

---

## RIGO E41

### SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO PER LE QUALI SPETTA LA DETRAZIONE DEL 41% O 36%

---

Le spese di intervento di recupero del patrimonio edilizio per le quali è possibile fruire della detrazione sono:

- le spese relative agli interventi di **manutenzione straordinaria** sulle singole unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Ne sono esempi:
    - l'installazione di ascensori e scale di sicurezza;
    - la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici;
    - la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
    - la sostituzione di tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
    - il rifacimento di scale e rampe;
    - gli interventi finalizzati al risparmio energetico;
    - la recinzione dell'area privata;
    - il ripristino e la sostituzione del tetto;
    - la costruzione di scale interne;
  - le spese relative agli interventi di **manutenzione ordinaria**, ma solo quelle che riguardano le parti comuni di edifici residenziali, la cui detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale. Gli stessi interventi, eseguiti sulle singole proprietà private (appartamenti, villette) o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione. Ne sono esempi:
    - le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici;
    - le opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
    - la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti;
    - la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni;
    - il rifacimento di intonaci interni;
    - l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
    - la verniciatura delle porte dei garage;
- Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.
- le spese di **restauro e risanamento conservativo**. Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili. Ne sono esempi:
    - gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado;
    - l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti;
    - l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.
  - altre spese di **ristrutturazione**. Ne sono esempi:
    - la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile;
    - la modifica della facciata;
    - la realizzazione di una mansarda o di un balcone;
    - la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda;
    - l'apertura di nuove porte e finestre;
    - la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
    - realizzazione di autorimesse o posti auto;
    - eliminazione delle barriere architettoniche, sia sulle parti comuni degli immobili che nei singoli appartamenti;
    - al conseguimento di risparmi energetici;

- alla cablatura degli edifici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- all'esecuzione di opere interne.

## ALTRE SPESE DETRAIBILI

---

Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese 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 ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNI-CIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- 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 compresi tra le spese oggetto della detrazione gli interessi passivi corrisposti a fronte di mutui eventualmente stipulati per sostenere le spese dei lavori di recupero nonché le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

## CONDIZIONI E LIMITI

---

La detrazione d'imposta è pari:

- al **36 per cento** per le spese sostenute dal 2002 al 2005 e per le spese sostenute nel 2006 relative a fatture emesse dal 1° ottobre 2006 e a quelle emesse in data antecedente al 1° gennaio 2006 e per le spese sostenute dal 2007 al 2011.
- al **41 per cento** per le spese sostenute nel 2006 relative a fatture emesse dal 1° gennaio al 30 settembre 2006.

La spesa su cui applicare la percentuale non può superare il limite di:

- euro 77.468,53 per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2002;
- euro 48.000,00 per le spese sostenute dal 2003 al 2011.

Si fa presente che per le spese sostenute dal 1° ottobre 2006 il limite di spesa su cui applicare la percentuale va riferita solo alla singola unità immobiliare dove sono effettuati gli interventi di recupero edilizio e quindi in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione il limite di spesa di 48.000 va ripartito tra gli stessi.

Nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi. Pertanto, per le spese sostenute nel corso del 2011 per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione, non ha superato il limite complessivo di euro 48.000.

La detrazione può essere ripartita in 10 rate di pari importo.

A partire dall'anno 2003 i contribuenti di età non inferiore a 75 anni, titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio (ad esclusione quindi di inquilini e comodatari), possono optare per una diversa ripartizione della spesa. In particolare:

- coloro che alla data del 31 dicembre 2011 hanno compiuto 75 anni, possono optare anche per la ripartizione in 5 rate annuali di pari importo;
- coloro che alla data del 31 dicembre 2011 hanno compiuto 80 anni, possono optare anche per la ripartizione in 3 o in 5 rate annuali di pari importo.

Tale modalità può essere utilizzata anche per le spese sostenute in anni precedenti.

