



STUDIO TECNICO

Geom. INCORVAIA Marco

CORSO FRANCIA N. 226, 10146 TORINO
TEL. 011.6995090
e-mail studioincorvaia marco@libero.it

P.I. 07938050015 - C.F. NCR MRC 76P02 F335H

N.7754 ALBO PROFESSIONALE DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI TORINO E PROVINCIA

SCHEDA INFORMATIVA SULL'AGEVOLAZIONE FISCALE DEL 36% - 50% - 65% AI FINI IRPEF.

Chi sostiene spese per i lavori di ristrutturazione edilizia può fruire della detrazione d'imposta Irpef pari al 36%. Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013 (DI 63/2013), la detrazione Irpef sale al 50% e si calcola su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Il decreto legge 63 del 4 giugno 2013 (entrato in vigore il 6 giugno 2013) ha riconosciuto la detrazione del 50% anche sulle ulteriori spese sostenute per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+, nonché A per i forni, per le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo, ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro.

Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%.

CONDIZIONI PER CHIEDERE LA DETRAZIONE

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 48.000 euro per unità immobiliare (96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013);
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

Attenzione

La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

Abilitazione del Ministero dell'Interno n. TO7754 per la progettazione antincendio, ai sensi della L. 818/84

Mediatore abilitato dal Ministero della Giustizia ai sensi del D.M. 180/2010

Abilitato dall'Ufficio di Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento della Protezione Civile - per la valutazione danni e agibilità dei fabbricati post terremoto

Iscrizione all'Albo Nazionale Amministratori Immobiliari A.G.I.A.I. n° 33 - Iscrizione al Registro Nazionale Amministratori Immobiliari di Confedilizia al n°1745

Progettazione - Direzione dei lavori - Coordinamento della sicurezza nei cantieri edili - Catasto - Perizie e stime dei danni cagionati ai fabbricati

Iscrizione nell'elenco dei Certificatori Energetici della Regione Piemonte al n. 201793

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze;
- quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali;
- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
- i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
- gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%;
- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano;

- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza;
- gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile. La detrazione spetta al successivo acquirente o assegnatario delle singole unità immobiliari ed è pari al 36% del valore degli interventi eseguiti, che si assume in misura pari al 25% del prezzo dell'unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 48.000 euro. Anche per questo tipo di interventi, le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013 fruiscono dell'innalzamento sia della detrazione (al 50%), sia dell'importo massimo agevolabile (96.000 euro per unità immobiliare).

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche quelle per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento, le spese per la messa in regola degli edifici, le spese per l'acquisto dei materiali, il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, gli oneri di urbanizzazione, gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998). Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Attenzione: Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica rientrano fra i lavori che fruiscono della detrazione del 36% (50% fino al 31 dicembre 2013), a condizione che siano realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendano interi edifici (se riguardano i centri storici,

devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari). Il DL 63/2013, in fase di conversione, ha introdotto la disposizione per cui per queste spese, le cui procedure autorizzatorie siano attivate a decorrere dal 4 agosto 2013 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL) su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, identificate con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, la detrazione, fino al 31 dicembre 2013, sale al 65%, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

A CHI SPETTA

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- l'inquilino o il comodatario;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

La detrazione spetta anche al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado) convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici risultino intestati a lui. L'agevolazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che beneficia della detrazione.

La condizione di convivente o comodatario deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Per coloro che acquistano un immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente, a meno che non intervenga accordo diverso tra le parti.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio, soltanto, però, per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

COME E QUANDO

Per usufruire della detrazione, è necessario:

1. inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl;
2. pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Per usufruire della detrazione è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

L'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori è stato soppresso, infatti, dal decreto legge n° 70 del 13 maggio 2011.

Occorre, inoltre, conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti ([provvedimento del 02/11/2011 - pdf](#)):

- le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
- ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta;
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali;
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
- comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri;
- fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute;
- ricevute dei bonifici di pagamento.