

***Guida alle agevolazioni fiscali  
per le ristrutturazioni edilizie  
per il 2004/2005***

*- Le disposizioni del D.L. 355/2003:  
proroga biennale e ritorno al 36% -*

*Marzo 2004*

## INDICE

<b>PREMESSA: L'EVOLUZIONE NORMATIVA</b> .....	<b>3</b>
<b>1. IL DECRETO LEGGE 355/2003 – LE MODALITÀ APPLICATIVE PER IL 2004 E IL 2005</b> .....	<b>4</b>
1.1 <i>L'abrogazione delle novità introdotte dalla Finanziaria 2004</i> .....	4
1.2 <i>Gli interventi di ristrutturazione promossi dai privati</i> .....	5
1.3 <i>L'acquisto di fabbricati ristrutturati</i> .....	7
1.4 <i>La facoltà dei Comuni di ridurre la TOSAP</i> .....	9
<b>2. A CHI SPETTA LA DETRAZIONE</b> .....	<b>9</b>
2.1 <i>Acquirenti di abitazione ristrutturata da impresa</i> .....	9
2.2 <i>Gli altri soggetti beneficiari della detrazione IRPEF</i> .....	11
<b>3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI</b> .....	<b>12</b>
<b>4. LE SPESE DETRAIBILI</b> .....	<b>17</b>
<b>5. IL CALCOLO DELLA DETRAZIONE NEL CASO DI PROSECUZIONE DEI LAVORI</b> .....	<b>17</b>
<b>6. GLI ADEMPIMENTI PER ACCEDERE AI BENEFICI</b> .....	<b>19</b>
6.1 <i>L'acquisto di immobili ristrutturati</i> .....	19
6.2 <i>La detrazione per gli interventi di recupero</i> .....	19
6.2.1 <i>La raccomandata al Centro operativo di Pescara</i> .....	19
6.2.2 <i>La dichiarazione di esecuzione dei lavori</i> .....	20
6.2.3 <i>La raccomandata con ricevuta di ritorno alla ASL</i> .....	21
<b>7. COME SI EFFETTUANO I PAGAMENTI</b> .....	<b>23</b>
<b>8. ACQUISTO DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI</b> .....	<b>24</b>
<b>9. L'IVA RIDOTTA AL 10% PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO</b> .....	<b>25</b>
9.1 <i>La proposta di modifica della Direttiva UE sulle aliquote IVA ridotte</i> .....	29

*Allegato 1:* Art.23-bis, decreto legge 24 dicembre 2003, n. 355 (convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2004, n. 47)

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

*Allegato 3:* Art.1-bis, D.L. 24 giugno 2003, n.147 (convertito nella legge 1° agosto 2003, n.200)

*Allegato 4:* Circolare dell'Agenzia delle Entrate 5 marzo 2003, n.15/E (estratto)

*Allegato 5:* 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. Le condizioni originarie del beneficio, successivamente oggetto di proroga da parte della Finanziaria 2003, prevedevano che sull'intero fabbricato fossero 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 fosse avvenuto entro il 30 giugno 2003.

Come detto, sul beneficio è poi intervenuta la legge 27 dicembre 2002, n. 289 (Finanziaria 2003), disponendo 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 detraibile da €77.468,53 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, limitatamente 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 detraibile, sia dell'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi.

Queste due ultime misure agevolative, ossia la detrazione IRPEF del 36% per gli interventi di recupero e l'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni, sono state oggetto entrambe di proroga sino al 31 dicembre 2003, disposta rispettivamente dal D.L. 147/2003 (convertito nella legge 200/2003) e dal D.L. 30 settembre 2003, n. 269 (convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n.326).

Novità importanti sulla detrazione IRPEF erano state introdotte dalla legge Finanziaria 2004 (art.2, commi 15-16, legge 350/2003) che, nel disporre la proroga di un anno dei benefici, aveva riportato, con efficacia dal 1° gennaio 2004, la percentuale di detrazione spettante nella misura originaria del 41% (come era per gli anni 1998-1999) ed aveva innalzato l'importo massimo di spese ammesse al beneficio a 60.000 Euro (anziché 48.000 Euro). Le stesse novità riguardavano anche l'applicazione delle agevolazioni all'acquisto di immobili ristrutturati da imprese.

Tuttavia, l'art.23-bis del decreto legge 24 dicembre 2003, n.355 (convertito, con modificazioni nella legge 27 febbraio 2004, n.47) ha in sostanza annullato, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, tutte le novità che erano state introdotte dalla Finanziaria 2004, prevedendo il ritorno sia della percentuale di detraibilità alla misura del 36%, sia del tetto massimo di spese ammesse all'agevolazione a 48.000 euro (come per il 2003). A fronte di ciò, però, lo stesso provvedimento ha prorogato il beneficio per un biennio (2004 e 2005), provvedendo anche ad estendere, con efficacia dal 1° gennaio 2004 e sino al 31 dicembre 2005, l'applicazione dell'IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali.