## ALCUNI ESEMPI PRATICI PER IL CALCOLO DEL LIMITE

---

Es.1: Spese di ristrutturazione sostenute nel 2010 euro 30.000,00;  
spese di ristrutturazione sostenute nel 2011, in prosecuzione del medesimo intervento euro 10.000,00.

**L'importo da indicare in colonna 9 è di euro 10.000,00.**

Es.2: Spese di ristrutturazione sostenute nel 2009 euro 30.000,00;  
spese di ristrutturazione sostenute nel 2010, in prosecuzione del medesimo intervento euro 10.000,00;  
spese di ristrutturazione sostenute nel 2011, in prosecuzione del medesimo intervento euro 20.000,00.

In questo caso, essendo stato superato il limite massimo di euro 48.000,00, **l'importo da indicare a colonna 9 è di euro 8.000,00**, dato dalla seguente operazione:  
48.000,00 (limite massimo) – 40.000,00 (somma complessiva sostenuta negli anni 2009 e 2010).

Es.3: Spese di ristrutturazione sostenute nel 2010 euro 30.000,00;  
spese di ristrutturazione sostenute nel 2011, in prosecuzione del medesimo intervento euro 20.000,00;  
spese di ristrutturazione sostenute nel 2011, per un diverso ed autonomo intervento relativo allo stesso immobile euro 40.000,00.

In questo caso **l'importo da indicare a colonna 9 è di euro 48.000,00**. Infatti, occorre determinare l'importo massimo su cui calcolare la detrazione per la continuazione dei lavori in analogia all'esempio precedente:

48.000,00 (limite massimo) – 30.000,00 (somma complessiva sostenuta nel 2010) = 18.000,00.

Poiché anche il nuovo intervento di ristrutturazione iniziato nel 2011 è stato effettuato sullo stesso immobile, la relativa spesa pari ad euro 40.000,00 deve essere sommata all'importo di euro 18.000,00. Tenuto conto che l'importo risultante da tale sommatoria (euro 58.000,00) supera il limite massimo annuo (euro 48.000,00) di spesa per immobile ammesso a fruire della detrazione, l'importo su cui calcolare la detrazione sarà comunque pari ad euro 48.000,00.

## DOCUMENTI DA ESIBIRE

---

- **Novità:** il *D.L. n. 70/2011* ha previsto, a partire dal 14 maggio 2011, la soppressione dell'obbligo dell'invio della comunicazione della data di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara. Detto adempimento è sostituito dall'obbligo di compilazione della nuova sezione III B del quadro E con i dati catastali identificativi dell'immobile.
- le fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati; per le spese sostenute a partire dal 4 luglio 2006, l'agevolazione spetta a condizione che il costo della relativa mano d'opera sia evidenziato in fattura (*Art. 35 co. 19 e 20 del DL 223/2006 e Circ. 28/E del 04.08.2006*). L'inosservanza da parte dell'impresa che esegue i lavori di questo adempimento, comporta la non detraibilità della spesa da parte del contribuente (*Circ. 28/E del 04.08.2006*); **Novità:** lo stesso *Decreto n. 70/2011* ha disposto, a partire dal 14 maggio 2011, l'eliminazione del suddetto obbligo.
- il bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma; così come è ugualmente valido il bonifico effettuato "on line" (*Risoluzione n. 353/E del 07.08.2008*);

Nel caso in cui il bonifico risulti incompleto del riferimento normativo, può essere ugualmente ritenuto valido purché il contribuente sia in grado di dimostrare che la spesa si riferisce ad un intervento di ristrutturazione (*Circolare n. 95 del 12.05.2000, risposta 2.1.3*).

