agevolazione, puntualizzare alcune ipotesi particolari che possono verificarsi durante la fruizione del beneficio fiscale. L'art.2, comma 5, stabilisce, infatti, che nel caso di trasferimento tra vivi dell'unità immobiliare oggetto dei lavori agevolati, spettano all'acquirente esclusivamente le detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte, dal venditore. Nell'ipotesi, invece, di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero solo all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Nell'ambito degli interventi agevolabili, inoltre, la stessa disposizione normativa, ha specificato che dal 1° gennaio 2003, danno diritto alla detrazione di imposta anche le spese relative agli **interventi di bonifica dall'amianto**, sempre a condizione che le stesse siano sostenute e pagate con bonifico bancario entro il 30 settembre 2003.

Per ciò che attiene al **limite di spesa massimo** cui commisurare la detrazione, la Finanziaria 2003 ne ha disposto, come sopra detto, l'abbassamento a **48.000 euro** a partire dal 1° gennaio 2003, con l'ulteriore specificazione che, nel caso in cui i lavori realizzati sino al 30 settembre 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi già iniziati in anni precedenti (comunque successivamente al 1° gennaio 1998), si deve tenere conto, ai fini del calcolo del limite massimo dei 48.000 euro, anche di tutte le spese sostenute negli stessi anni. Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, con la circolare 5 marzo 2003, n. 15/E, ciò implica che nell'ipotesi in cui gli interventi eseguiti nel 2003 consistano in una semplice prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, la detrazione IRPEF spetterà solo e nella misura in cui il limite dei 48.000 euro di spese ammissibili al beneficio non sia stato già pienamente utilizzato in precedenza (per gli esempi si rimanda al paragrafo 5 del presente Documento).

Nel caso in cui, invece, dal 1° gennaio 2003 vengano realizzati nuovi interventi agevolati, non interverrà nessuna limitazione all'importo massimo dei 48.000 euro di spesa ammessa a detrazione.

In ogni caso, il tetto di spesa massimo cui commisurare la detrazione del 36% opera con riferimento a ciascuna unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati e in relazione ad ognuno dei proprietari o detentori dello stesso immobile, purché naturalmente sostenga effettivamente i costi per i lavori di recupero (principio, tra l'altro, ribadito dall'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E e, da ultimo, con la citata circolare 5 marzo 2003, n.15/E).

Rimane ferma poi, anche per le spese sostenute dal 1° gennaio al 30 settembre 2003, la necessaria **ripartizione della detrazione spettante in dieci quote annuali di pari importo**, con la novità però che, per i soggetti di **età non inferiore a 75 e a 80 anni**, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente **in cinque e tre quote annuali costanti**. In quest'ultimo ambito, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il requisito dell'età deve essere posseduto al 31 dicembre 2003 e che la facoltà di operare tale ripartizione "agevolata" del beneficio si applica, ricorrendone i presupposti, relativamente alle quote di detrazione da far valere per il periodo di imposta 2003, anche se le spese di recupero siano state sostenute negli anni precedenti. Pertanto, ad esempio, il contribuente che abbia compiuto, alla data del 31 dicembre 2003, 80 anni di età ed abbia effettuato interventi di ristrutturazione nel 2002, ripartendo la detrazione spettante in dieci anni, potrà ripartire la parte residua di detrazione in tre quote di pari importo da far valere nei successivi periodi d'imposta (2003, 2004 e 2005). In ogni caso, tale possibilità è concessa solo se il soggetto beneficiario, oltre a rispettare i requisiti di età, risulti proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento e non, invece, solo detentore dello stesso (inquilino o comodatario).

Come precedentemente anticipato, inoltre, la Finanziaria 2003, legge 289/2002, ha disposto, in particolare con l'art.2, comma 6, la **proroga di un intero anno dell'applicazione del beneficio fiscale per gli acquisti di unità immobiliari poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie**, fattispecie introdotta dal 1° gennaio 2002, dall'art.9, comma 2, della legge 448/2001 (Finanziaria 2002). Stante la proroga, quindi, la detrazione IRPEF si applica a condizione che sull'intero fabbricato siano stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978) entro il 31 dicembre 2003 e che l'acquisto avvenga entro il 30 giugno 2004.

La detrazione compete sempre nei limiti del 36% del valore degli interventi, che si assume pari al 25% del prezzo di vendita, come risulta dall'atto di compravendita o assegnazione, con un tetto massimo di spesa detraibile che, con la proroga, è stato abbassato a 48.000 euro (anziché 77.468,53 euro).

Proprio sul computo del limite massimo di spesa detraibile, l'Agenzia delle Entrate ha fornito un importante e favorevole orientamento, nell'ambito della più volte citata circolare n.15/E/2003, secondo il quale il tetto massimo di spesa ammessa in detrazione continua ad essere pari a 77.468,53 euro (oltre che al 25% del corrispettivo d'acquisto) nel caso in cui vengano rispettati i termini, relativi all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione e alla stipula dell'atto di compravendita dell'unità immobiliare, previsti originariamente dall'art.9, comma 2, della legge 448/2001.

Ciò implica che se i lavori di integrale ristrutturazione siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2002 ed il rogito avvenga entro il 30 giugno 2003, la detrazione del 36% è commisurata ad un importo pari al 25% del corrispettivo d'acquisto, importo che non può superare il limite massimo di 77.468,53 euro.

Nell'ipotesi in cui, invece, uno dei suddetti termini non venga rispettato (ad esempio se i lavori non siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2002, oppure il rogito avvenga dopo il 30 giugno 2003)

l'importo massimo ammesso in detrazione non potrà superare il nuovo e ridotto limite dei 48.000 euro (anzichè i precedenti 77.468,53 euro).

In ogni caso, per poter fruire del beneficio fiscale, l'acquisto dell'unità immobiliare deve avvenire entro il 30 giugno 2004 ed i lavori, che devono interessare l'intero edificio e devono consistere in interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, devono essere ultimati entro il 31 dicembre 2003.

Per il resto, risultano applicabili, nell'ambito di questa fattispecie agevolata, i chiarimenti che l'Agenzia delle Entrate aveva fornito in precedenza, con le circolari 30 gennaio 2002, n.9/E e 1° febbraio 2002, 15/E, dove viene, in sostanza, precisato che il 25% su cui determinare la detrazione di imposta deve essere calcolato in ogni caso sul prezzo complessivo di vendita dell'immobile, a prescindere dal fatto che i costi di recupero siano stati sostenuti dall'impresa venditrice prima del 1° gennaio 2002 (data a decorrere dalla quale è stata disposta l'applicabilità della detrazione a tale fattispecie), purché gli interventi di integrale ristrutturazione dell'immobile siano stati iniziati successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge 449/1997) e, stante la proroga ultima, risultino comunque ultimati entro il 31 dicembre 2003.