Sempre in relazione alla mancanza di alcuni elementi del bonifico per pagamenti a saldo di fatture, l'amministrazione finanziaria ha ulteriormente chiarito che quando l'incompletezza

dei dati è colmata dalla coincidenza degli elementi posti alla base dello stesso, non è pregiudicata l'attività di controllo ed il pagamento è ritenuto valido per beneficiare della detrazione. In quel caso vi era coincidenza tra il soggetto ordinante il bonifico ed il soggetto destinatario della fattura, nonché tra la ditta a favore della quale era stato emesso il bonifico e quella che aveva emesso la fattura (**Risoluzione n. 300/E del 15.07.2008**);

- altra documentazione relativa alle spese il cui pagamento possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad es. oneri di urbanizzazione, ritenute d'acconto operate sui compensi, ...);
- la dichiarazione dell'amministrazione condominiale (nel caso di spese sulle parti comuni) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condominio;
- la dichiarazione di esecuzione lavori sottoscritta da un professionista e trasmessa al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui sono completati i lavori, il cui importo complessivo è superiore a €51.645,69. Il mancato invio della comunicazione comporta, al pari del mancato rispetto delle altre condizioni e limiti stabiliti per fruire del beneficio, la revoca dell'agevolazione. Considerato tuttavia che dal 2003 il plafond di spesa detraibile (€ 48.000) è al di sotto della soglia a partire dalla quale detto adempimento diventa obbligatorio (€ 51.645,69), si ritiene che la disposizione che prevede la decadenza dal beneficio in caso di omesso invio della comunicazione, debba considerarsi superata a partire dalla detrazione richiesta per il suddetto periodo d'imposta. (**Circolare Agenzia Entrate n.21 del 23.04.2010**)

## **SOGGETTI CHE POSSONO USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE**

---

Sono ammessi a fruirne della detrazione tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato.

Più in particolare possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese, nonché le altre categorie di soggetti indicate di seguito.

Hanno quindi diritto alla detrazione:

- il proprietario o al nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- i familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile: il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo;
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Non è ammessa direttamente alla fruizione delle detrazioni la cooperativa edile formata dai proprietari delle unità immobiliari che hanno provveduto alla sua costituzione per avviare la ristrutturazione dello stabile (**Risoluzione n. 442/E del 17.11.2008**).

Il soggetto che detiene l'immobile a titolo di comodato o locazione ed il familiare convivente hanno diritto alla detrazione anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico. In questo caso è però necessario che:

- a) il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
- b) l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'apposito spazio del modulo di inizio lavori.

Ha diritto alla detrazione del 36% anche chi esegue in proprio i lavori sull'immobile, per le sole spese di acquisto dei materiali utilizzati.

(**Circolare Agenzia Entrate n.50 del 12.06.2002**)

## **PRESENZA DI PLURALITÀ DI AVENTI DIRITTO**

---

E' necessario che nel bonifico siano riportati i nominativi di tutti i soggetti che hanno partecipato alle spese, e le fatture siano intestate agli stessi nominativi. Tuttavia in presenza di una pluralità di soggetti aventi diritto alla detrazione e dell'indicazione nel bonifico bancario del solo codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione al Centro di servizio competente, il diritto alla detrazione da parte di altri soggetti non viene meno qualora venga esposto nella dichiarazione dei redditi, nello spazio predisposto nella sezione relativa agli oneri per i quali compete la detrazione del 41 o del 36 %, il codice fiscale già riportato sul bonifico bancario. Nel caso in cui la partecipazione alle spese di più soggetti non coincida con le proprie quote di possesso, e' necessario annotare nel documento comprovante la spesa la percentuale di ripartizione.

In caso di non coincidenza tra intestazione della fattura e ordinanti del bonifico, la detrazione è consentita se nel bonifico risulta (anche o solo) il nominativo di chi ha inviato la comunicazione.

Nel caso in cui le fatture e i bonifici bancari risultino intestati ad entrambi i coniugi, e uno dei due è a carico fiscale dell'altro, la detrazione può essere fruita per intero dal coniuge che ha a carico l'altro.