Nell'ipotesi di pagamento di acconti, inoltre, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate già nell'ambito della circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, la detrazione è ammessa a condizione che venga stipulato un compromesso, regolarmente registrato, ove risulti il prezzo di vendita dell'immobile.

Delle sostanziali novità, rispetto a quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nell'ambito della circolare n.15/E/2002, sono, invece, ravvisabili circa gli **adempimenti ai quali gli acquirenti delle unità immobiliari agevolate devono adempiere per poter fruire della detrazione di imposta**.

Mentre, infatti, l'Agenzia delle Entrate aveva precisato, applicando le ordinarie procedure applicabili per fruire dell'agevolazione, che, nel caso di acquisto o assegnazione di unità abitative ristrutturate, il contribuente doveva inviare la comunicazione al Centro Operativo di Pescara (entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui si fruiva della detrazione) ed effettuare i pagamenti con bonifico bancario, il successivo Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze di concerto con il Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 9 maggio 2002, n. 153 (pubblicato sulla G.U. n. 174 del 26 luglio 2002) ha stabilito invece che, con esclusivo riguardo a tale fattispecie, non devono essere effettuati gli ordinari adempimenti, che l'art.1 del regolamento, approvato con decreto 18 febbraio 1998, n. 41, ha previsto per poter fruire della detrazione IRPEF del 36%. L'entrata in vigore di tale disposizione, quindi, permette, nel caso di acquisto di unità immobiliari poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati, di beneficiare dell'agevolazione senza dovere inviare la comunicazione al Centro Operativo di Pescara e senza effettuare i pagamenti tramite bonifico bancario. In tal ambito, l'unico "adempimento" richiesto all'acquirente o all'assegnatario di unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati è quello desumibile dai Modelli di dichiarazione 2003 (730/2003, relativo al periodo d'imposta 2002), nei quali è richiesta l'indicazione del Codice Fiscale dell'impresa o della cooperativa edilizia che ha effettuato i lavori di ristrutturazione sull'edificio.

Resta, invece, fermo l'obbligo di rispettare gli adempimenti previsti dal decreto n.41/1998, così come da ultimo modificato dal citato decreto interministeriale n. 153/2002, per poter applicare il beneficio fiscale a tutte le altre fattispecie contemplate dall'art.1, comma 1, della legge 449/1997 e successive modifiche ed integrazioni. In questi casi, quindi, come verrà in seguito meglio evidenziato, continua a permanere, tra l'altro, l'obbligo di comunicare l'inizio dei lavori (preventivamente all'avvio degli stessi) al Centro Operativo di Pescara e di effettuare i pagamenti tramite bonifico bancario.

Per completezza espositiva, si evidenzia, infine, che l'art.19, comma 3, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003) ha disposto la proroga di un intero anno, ossia sino al 31 dicembre 2003,

dell'applicazione della detrazione IRPEF del 36% **alle spese di manutenzione e salvaguardia dei boschi**, fattispecie introdotta dal 1° gennaio 2002, dall'art.9, comma 6, della legge 448/2001. Per tali interventi, il Legislatore ha fissato il tetto di spesa massimo detraibile in 100.000 euro e il mantenimento della ripartizione quinquennale o decennale della detrazione, a scelta del contribuente. Con riferimento a tale fattispecie il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha emanato il decreto 19 aprile 2002 n. 124, al fine di individuarne le modalità operative.

Tabelle riepilogative

Tab. 1 – Interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale - novità per il 2003

Novità per il 2003 - Legge Finanziaria, art.2, comma 5, legge 289/2002

AGEVOLAZIONE: proroga, con modifiche, sino al 30 settembre 2003 della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali - di cui all'art.1 della Legge 449/1997 -.

MODIFICHE:

- ↳ importo massimo di spesa detraibile pari a €48.000, anziché a €77.468,53 (la detrazione massima consentita è quindi pari a €17.280);
- ↳ per gli interventi in corso al 1° gennaio 2003, il limite massimo cui commisurare l'importo detraibile (€48.000) è determinato tenendo conto anche delle spese sostenute nei precedenti periodi d'imposta;
- ↳ esplicita inclusione nel beneficio delle spese sostenute per gli interventi di bonifica dall'amianto;
- ↳ in caso di trasferimento tra vivi dell'unità immobiliare oggetto dei lavori agevolati, spettano all'acquirente esclusivamente le detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte, dal venditore;
- ↳ nell'ipotesi di decesso dell'avente diritto, il beneficio fiscale si trasmette per intero solo all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile;
- ↳ per i soggetti di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente in cinque e tre quote annuali costanti.

PERIODO D'AGEVOLAZIONE: 1 gennaio - 30 settembre 2003

Tab. 2 – Acquisti di immobili ristrutturati - novità per il 2003

Novità per il 2003 - Legge Finanziaria, art.2, comma 6, legge 289/2002

AGEVOLAZIONE: l'incentivo si applica sino al 30-06-2004 nel caso di acquisti di unità abitative, ristrutturate entro il 31-12-2003 da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie che provvedono anche alla successiva vendita o assegnazione.

CONDIZIONI:

- ↳ intervento sull'intero fabbricato successivamente al 1° gennaio 1998 ed entro il 31 dicembre 2003;
- ↳ intervento rientri tra quelli di cui all'art.31 lett. c) e d) della Legge 457/1978;
- ↳ acquisto dal 1° gennaio 2002 ed entro il 30 giugno 2004;
- ↳ detrazione (36%) sul valore degli interventi che si assume pari al 25% del prezzo d'acquisto e entro il limite massimo di €48.000 (detrazione massima: €17.280). Per gli acquisti effettuati dal 1° gennaio 2002 al 30 giugno 2003, riguardanti immobili ristrutturati entro il 31 dicembre 2002, il limite massimo di spesa detraibile rimane pari a €77.468,53.

2. A CHI SPETTA LA DETRAZIONE

2.1 Acquirenti di abitazione ristrutturata da impresa

Dal 1° gennaio 2002, come detto, l'ambito soggettivo del beneficio fiscale comprende anche tutti quei contribuenti che acquistano unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese edili o da cooperative che provvedono anche alla successiva vendita o assegnazione. In particolare, stante la proroga ultima dei termini di applicazione del beneficio, l'acquisto immobiliare, per essere agevolato, deve avvenire entro il 30 giugno 2004, mentre gli interventi da

eseguire sull'intero edificio, all'interno del quale è situata la stessa unità immobiliare, devono consistere in interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della legge 457/1978), e devono essere necessariamente ultimati entro il 31 dicembre 2003.

In tal caso, la detrazione del 36% va calcolata sul valore degli interventi pari, forfetariamente, al 25% del prezzo di acquisto dell'unità immobiliare, con il rispetto del limite massimo di spesa detraibile pari a € 48.000 (detrazione massima consentita €17.280), riferito ad ogni unità immobiliare e a ciascuno degli acquirenti. La detrazione spettante deve essere, poi, ripartita in dieci anni.

Come già accennato in precedenza, tuttavia, il limite massimo di spesa ammessa in detrazione continua ad essere pari a 77.468,53 euro (detrazione sempre commisurata al 25% del corrispettivo di vendita) nel caso di acquisto, da effettuarsi entro il 30 giugno 2003, di un'unità immobiliare facente parte di un edificio interamente ristrutturato entro il 31 dicembre 2002.

Ciò implica che, se ad esempio, nel mese di maggio 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.

In ogni caso, per poter fruire dell'agevolazione è necessario che:

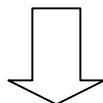
- l'acquisto avvenga entro il 30 giugno 2004. L'agevolazione si applica anche in caso di vendita solo di una singola unità abitativa, in quanto non è richiesta la cessione delle altre unità immobiliari;
- gli interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (art.31, primo comma, lettera c, d, legge 457/78) interessino l'intero fabbricato e siano ultimati entro il 31 dicembre 2003;
- i predetti lavori siano realizzati da una impresa di costruzione o da una cooperativa edilizia che provvede alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile agevolato.

Per fruire dell'agevolazione, inoltre, come verrà meglio specificato in seguito, non occorre inviare la comunicazione preventiva al Centro Operativo di Pescara, né effettuare il pagamento con bonifico bancario.

Si considerino i seguenti esempi sul meccanismo di funzionamento dell'agevolazione per tale fattispecie, differenziati a seconda del limite massimo di spesa (CASO A: €77.468,53 oppure CASO B: €48.000) da tenere in considerazione nel calcolo del beneficio spettante.

CASO A:

- *acquisto effettuato entro il 30 giugno 2003*
- *e lavori di integrale ristrutturazione ultimati entro il 31 dicembre 2002*



Detrazione spettante = 36% del 25% del corrispettivo di acquisto nel limite massimo di €77.468,53

CASO A - Esempio di calcolo

ESEMPIO DI CALCOLO:

Ipotesi 1

1 solo acquirente

Prezzo dell'unità immobiliare = €100.000

Importo ammesso in detrazione:

25% x €100.000 = €25.000 (importo inferiore al limite massimo di €77.468,53)

Importo detraibile:

36% x €25.000 = €9.000

Importo complessivamente detraibile = €9.000 in dieci anni

Ipotesi 2

2 acquirenti comproprietari in parti uguali

Prezzo dell'unità immobiliare = €700.000

Importo complessivo ammesso in detrazione: 25% x €700.000 = €175.000

Importo individuale ammesso in detrazione: €175.000/2 = €87.500

Opera il limite di €77.468,53 per persona

Importo detraibile per ciascuno:

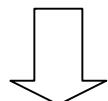
36% x €77.468,53 = €27.888,67

Ciascun acquirente potrà detrarre €27.888,67 in dieci anni

Come precedentemente evidenziato, nel caso in cui uno dei suddetti termini (relativo all'acquisto ovvero all'ultimazione dei lavori) non venga rispettato, si rientra nel nuovo e ridotto limite massimo di spesa ammessa in detrazione pari, oltre che al 25% del corrispettivo di vendita, a 48.000 euro (nello schema CASO B), applicabile, in generale, agli acquisti, da effettuare entro il 30 giugno 2004, di immobili interamente ristrutturati entro il 31 dicembre 2003.

CASO B

- *acquisto effettuato entro il 30 giugno 2004*
- *e lavori di integrale ristrutturazione ultimati entro il 31 dicembre 2003*



Detrazione spettante = 36% del 25% del corrispettivo di acquisto nel limite massimo di €48.000

CASO B – Esempio di calcolo

ESEMPIO DI CALCOLO:

Ipotesi 1

1 solo acquirente

Prezzo dell’unità immobiliare = €100.000

Importo ammesso in detrazione:

$25\% \times €100.000 = €25.000$ (importo inferiore al limite massimo di €48.000)

Importo detraibile:

$36\% \times €25.000 = €9.000$

Importo complessivamente detraibile = €9.000 in dieci anni

Ipotesi 2

2 acquirenti comproprietari in parti uguali

Prezzo dell’unità immobiliare = €500.000

Importo complessivo ammesso in detrazione: $25\% \times €500.000 = €125.000$

Importo individuale ammesso in detrazione: $€125.000 / 2 = €62.500$

Opera il limite di €48.000 per persona

Importo detraibile per ciascuno:

$36\% \times €48.000 = €17.280$

Ciascun acquirente potrà detrarre €17.280 in dieci anni

Per il resto rimangono confermati i precedenti chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate del Ministero dell’Economia e delle Finanze, con riferimento alle modalità applicative del beneficio a questa fattispecie, secondo i quali:

- gli interventi di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, che devono essere eseguiti da imprese di costruzione (o da cooperative edilizie) sull’intero edificio dove è situata l’unità immobiliare oggetto di acquisto agevolato, possono essere stati iniziati anche prima del 1° gennaio 2002 (data a decorrere dalla quale è stata disposta l’applicabilità del beneficio fiscale a tale fattispecie), purché successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge 449/1997). Resta fermo che gli stessi interventi devono essere ultimati, stante la proroga dell’agevolazione disposta dall’art.2, comma 6, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003) entro il 31 dicembre 2003;
- il limite forfetario del 25% del prezzo di vendita cui commisurare l’importo complessivo detraibile, in ogni caso non superiore al tetto massimo di spesa detraibile pari a €48.000 (ovvero a 77.468,53 euro nel rispetto delle condizioni sopra viste), va calcolato con riferimento ad ogni abitazione acquistata e ad ogni acquirente. Pertanto, anche per gli acquisti dei fabbricati ristrutturati da imprese ed in caso di acquisto da parte di due o più persone, l’importo massimo detraibile va considerato autonomamente per ciascun comproprietario;
- nell’ipotesi di pagamento di acconti, la detrazione è ammessa a condizione che venga stipulato un compromesso, regolarmente registrato, ove risulti il prezzo di vendita dell’immobile.