*(Circolari Agenzia Entrate n. 122 del 01.06.1999 e n. 55 del 14.06.2001) (Circolare n. 15 del 20.04.2005) (Decreto dirigenziale 06.03.1998)*

## **DETRAZIONE DA PARTE DEGLI EREDI**

---

In caso di morte del contribuente titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero, il diritto a godere delle quote residue si trasmette agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile a propria abitazione principale. Si prospettano diversi casi:

- se l'immobile è locato non spetta la detrazione in quanto l'erede non ne può disporre a proprio piacimento;
- nel caso di più eredi e l'immobile sia a disposizione ogni erede avrà diritto pro quota alla detrazione;
- nel caso di più eredi, qualora uno solo abiti l'immobile, la detrazione spetta per intero a quest'ultimo;
- nel caso in cui il coniuge superstite rinuncia all'eredità e mantiene il solo diritto di abitazione, venendo meno la condizione di erede, non può fruire delle residue quote di detrazione. In presenza di altri eredi neppure questi potranno beneficiare delle quote residue in quanto non avranno la detenzione materiale del bene.

## **DOCUMENTI DA ESIBIRE**

---

- autocertificazione dalla quale risulti la disponibilità del bene;
- autocertificazione con la quale si attesta la condizione di erede;
- dichiarazione dei redditi del deceduto;
- copia della raccomandata con la quale è stata trasmessa al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara la comunicazione di inizio lavori e verifica che la stessa sia stata inviata prima della data di inizio lavori riportata nella comunicazione stessa (relativamente alle sole spese sostenute prima del 14 maggio 2011);
- copia delle fatture a sostegno delle spese intestate al precedente proprietario;
- copia dei bonifici bancari o postali da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma;



- documentazione relativa alle spese il cui pagamento possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad es. imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, ...);
- dichiarazione dell'amministratore condominiale (nel caso di spese sulle parti comuni) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condominio;
- dichiarazione del professionista inviata al Centro Operativo di Pescara, ovvero al Centro di Servizio competente, se l'importo dell'intervento di restauro è superiore a € 51.645,68. Il mancato invio della comunicazione comporta, al pari del mancato rispetto delle altre condizioni e limiti stabiliti per fruire del beneficio, la revoca dell'agevolazione. Considerato tuttavia che dal 2003 il plafond di spesa detraibile (€48.000) è al di sotto della soglia a partire dalla quale detto adempimento diventa obbligatorio (€51.645,69), si ritiene che la disposizione che prevede la decadenza dal beneficio in caso di omesso invio della comunicazione, debba considerarsi superata a partire dalla detrazione richiesta per il suddetto periodo d'imposta. ***(Circolare Agenzia Entrate n.21 del 23.04.2010)***

## **VENDITA - DONAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

La legge n. 449/1997 che disciplina l'agevolazione, in linea generale, disponeva che la variazione di titolarità dei diritti dell'immobile determinava il trasferimento della detrazione del 36% dal venditore (o donante) all'acquirente (o donatario). I ***Decreti Legislativi n. 138/2011 e n. 201/2011*** introducono delle modifiche:

- nel caso di cessione avvenuta entro il 16 settembre 2011 (data di entrata in vigore del ***D.L. n.138/2011***) si applica la vecchia disciplina che prevede il diritto dell'acquirente di portarsi in detrazione le residue quote di detrazione non ancora utilizzate dal cedente.
- nel caso di cessione avvenuta dopo il 17 settembre 2011 si applica la nuova disciplina che prevede la possibilità per le parti di stabilire se il diritto alle quote di detrazione residua rimane in capo al venditore (o donante) o viene trasferito all'acquirente (o donatario).