2.2 Gli altri soggetti beneficiari della detrazione IRPEF

Per quanto attiene all’individuazione degli altri soggetti beneficiari delle agevolazioni fiscali di cui all’art. 1 della legge 449/97, resta confermata la platea dei soggetti individuata, tra l’altro, dall’Amministrazione finanziaria già con le circolari 57/E del 24 febbraio 1998 e 121/E dell’11 maggio 1998. In particolare, quindi, potranno fruire del beneficio fiscale sino al 30 settembre 2003, sempreché sostengano effettivamente le spese dell’intervento:

- il proprietario o nudo proprietario dell'abitazione;
- il titolare di un diritto reale di godimento;
- il comodatario;
- il locatario;
- i soci di cooperativa;
- gli imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce;
- i soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice;
- il promissario acquirente a condizione che si provveda alla registrazione del contratto preliminare e che nella prescritta comunicazione da inviare all'amministrazione finanziaria siano indicati gli estremi di registrazione del medesimo preliminare nell'apposito spazio predisposto per gli estremi di registrazioni del contratto di locazione o comodato;
- chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali;
- i familiari conviventi (coniuge, parenti entro il 3° grado e affini entro il 2° grado) del proprietario o detentore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi.

A quest'ultimo riguardo, l'Agenzia delle Entrate, nell'ambito della risoluzione 12 giugno 2002, n. 184/E, ha tenuto a precisare che **il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile può essere ammesso a fruire della detrazione IRPEF del 36%, a condizione che:**

1. sussista la situazione di convivenza sin dal momento in cui viene effettuata la comunicazione preventiva all'inizio dei lavori al Centro Operativo di Pescara (cfr., al riguardo, anche la risoluzione ministeriale 6 maggio 2002, n. 136);
2. le spese risultino effettivamente a carico del familiare convivente già al momento dell'avvio della procedura, coincidente con l'invio della dichiarazione di inizio lavori all'Amministrazione Finanziaria.

Nello stesso ambito, l'Agenzia delle Entrate ha, inoltre, precisato che non è necessario che l'abitazione nella quale convivono "familiare" ed intestatario dell'immobile costituisca per entrambi l'abitazione principale, mentre è necessario che i lavori agevolati siano effettuati su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza.

Per quanto concerne il caso di **trasferimento per atto tra vivi dell'immobile oggetto degli interventi** di recupero, l'art.2, comma 5, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003), ha specificato che spettano all'acquirente, persona fisica, dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore.

Particolari disposizioni sono state invece introdotte, sempre dalla Finanziaria 2003, nel caso di **decesso dell'avente diritto alla detrazione IRPEF del 36%**. In quest'ambito, come precisato dall'Agenzia delle Entrate nella più volte citata circolare 15/E/2003, il beneficio fiscale si trasmette, per le quote non detratte dal defunto, esclusivamente all'erede che conserva la materiale e diretta detenzione del bene. In caso di detenzione congiunta tra più eredi, la detrazione può essere ripartita tra gli stessi in parti uguali.

3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI

A partire dal 1° gennaio 2003, tra gli interventi che danno diritto alla detrazione IRPEF del 36% figurano esplicitamente, in base all'art.2, comma 5, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003), anche **i lavori di bonifica dell'amianto**, seppure le relative spese siano pagate con bonifico bancario

entro il 30 settembre 2003. In tal ambito, l’Agenzia delle Entrate ha tenuto a precisare che tali interventi, per poter essere agevolati, devono in ogni caso riguardare unità immobiliari a carattere residenziale (e relative pertinenze).

Per il resto, il complesso degli interventi di recupero agevolati rimane, anche per quelli effettuati nel 2003, sostanzialmente invariato rispetto a quanto si è venuto a delineare anche a seguito delle modifiche apportate dalla Finanziaria 2001 (legge 388/2000). Quest’ultima, come noto, ha provveduto ad ampliare le tipologie delle spese per gli interventi di recupero ammesse al beneficio, facendovi rientrare anche quelle sostenute per l’eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi; per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità; per l’adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di atti illeciti da parte di terzi ed, infine, le spese sostenute per l’esecuzione di opere finalizzate a evitare gli infortuni domestici. Come chiarito dal Ministero delle Finanze, in particolare con la circolare 6 febbraio 2001, n. 13/E, deve comunque trattarsi di interventi connessi, in qualche modo, quantomeno alla manutenzione immobiliare, non potendo ritenersi agevolato il semplice acquisto di strumenti non comportanti lavori edili.

Complessivamente potranno, quindi, continuare a fruire della detrazione d’imposta le spese sostenute sino al 30 settembre 2003 in relazione ai seguenti interventi, quando eseguiti su abitazioni, su parti comuni dell’edificio e sulle pertinenze (garage, cantina, soffitta ecc.):

- opere rientranti nell’art.31, lett. a), b), c) e d) della legge 457/1978, cioè interventi di manutenzione ordinaria (solo quando riguardano parti comuni di edifici residenziali), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il testo dell’articolo 31 della legge 457/78 è stato trasfuso nel nuovo Testo unico dell’edilizia emanato con il DPR 6 giugno 2001, n. 380
- opere volte al superamento delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e, in generale, ogni intervento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all’abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità. In tale caso deve trattarsi comunque di interventi eseguiti sugli immobili, risultando, quindi, esclusi gli acquisti di strumenti quali, ad esempio, i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer e le tastiere espansive, che, tra l’altro, rientrando nella categoria dei sussidi tecnici ed informatici, danno diritto alla detrazione del 19% ai sensi dell’art. 13-bis, comma 1, lett. c) del TUIR, non cumulabile con il beneficio fiscale in esame.
- opere finalizzate alla cablatura degli edifici (legge 31 luglio 1977, n. 249);
- opere finalizzate al contenimento dell’inquinamento acustico (legge 26 ottobre 1995, n. 447 e D.P.C.M. 14 novembre 1997);
- opere finalizzate al risparmio energetico, comprese, ad esempio, quelle per l’installazione di pannelli solari (legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412);
- opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica (legge 2 febbraio 1974, n. 64)
- opere finalizzate alla messa a norma degli edifici (legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083);

- opere finalizzate alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione;
- opere finalizzate ad evitare infortuni domestici. Anche in tale ambito deve escludersi il diritto alla detrazione di imposta al semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature od elettrodomestici dotati di sistemi di sicurezza per evitare gli infortuni domestici, che non configura un intervento sull'immobile. Sono, invece, agevolati ad esempio i lavori di sostituzione del tubo del gas o di riparazione di una presa malfunzionante. Tra gli interventi agevolabili, rispondenti alla medesima finalità, inoltre, vanno ricompresi, non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza, ma anche quelle volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma finalizzati ugualmente ad incrementare la sicurezza domestica.

A titolo esemplificativo la circolare ministeriale n. 7/E del 26 gennaio 2001 ha menzionato tra le opere finalizzate ad evitare infortuni domestici che danno diritto alla detrazione del 36%:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
- il montaggio di vetri antinfortunistica;
- l'installazione di corrimano lungo le scale.

- opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, quali ad esempio:
 - rafforzamento, sostituzione od installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;
 - apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;
 - porte blindate o rinforzate;
 - apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;
 - installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;
 - apposizione di saracinesche;
 - tapparelle metalliche con bloccaggi;
 - vetri antisfondamento;
 - casseforti a muro;
 - fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;
 - apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.
- Non rientrano, invece, nell'agevolazione le spese sostenute per la stipulazione di un contratto con un istituto di vigilanza, perché non comportanti interventi sugli immobili;
- interventi di bonifica dell'amianto;
- realizzazione di parcheggi pertinenziali;
- acquisto, nei soli limiti delle spese di realizzazione, di parcheggi pertinenziali.

4. LE SPESE DETRAIBILI

L'agevolazione si applica con riferimento alle spese sostenute sino al 30 settembre 2003 (a prescindere dalla data della fattura o di quella di esecuzione dei lavori) ed effettivamente rimaste a carico di ciascun soggetto tra quelli individuati come potenziali beneficiari della detrazione. Tra i costi detraibili, rientrano quelli relativi:

- alla progettazione dei lavori;
- all'acquisto dei materiali;

- all'esecuzione dei lavori;
- alle altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- alla relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- alle perizie e sopralluoghi;
- all'imposta sul valore aggiunto, all'imposta di bollo ed ai diritti pagati per le concessioni, alle autorizzazioni, alle denunce di inizio lavori;
- agli oneri di urbanizzazione;
- ad altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione delle disposizioni in esame.

Non sono, invece, in ogni caso computabili nel beneficio fiscale gli interessi passivi per i mutui contratti per l'esecuzione degli interventi ed i costi di trasloco e di custodia dei mobili.

E' necessario, poi, per poter fruire della detrazione, che tutte le fatture e le ricevute siano intestate ai soggetti che intendono beneficiarne. Nell'ipotesi di spese sostenute per lavori sulle parti condominiali le fatture o le ricevute devono essere intestate direttamente al condominio. In questo caso la detrazione spetta a tutti i condomini per le spese sostenute sino al 30 settembre 2003 e ripartite secondo le quote millesimali.

5. IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE NEL CASO DI PROSECUZIONE DEI LAVORI

Un'ipotesi particolare che è stata presa in considerazione a livello normativo sia dalla legge 448/2001 (Finanziaria 2002), per il periodo d'imposta 2002, sia da ultimo dalla legge 289/2002 (Finanziaria 2003), per ciò che concerne il 2003, è relativa alla prosecuzione di interventi già iniziati in anni precedenti (a partire dal 1° gennaio 1998). E' stato, infatti, stabilito che nel caso in cui l'importo delle spese sostenute nel 2002 o nel 2003 sia relativo alla prosecuzione di un intervento iniziato in anni precedenti, su una singola unità immobiliare, si deve tenere conto, nel computo del limite massimo di spesa ammesso in detrazione (77.468,53 euro per il 2002 e 48.000 euro per il 2003), anche delle spese sostenute negli anni precedenti.

Ciò implica che se nel 2002 sono state sostenute spese relative alla prosecuzione di interventi già iniziati in precedenza, la detrazione può essere fatta valere nel 2002 solo se, e nel limite in cui, il tetto massimo dei 77.468,53 euro di spesa ammessa a fruire della detrazione non sia stato già utilizzato.

Lo stesso discorso vale anche per le spese sostenute nel 2003 relative alla prosecuzione di interventi già precedentemente iniziati. In questo caso, tuttavia, si deve tener conto del nuovo e ridotto limite di spesa ammesso in detrazione, pari a 48.000 euro. Pertanto, in questo caso, la detrazione spetta nel 2003 solo se le spese sostenute negli anni precedenti per gli stessi interventi non abbiano superato 48.000 euro. Si vedano, al riguardo, i seguenti esempi.

Esempio 1

<i>Spese sostenute nel 2002</i>	€20.000
<i>Spese sostenute nel 2003 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€15.000
<i>Spese ammesse in detrazione nel 2003</i>	€15.000*

**In tal caso la spesa ammessa in detrazione nel 2003 è pari al totale delle spese sostenute nel 2003 (naturalmente entro il 30 settembre) perchè inferiore al limite massimo di spesa detraibile nel 2003, pari a €28.000 (€48.000 - €20.000 di spese del 2002).*

Esempio 2

<i>Spese sostenute nel 2001</i>	€20.000
<i>Spese sostenute nel 2002 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€20.000
<i>Spese sostenute nel 2003 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€15.000
<i>Spese ammesse in detrazione nel 2003</i>	€8.000*

**In tal caso la spesa ammessa in detrazione nel 2003 è pari a €8.000 (€48.000 - €20.000 di spese del 2001 - €20.000 di spese del 2002)*

Esempio 3

<i>Spese sostenute nel 2001</i>	€18.000
<i>Spese sostenute nel 2002 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€30.000
<i>Spese sostenute nel 2003 in prosecuzione dello stesso intervento</i>	€10.000
<i>Spese ammesse in detrazione nel 2003</i>	€0*

**In tal caso nel 2003 non si può fruire della detrazione IRPEF perchè le spese sostenute nel 2001 e nel 2002 (€18.000 + €30.000) sono già pari a €48.000.*

In ogni caso, il limite di spesa su cui applicare la detrazione del 36% va riferito alla persona fisica per singola unità immobiliare sulla quale sono effettuati gli interventi di recupero.

Nell'ambito della circolare 5 marzo 2003, n.15/E, l'Agenzia delle Entrate ha fornito, attraverso un esempio numerico, precisazioni anche in merito al calcolo da effettuare nel caso in cui nel 2003, oltre alla prosecuzione di precedenti interventi, si inizino nuovi lavori agevolati sullo stesso immobile.

In tale ipotesi, l’Agenzia ha precisato che l’importo massimo di spesa sostenuta nel 2003, su cui calcolare la detrazione spettante, non può comunque e complessivamente superare il tetto dei 48.000 euro.

Si riporta, di seguito, l’esempio contenuto nella citata circolare ministeriale.

Esempio 4: Lavori iniziati nel 2002 e proseguiti nel 2003 e nuovi interventi iniziati nel 2003 relativi alla stessa unità abitativa

<i>Spese sostenute nel 2002</i>	€35.000
<i>Spese sostenute nel 2003 per interventi di prosecuzione</i>	€20.000
<i>Spesa ammessa nel 2003 per interventi di prosecuzione</i>	€13.000 (48.000 – 35.000)
<i>Spese sostenute nel 2003 per nuovi lavori</i>	€40.000
<i>Spesa massima ammessa nel 2003 per nuovi lavori</i>	€35.000 (48.000 – 13.000)
<i>Spesa totale ammessa in detrazione nel 2003</i>	€48.000 (13.000 + 35.000)

6. GLI ADEMPIIMENTI PER ACCEDERE AI BENEFICI

6.1 L’acquisto di immobili ristrutturati

Come già evidenziato in precedenza, novità importanti circa gli adempimenti necessari per accedere alla detrazione IRPEF del 36% sono state introdotte dal decreto interministeriale 9 maggio 2002, n. 153, per ciò che attiene nello specifico agli acquisti delle unità immobiliari facenti parte di edifici interamente ristrutturati da imprese. In tal caso, infatti, viene meno l’obbligo per l’acquirente/beneficiario dell’agevolazione di effettuare la comunicazione al Centro Operativo di Pescara e di effettuare i pagamenti con bonifico bancario.