## **DOCUMENTI DA ESIBIRE**

---

- atto di acquisto o donazione;
- stralcio della dichiarazione dei redditi del venditore o del donante o certificazione equivalente;
- copia della raccomandata con la quale è stata trasmessa al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara la comunicazione di inizio lavori (dove prevista dalla normativa);
- copia delle fatture a sostegno delle spese intestate al precedente proprietario;
- copia dei bonifici bancari o postali da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma;
- documentazione relativa alle spese il cui pagamento possa non essere eseguito con bonifico bancario (ad es. imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, ...);
- dichiarazione dell'amministratore condominiale (nel caso di spese sulle parti comuni) che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti dalla legge e che certifichi l'entità della somma corrisposta dal condominio;
- dichiarazione del professionista inviata al Centro Operativo di Pescara, ovvero al Centro di Servizio competente, se l'importo dell'intervento di restauro è superiore a € 51.645,68. Il mancato invio della comunicazione comporta, al pari del mancato rispetto delle altre condizioni e limiti stabiliti per fruire del beneficio, la revoca dell'agevolazione. Considerato tuttavia che dal 2003 il plafond di spesa detraibile (€48.000) è al di sotto della soglia a partire dalla quale detto adempimento diventa obbligatorio (€51.645,69), si ritiene che la disposizione che prevede la decadenza dal beneficio in caso di omesso invio della comunicazione, debba considerarsi superata a partire dalla detrazione richiesta per il suddetto periodo d'imposta. ***(Circolare Agenzia Entrate n.21 del 23.04.2010)***

## TRASFERIMENTO DELL'INQUILINO O DEL COMODATARIO

---

Quando l'intervento di recupero edilizio è stato eseguito dal soggetto conduttore dell'immobile ad altro titolo, come nei casi di locazione o comodato, la cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento prescelto.

## ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

---

La detrazione è prevista anche nel caso in cui la ristrutturazione dell'intero edificio sia stata effettuata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione o dalla cooperativa edilizia che provvede successivamente alla alienazione o assegnazione delle unità immobiliari.

A tal fine si precisa che:

- l'acquirente o assegnatario dell'immobile può fruire di una detrazione del 36% da calcolare su un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione;
- il prezzo su cui calcolare la detrazione (36% sul 25% del prezzo indicato in atto) comprende anche l'IVA, trattandosi di un onere addebitato all'acquirente unitamente al corrispettivo di vendita dell'immobile (*Circolare n. 24/E del 10.06.2004, , risposta 1.6*);
- l'agevolazione è relativa all'acquisto dell'immobile residenziale, e non alla pertinenza, tuttavia nel caso di atto unico di acquisto di appartamento e pertinenza si potrà beneficiare della detrazione sul costo complessivo entro il limite unico di euro 48.000 (*Circolare n. 24/E del 10.06.2004, risposta 1.3*);
- nel caso in cui con il medesimo atto vengono acquistate due unità immobiliari di tipo residenziale, il limite massimo di spesa va riferito ad ogni singolo immobile (*Circolare n. 24/E del 10.06.2004, risposta 1.3*).

Dal 1° ottobre 2006 (data rogito), il limite di spesa di 48mila euro su cui applicare la detrazione va rapportato alla singola unità immobiliare, quindi l'importo deve essere ripartito fra soggetti che ne hanno diritto. È possibile beneficiare della detrazione anche con riferimento agli importi versati in acconto a condizione che venga stipulato un preliminare di vendita dell'immobile e che ne sia effettuata la registrazione presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente. Se gli acconti sono pagati in un anno diverso da quello in cui viene stipulato il rogito, il contribuente ha la possibilità di far valere la detrazione degli importi versati in acconto o per il periodo di imposta in cui sono stati pagati o per il periodo di imposta in cui ha stipulato il rogito (*Circolare n. 24/E del 10.06.2004, risposta 1.7*).

Sono previsti i seguenti limiti temporali per poter usufruire della detrazione:

- interventi di ristrutturazione ultimati entro il 31 dicembre 2002, se l'acquisto è avvenuto entro il 30/06/2003;
- interventi di ristrutturazione ultimati successivamente al 31/12/2002, se l'acquisto è avvenuto negli anni dal 2003 al 2006;
- interventi di ristrutturazione ultimati entro il 31/12/2005, con stipula di un preliminare di vendita registrato presso l'Ufficio Entrate, e successiva stipula entro il 30 giugno 2006, del rogito di acquisto;
- interventi di ristrutturazione ultimati entro il 31/12/2006, con stipula di un preliminare di vendita registrato presso l'Ufficio Entrate, e successiva stipula entro il 30 giugno 2007, del rogito di acquisto;
- interventi di ristrutturazione ultimati entro il 31 dicembre 2006, se l'acquisto è avvenuto entro il 30/06/2007.