L’unico “adempimento” richiesto all’acquirente è desumibile dai Modelli di dichiarazione dei redditi 2003, nei quali viene richiesta l’indicazione del codice fiscale dell’impresa di costruzione o ristrutturazione o della cooperativa edilizia che ha effettuato i lavori sull’edificio (in particolare, nel Modello 730/2003, relativo al periodo d’imposta 2002, tale indicazione è richiesta nel Quadro E, Sez. III, righi E25-E28, colonna 2).

6.2 La detrazione per gli interventi di recupero

In tutti le altre fattispecie di applicazione del beneficio (interventi di recupero degli immobili residenziali), invece, rimangono immutati, anche per i lavori che iniziano nel 2003, tutti gli adempimenti previsti per accedere ai benefici fiscali, di seguito evidenziati.

6.2.1 La raccomandata al Centro operativo di Pescara

In primo luogo il contribuente (comproprietario o detentore, amministratore condominiale o condono) dovrà, necessariamente prima dell’inizio degli interventi, inviare per raccomandata il prescritto modello di comunicazione (approvato con decreto del Ministro delle finanze 6 marzo 1998 e disponibile sul sito dell’Agenzia delle Entrate) debitamente compilato, al Centro operativo di Pescara, Via Rio Sparto 21, 65100. Tale comunicazione deve contenere:

- copia della DIA o Concessione edilizia;
- i dati catastali;
- copie delle ricevute del pagamento ICI dal 1997;

- delibera assembleare e tabella millesimale per i lavori condominiali;
- estremi di registrazione del contratto di locazione o comodato ed eventuale consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.

Più semplicemente, in luogo della suddetta comunicazione il contribuente può provvedere ad inviare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (esente da imposta di bollo), nella quale lo stesso dichiari di essere in possesso della documentazione necessaria, fornendo la propria disponibilità ad esibirla su richiesta degli uffici finanziari (vedi fac simile di seguito).

Fac-Simile di dichiarazione sostitutiva del beneficiario delle agevolazioni

(da redigere in carta semplice e da allegare
alla comunicazione diretta al Centro operativo di Pescara)

Oggetto: *Dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze e dei Lavori Pubblici 11 maggio 1998, n. 121/E.*

Il sottoscritto.....

Nato ail.....

Residente in Via/Piazza.....

n. C.A.P. C.F.

Committente dei lavori eseguiti presso l'unità immobiliare sita a.....

Via/Piazza.....n.....C.A.P.

Dichiara di essere in possesso di tutta la documentazione necessaria per accedere alle agevolazioni di cui all'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449 e relative disposizioni di attuazione e di essere pronto ad esibirla o trasmetterla a richiesta degli uffici finanziari.

Data Firma

La stessa possibilità è concessa anche per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, per i quali il contribuente può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore, nella quale questo attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e specifichi le spese attribuite al contribuente secondo la ripartizione per quote millesimali. E' bene ricordare, comunque, che, nel caso in cui lo stesso beneficiario effettui lavori su più unità immobiliari, dovrà necessariamente inviare la comunicazione per ciascuna di esse.

Sul punto si precisa che a seguito dell'emanaione del Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate 7 dicembre 2001, pubblicato in *Gazzetta Ufficiale* del 29 dicembre 2001, n.301, sono stati soppressi i Centri di Servizio delle Imposte dirette ed indirette (destinatari delle comunicazioni ai fini del 36% fino al 31 dicembre 2001) ed istituiti i Centri Operativi di Pescara e Venezia. Le attività già svolte dai Centri di Servizio sono attribuiti agli Uffici locali dell'Agenzia delle Entrate ad eccezione di quelle trasferite ai Centri Operativi.

In particolare al Centro Operativo di Pescara, - in Via Rio Sparto, 21, c.a.p. 65100 – devono essere inviate le comunicazioni relative alle richieste dei benefici fiscali per le ristrutturazioni edilizie (cosiddetto 36%), prorogati sino al 30 settembre 2003 dalla Legge Finanziaria 2003 (art.2, comma 5, Legge 289/2002).

6.2.2 La dichiarazione di esecuzione dei lavori

Nell'ipotesi di lavori la cui spesa complessiva superi i 51.645,69 euro (lire 100.000.000) va trasmessa, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, l'attestazione di esecuzione lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti, geometri, o di latro soggetto abilitato.

Fac-Simile di dichiarazione di esecuzione dei lavori

(da redigere in carta semplice dal tecnico professionista abilitato
nell'ipotesi di lavori per importi complessivi superiori a € 51.645,69)

Oggetto: *Dichiarazione di esecuzione dei lavori ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. d) del Decreto 18 febbraio 1998, n. 41.*

Il sottoscritto.....

iscritto all'albo (indicare categoria professionale e estremi di iscrizione).....

.....
C.F. /Partita IVA.....

dichiara che i lavori relativi all'immobile sito inVia.....n.....

eseguiti per conto di.....codice fiscale.....

hanno superato l'importo di euro 51.645,69.

.....
Luogo e data.....Firma.....

6.2.3 La raccomandata con ricevuta di ritorno alla ASL

Ulteriore raccomandata, con ricevuta di ritorno, va poi inviata, preventivamente all'inizio dei lavori, alla ASL competente per territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato, nella quale il contribuente dovrà specificare le seguenti informazioni:

- ubicazione lavori;
- dati del committente;
- natura delle opere oggetto dell'intervento;
- data di inizio dei lavori;
- impresa esecutrice delle opere;
- assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

La raccomandata (vedi fac simile di seguito) non è comunque prevista nel caso in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza sui cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL (D.Lgs 494/96, es. non risulta necessaria qualora trattasi di cantiere per lavori che non superano i 200 uomini/giorni o cantieri che non comportino rischi particolari).

Fac-Simile di comunicazione alla ASL

(da redigere in carta semplice)

Oggetto: *Comunicazione ai sensi del Decreto 18 febbraio 1998, n. 41, art. 1, 1° comma, lett. b) per la detrazione di cui all'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449*

Spett.le Azienda sanitaria locale

Via/Piazza

C.A.P.Città.....

DATI COMMITTENTE

Cognome Nome.....

Residente inVia/Piazza n.C.A.P.

C.F. C.F. del condominio o società.....

DATI DEL CANTIERE

Via/Piazza n. Città

NATURA DELL'OPERA**IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI**

Impresa o società.....C.F./PartitaVA.....

DATA DI INIZIO DEI LAVORI

Si allega la dichiarazione di assunzione di responsabilità rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori.

Ai sensi della legge n. 675/1996 il sottoscritto dichiara di essere informato sul fatto che i dati personali contenuti nella presente saranno utilizzati solo ai fini indicati nell'art. 1 della legge n.449/1997 e nelle disposizioni di attuazione e di poter conoscere, aggiornare, cancellare i propri dati o opporsi al loro utilizzo in violazione di legge.

Data Firma

Fac-Simile di dichiarazione dell'impresa

(da redigere in carta semplice intestata per ognuna delle imprese esecutrici delle opere e da inviare allegata alla comunicazione alla ASL)

Oggetto: *Dichiarazione dell'impresa esecutrice delle opere ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze e dei Lavori Pubblici 24 febbraio 1998, n. 57/E*

Il sottoscritto

Legale rappresentante dell'impresa con sede in Via/Piazzan.....

C.A.P.....Telefono

Dichiara sotto la propria responsabilità di adempiere a tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nell'esecuzione dei lavori sull'unità immobiliare sita in
Via /Piazza n.

Dichiara inoltre di adempiere agli obblighi contributivi nei confronti dei propri dipendenti utilizzati nell'esecuzione dei lavori.

Ai sensi della legge n. 675/1996 il sottoscritto dichiara di essere informato sul fatto che i dati personali contenuti nella presente saranno utilizzati solo ai fini indicati nell'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449 e nelle disposizioni di attuazione e di poter conoscere, aggiornare, cancellare i propri dati o opporsi al loro utilizzo in violazione di legge.

Data Firma

7. COME SI EFFETTUANO I PAGAMENTI

Condizione indispensabile per fruire della detrazione è che le spese siano pagate tramite bonifico bancario da cui risulti: la causale del versamento; il codice fiscale del beneficiario dell'agevolazione; la partita IVA o il codice fiscale dell'impresa beneficiaria del bonifico. Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa, avendo quindi diritto alla detrazione, il bonifico bancario deve riportare il numero di codice fiscale di ognuno di essi. Tuttavia, se nel bonifico è stato indicato il solo codice fiscale del soggetto che ha provveduto ad inviare al Centro di servizio la comunicazione di inizio lavori, la detrazione viene comunque riconosciuta anche agli altri aventi diritto, purché indichino nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico. Infine, nel caso di lavori condominiali, quest'ultimo dovrà contenere oltre al codice fiscale del condominio anche quello dell'amministratore o del condono che provvede materialmente al pagamento. Nell'ipotesi di comproprietà del fabbricato, con la circolare 95/E del 12 maggio 2001, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che il diritto alla detrazione va ripartito tra i comproprietari sulla base delle spese effettivamente sostenute da ciascuno. Riguardo alle modalità di pagamento valgono in tal caso le stesse condizioni sopra viste. E', quindi, necessario che nel bonifico siano riportati i nominativi di tutti i soggetti che hanno partecipato alle spese e che le fatture siano intestate agli stessi nominativi. Tuttavia, anche in tal caso, l'indicazione nel bonifico bancario del solo codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione al Centro di servizio competente, non fa venire meno il diritto alla detrazione anche per gli altri, qualora questi ultimi in dichiarazione dei redditi indichino il codice fiscale riportato sul bonifico. Nel caso in cui la ripartizione tra i comproprietari non coincida con la percentuale di possesso è necessario annotare nella fattura la percentuale di ripartizione.

8. ACQUISTO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI

La proroga dei benefici sino al 30 settembre 2003 comporta la fruibilità della detrazione dall'IRPEF, sempre nella misura del 36%, anche in relazione alle spese sostenute per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali ad immobili residenziali, anche a proprietà comune, come previsto dall'articolo 1, comma 1, della legge n. 449 del 1997. La norma richiede, quale condizione essenziale per usufruire della detrazione la sussistenza del vincolo pertinenziale tra l'edificio abitativo (bene principale) ed il box.

In merito alle modalità applicative della detrazione IRPEF del 36% al caso di acquisto di boxes pertinenziali, con la circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998, è stato affermato che l'agevolazione compete anche al promissario acquirente dell'immobile, alle condizioni però che sia stato regolarmente stipulato un compromesso di vendita dell'unità immobiliare, che per detto compromesso sia stata effettua la registrazione presso l'Ufficio competente e che gli estremi della registrazione siano indicati nel modulo di comunicazione da presentare al centro di servizio.

Precisazioni importanti, in tal ambito, sono state fornite dall'Agenzia delle Entrate da ultimo con la circolare 20 giugno 2002 n. 55/E, con la quale è stato chiarito che la detrazione del 36% si possa applicare anche nel caso in cui, entro il termine di fruizione del beneficio fiscale (ora 30 settembre 2003), sia stato registrato solo il compromesso di vendita del box e non anche il contratto definitivo. In tal caso l'agevolazione spetta in relazione a tutti gli acconti versati sulla base del preliminare e per l'intero costo di costruzione del box dichiarato dall'impresa, a condizione che il compromesso sia stato regolarmente registrato e che dallo stesso risulti il vincolo di pertinenzialità tra il box e la relativa unità immobiliare residenziale.

Anche nel caso di acquisto contestuale di abitazione e box pertinenziale, entrambi in corso di costruzione, nel rispetto delle condizioni suddette, la stipula del preliminare per l'assegnazione e la vendita di entrambi gli immobili, quello abitativo e la relativa pertinenza, consente di effettuare la detrazione d'imposta delle spese sostenute per la realizzazione del box.

Per quanto concerne la sussistenza del vincolo pertinenziale si precisa che non rileva, nel caso in esame, la circostanza che gli immobili non siano ancora stati realizzati in quanto la destinazione funzionale del box, al servizio dell'abitazione da realizzare risulta dal contratto preliminare di assegnazione. Sulla questione la circolare 95/E del 12 maggio 2000 conferma quanto già sostenuto in precedenza in merito alla rilevanza che assume, ai fini della detrazione in esame, la costituzione del vincolo pertinenziale. In tale occasione è stato, infatti affermato che acquistando contemporaneamente casa e box da immobiliare o da cooperativa compete la detrazione relativamente alle sole spese di realizzazione del box.

Per quanto concerne agli importi effettivamente detraibili nell'ipotesi di acquisto di parcheggio pertinenziale anche nelle stesse istruzioni dell'Agenzia delle Entrate alla dichiarazione dei redditi (Unico o mod. 730) viene ribadito che la detrazione in tal caso è commisurata alle spese di realizzazione dell'immobile come attestate dall'impresa o cooperativa costruttrice. In sostanza l'impresa cedente è tenuta a rilasciare una specifica attestazione sulle spese detraibili (vedi fac simile).