La detrazione deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Tuttavia, i contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in 5 e 3 quote di pari importo. Tale modalità di ripartizione può essere utilizzata anche per le spese sostenute in anni precedenti.

La legge n. 24 dicembre 2007, n. 244, c.d. finanziaria 2008 ha reintrodotto la detrazione del 36% per chi acquista unità immobiliari che fanno parte di edifici interamente ristrutturati.

L'agevolazione, introdotta con l'articolo 9, comma 2, della legge 448/2001 è stata prorogata di anno in anno fino al 31 dicembre 2006 per le abitazioni ristrutturate entro il 31 dicembre di ciascun anno ed alienate entro il 30 giugno di quello successivo. La disposizione non era stata più confermata dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, c.d. finanziaria del 2007, pertanto quella prevista dall'ultima finanziaria, benché impropriamente definita proroga, non è in effetti da considerarsi tale. Ciò risulta evidente dal dettato della nuova legge che fa decorrere l'agevolazione per gli edifici nei quali gli interventi di ristrutturazione iniziano a partire dal 1° gennaio 2008 e si concludono entro il 31 dicembre del 2012. Le abitazioni che ne fanno parte devono essere vendute o assegnate entro il 30 giugno del 2013. Pertanto non vi è continuità tra la vecchia normativa e la nuova. Ciò comporta, ad esempio, che gli acquirenti di case, che fanno parte di fabbricati in cui i lavori di recupero edilizio sono iniziati prima del 1° gennaio 2008, non potranno usufruire di queste detrazioni. Si rammenta, tuttavia, che gli interventi sopra indicati continuano ad essere agevolati per gli acquisti effettuati (vale la data dell'atto) entro il 30 giugno 2007 di abitazioni facenti parte di caseggiati interamente ristrutturati entro il 31 dicembre del 2006, come disposto dall'articolo 1, comma 121 della legge n. 266/2005 (c.d. finanziaria 2006).

Da ultimo, in ordine alla cessione dell'unità immobiliare "agevolata" si segnala la **Risoluzione n. 457/E del 01.12.2008**, riguardante l'acquisto di un immobile ad uso abitazione e due garage, da parte di una coppia di contribuenti nel corso del periodo di imposta 2006. La cessione era stata effettuata da un privato che a sua volta aveva provveduto all'acquisto dei beni immobili (facenti parte di un complesso residenziale composto da 30 unità abitative) da una impresa di costruzioni che aveva ultimato la ristrutturazione entro il 31/12/2004. Ancorché il cedente, avente diritto all'agevolazione, non avesse fruito della stessa nei periodi di imposta 2004 (anno di acquisto e corresponsione del prezzo) e 2005, l'amministrazione finanziaria, con decorrenza 2006, conferma che i nuovi acquirenti sono egualmente ammessi al beneficio fiscale.

#### **DOCUMENTI DA ESIBIRE:**

---

- atto di acquisto, assegnazione o preliminare di vendita registrato, dal quale risulti il rispetto dei termini sopra indicati;
- nel caso in cui gli atti sopra descritti non contengano le indicazioni riferite ai termini di ultimazione della ristrutturazione deve essere esibita da parte del contribuente una dichiarazione rilasciata dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa edilizia che attesti le condizioni sopracitate.

#### **ACQUISTO PARCHEGGI PERTINENZIALI**

---

Il requisito necessario per usufruire della detrazione, sia per acquisto che per costruzione di nuovi posti auto e autorimesse anche di proprietà comune, è che gli stessi siano pertinentziali ad una unità immobiliare ad uso abitativo.

#### **DOCUMENTI DA ESIBIRE:**

---

- atto di acquisto o preliminare di vendita registrato dal quale si evinca la pertinentzialità;
- dichiarazione del costruttore nella quale siano indicati i costi di costruzione;
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati;
- copia della raccomandata al Centro Operativo di Pescara (se prevista dalla normativa).