Acquisto parcheggi pertinenziali: riepilogo delle condizioni e limiti al 36%

CONDIZIONI PER L'APPLICAZIONE DEI BENEFICI:

- ↳ parcheggio di nuova costruzione ceduto da impresa o cooperativa costruttrice;
- ↳ pagamento con bonifico bancario;
- ↳ comunicazione al Centro Operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi (dopo il rogito o il preliminare registrato).

LIMITI DELLA DETRAZIONE:

- ↳ 36% delle spese sostenute per la realizzazione attestate dall'impresa.

Fac-Simile attestazione delle spese di realizzazione del parcheggio

(da redigere in carta intestata dell'impresa)

Oggetto: *Articolo 1, legge n. 449/1997 - Acquisto parcheggio pertinenziale.*

Il sottoscritto

Legale rappresentante dell'impresa

con sede inVia/Piazza

n.....C.A.P.....Telefono.....

Dichiara sotto la propria responsabilità che le spese sostenute per la realizzazione del parcheggio sito in.....

Via/Piazza.....n.....C.A.P.....

acquistato o commesso dal sig come pertinenziale all'abitazione sita in

Via/Piazza.....n.....C.A.P.....

ammontano ad euro

Tale dichiarazione viene rilasciata ai fini della detraibilità dall'IRPEF dovuta dall'acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art.1 della legge n. 449/1997 e dalle istruzioni fornite dal Ministero delle Finanze.

Data

Firma

9. L'IVA RIDOTTA AL 10% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Un'altra novità importante, contenuta nella Finanziaria 2003, in particolare nell'art.2, comma 6, è la proroga sino al 30 settembre 2003 dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di recupero realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, introdotta, originariamente solo per il 2000, dall'art.7, comma 1, lett.b), della legge 488/1999, in attuazione della direttiva dell'Unione Europea 1999/85 finalizzata ad agevolare i settori ad alta intensità di manodopera.

Come noto, si tratta dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art.31, comma 1, lett. a), b), c), e d), della legge 457/1978, eseguiti su singole unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A9 e A11 (a prescindere dalla tipologia dell'edificio del quale esse sono parti) ed agli interi fabbricati dove è prevalente la destinazione abitativa (ossia edifici che hanno più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato); in quest'ultimo caso la riduzione dell'aliquota si applica oltre che per le abitazioni anche per i corrispettivi relativi a lavori su parti comuni. Resta fermo che per i corrispettivi relativi agli interventi riferibili alle unità immobiliari non abitative si applica l'aliquota IVA ordinaria.

Inoltre, trattandosi di prestazioni di servizi, per i quali l'operazione si intende effettuata al momento del pagamento del corrispettivo o dell'emissione della fattura, la proroga è da intendersi efficace per le prestazioni fatturate entro il 30 settembre 2003, indipendentemente dal momento di effettiva realizzazione e completamento degli interventi di recupero agevolati.

E' bene ricordare, comunque, che gli interventi di cui alle lettere c) e d) del medesimo art.31 sono, in base all'art.127-quaterdecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR 633/1972, stabilmente assoggettati all'aliquota IVA del 10%. Quest'ultima rimarrà conseguentemente applicabile a tali fattispecie, se oggetto di un contratto di appalto, anche dopo il 30 settembre 2003.

La norma della Finanziaria 2003, si sottolinea, dispone esclusivamente la proroga delle sopra richiamate disposizioni, non intervenendo sul dettato normativo, che conseguentemente rimane immutato. Risultano, quindi, ancora efficaci le puntualizzazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria su tale beneficio fiscale. A tale proposito si richiamano brevemente le principali "regole"

che disciplinano l'applicabilità dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la realizzazione delle opere sopra riportate.

In particolare si ricorda che l'agevolazione, come messo in evidenza nella circolare ministeriale n. 71/E del 7 aprile 2000, riguarda non solo le prestazioni oggetto di un contratto di appalto, ma anche la realizzazione dell'intervento mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume comunque un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. In tale ambito, è noto inoltre, che l'unica eccezione contemplata espressamente dal Legislatore, per la quale l'applicabilità del beneficio trova delle limitazioni, è quella dei cosiddetti "beni significativi", tassativamente elencati dal D.M. 29 dicembre 1999: ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza. Per questi l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore degli stessi beni sopra elencati. Di conseguenza, come affermato dall'Amministrazione finanziaria nella circolare 247/E del 29 dicembre 1999, nell'ipotesi in cui siano utilizzati nel quadro dell'intervento, beni di valore significativo ricompresi nell'elenco sopra riportato, il contribuente deve indicare in fattura il corrispettivo del servizio (soggetto d'IVA al 10%) al netto del valore dei detti beni ed, inoltre, distintamente, la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta all'aliquota del 20%.

L'agevolazione è invece totalmente esclusa per le prestazioni rese dai professionisti (architetti, ingegneri, geometri e così via), in quanto non comprese nella motivazione complessiva della Direttiva comunitaria 1999/85, indirizzata ad agevolare solo le prestazioni con elevata intensità di manodopera e non anche le prestazioni professionali.

Inoltre, un altro caso di esclusione è relativo alle prestazioni rese con contratto di subappalto, come puntualizzato dalla circolare ministeriale 71/E del 7 aprile 2000, sopra citata.

Applicazione dell'IVA ridotta al 10% in caso di beni significativi

Intervento di installazione di un ascensore:

Costo complessivo dell'intervento = €10.000

Costo ascensore = €6.000

Costo manodopera per l'installazione = €4.000

Aliquote IVA applicabili (da tenere distinte in fattura):

Costo manodopera: €4.000 x 10% = €400

Costo ascensore fino a concorrenza del costo della manodopera: €4.000 x 10% = €400

Costo ascensore residuo: €2.000 x 20% = €400

IVA complessivamente dovuta = €1.200

Legge 27 dicembre 2002, n. 289 (legge Finanziaria 2003) (Stralcio)

(Pubblicata sul Supplemento Ordinario n. 240 alla Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2002)

(*omissis*)

Art. 2

(*omissis*)

5. La detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 , e successive modificazioni, ivi compresi gli interventi di bonifica dell'amianto, compete, per le spese sostenute fino al 30 settembre 2003, per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati fino al 30 settembre 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Resta fermo, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, che spettano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Per i soggetti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

6. All'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, le parole "31 dicembre 2002" e "30 giugno 2003", ovunque ricorrono, sono sostituite rispettivamente dalle seguenti "31 dicembre 2003" e "30 giugno 2004"; al comma 3 del medesimo articolo 9, le parole: "31 dicembre 2002", sono sostituite dalle seguenti: "30 settembre 2003".

(*omissis*)