La **Risoluzione n. 38/E del 08.02.2008** ha precisato che nessun beneficio può essere riconosciuto a chi acquista box o posti auto pertinentziali all'abitazione, se la spesa viene sostenuta prima dell'atto di acquisto, o in assenza di un contratto preliminare di vendita regolarmente registrato. Differente l'interpretazione data dall'amministrazione finanziaria con la **Risoluzione n. 282/E del 07.07.2008**, in relazione ad un caso simile. È stato, infatti, chiarito che nel caso di assegnazione da parte di cooperative edilizie, ai fini della fruizione della detrazione, non è



necessario l'atto di vendita nè il preliminare di vendita, dal momento che il vincolo pertinenziale tra box e abitazione è dimostrato dall'accoglimento della richiesta di assegnazione da parte del Consiglio di amministrazione della cooperativa e trascritta nei libri sociali della cooperativa che, ai sensi dell'articolo 2421 del Codice civile sono obbligatori. Pertanto, in tale ipotesi, il contribuente può usufruire delle detrazioni sugli acconti versati a seguito del solo atto di assegnazione.

## **COSTRUZIONE PARCHEGGI PERTINENZIALI**

---

### **DOCUMENTI DA ESIBIRE:**

---

- concessione edilizia da cui risulti il vincolo di pertinenzialità con l'abitazione che potrebbe anche essere ultimata in un momento successivo;
- bonifico bancario o postale per i pagamenti effettuati;
- fatture o ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati;
- copia della raccomandata al Centro Operativo di Pescara (se prevista dalla normativa).

## **SALVAGUARDIA DEI BOSCHI**

---

Per gli interventi di manutenzione o salvaguardia dei boschi a difesa del territorio contro i rischi di dissesto geologico.

La spesa su cui spetta la detrazione del 36% non può superare il limite di:

- euro 77.468,53 per le spese sostenute negli anni 2002;
- euro 100.000,00 per le spese sostenute negli anni 2003, 2004, 2005 e 2006.

La detrazione può essere ripartita in 5 o 10 rate di pari importo. La scelta del numero delle rate in cui suddividere la detrazione in questione, per ciascun anno in cui sono state sostenute le spese, non è modificabile.

### **DOCUMENTI DA ESIBIRE:**

---

- copia della raccomandata con la quale è stata trasmessa al Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara la comunicazione di inizio lavori;
- fatture, ricevute fiscali o altra idonea documentazione atta a comprovare il sostenimento della spesa di realizzazione degli interventi effettuati;
- bonifici bancari o postali da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che versa e il codice fiscale o partita IVA del soggetto che riceve la somma;
- documentazione relativa alle eventuali spese il cui pagamento possa non essere eseguito con bonifico bancario;
- copia della dichiarazione di esecuzione dei lavori (e della relativa ricevuta postale di invio al competente Centro di Servizio o al Centro Operativo di Pescara), sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi dei dottori agronomi e forestali ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi, nell'ipotesi di interventi il cui importo complessivo è superiore a €51.645,69. Il mancato invio della comunicazione comporta, al pari del mancato rispetto delle altre condizioni e limiti stabiliti per fruire del beneficio, la revoca dell'agevolazione. Considerato tuttavia che dal 2003 il plafond di spesa detraibile (€48.000) è al di sotto della soglia a partire dalla quale detto adempimento diventa obbligatorio (€51.645,69), si ritiene che la disposizione che prevede la decadenza dal beneficio in caso di omesso invio della comunicazione, debba considerarsi superata a partire dalla detrazione richiesta per il suddetto periodo d'imposta. ***(Circolare Agenzia Entrate n.21 del 23.04.2010)***

## **RATE NON DETRATTE**

---

In caso di lavori per i quali, nonostante ricorressero tutte le condizioni per usufruire della detrazione, il contribuente abbia dimenticato di richiedere il beneficio in precedenti dichiarazioni dei redditi, potrà detrarre nell'attuale dichiarazione la quota relativa al 2011.