## **1. IL DECRETO LEGGE 355/2003 – LE MODALITÀ APPLICATIVE PER IL 2004 E IL 2005**

### ***1.1 L'abrogazione delle novità introdotte dalla Finanziaria 2004***

L'**art.23-bis del D.L. 355/2003** (convertito, con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2004, n.47), abrogando i commi 15 e 16 dell'art.2 della Legge 350/2003 (Finanziaria 2004), che fissavano per quest'anno il ritorno ad una percentuale di spese detraibili pari al 41% per un importo massimo di 60.000 euro, ha disposto la proroga per due anni (2004-2005) dell'agevolazione, con il ritorno alla misura percentuale del 36% ed al limite massimo dei 48.000 euro stabiliti nella Legge Finanziaria 2003 (L. 289/2002), sia per gli interventi di recupero che per gli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese edili.

Quindi, con efficacia retroattiva al 1° gennaio 2004, viene disposta:

- ♦ **la proroga per il 2004 ed il 2005** delle agevolazioni previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia a favore dei privati (possessori o detentori), nella misura del **36%**, per un importo massimo di **48.000 euro** (art.2, comma 5 della legge 289/2002 - Finanziaria 2003);

- ◆ **la proroga** delle agevolazioni previste per gli acquisti di immobili interamente ristrutturati da imprese di costruzione **entro il 31 dicembre 2005 e ceduti entro il 30 giugno 2006** nella misura del **36%**, per un importo massimo di **48.000 euro** (art.9, comma 2 della legge 448/2001 - Finanziaria 2002 nel testo vigente al 31 dicembre 2003).

In sostanza, a livello normativo, l'abrogazione con efficacia sin dal 1° gennaio 2004 dei commi 15-16 della legge 350/2003 (Finanziaria 2004) fa sì che la percentuale del 41% ed il limite di spese detraibili pari a 60.000 euro non risultino mai applicabili.

Resta, comunque, da chiarire quale sia l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria relativamente ai contribuenti che, confidando nella misura del 41% e nel limite dei 60.000 euro di spese detraibili, abbiano proseguito dal 1° gennaio al 28 febbraio 2004 (data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 355/2003) interventi di recupero iniziati in anni precedenti, per i quali sia stato già superato il tetto dei 48.000 euro.

L'ANCE è già intervenuta nelle competenti sedi affinché sia rispettato il principio della tutela dell'affidamento dei contribuenti che si sono visti variare la percentuale di detrazione, originariamente ammessa dall'art.2 della L.350/2003.

Inoltre, l'abrogazione del comma 15 dell'art.2 comporta anche **la soppressione della facoltà dei Comuni di ridurre del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione.**

Diversamente, rimane comunque ferma la possibilità per i Comuni di stabilire l'esonero dal pagamento della TOSAP in relazione agli interventi di recupero, in quanto già prevista dall'art.1, comma 4, della legge 449/1997.

Come verrà più approfonditamente esaminato nel paragrafo 9 del presente documento, l'art.23-bis del decreto legge 355/2003 ha previsto anche la proroga dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005 (quindi, con effetto retroattivo) dell'applicazione dell'IVA ridotta al 10% per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici abitativi (disposta, da ultimo, sino al 31 dicembre 2003 dal D.L. 269/2003).

### ***1.2 Gli interventi di ristrutturazione promossi dai privati***

Come detto, l'art.23-bis, comma 1, lett.a), del decreto legge 24 dicembre 2003, n.355 (convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2004, n.47) ha disposto la proroga sino al 31 dicembre 2005 del termine di applicazione della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali (art.1, legge 449/1997), riportando, sin dal 1° gennaio 2004, le condizioni di applicabilità del beneficio a quelle che sono state disposte, da ultimo, dalla Finanziaria 2003 (L.289/2002), ossia la percentuale di detrazione al 36% ed il limite massimo di spese ammesse in detrazione a 48.000 euro.

Con la proroga possono rientrare nell'agevolazione tutte le **spese sostenute per gli interventi di recupero** promossi da privati (v. al riguardo, paragrafo 3), il cui pagamento, da effettuarsi con bonifico bancario, avvenga **entro il 31 dicembre 2005.**

Come più volte evidenziato anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005 la detrazione, da ripartirsi in dieci quote annuali di pari importo, spetta per un ammontare pari al **36%** delle stesse, nel **limite massimo di 48.000 euro.**

Restano, inoltre, confermate tutte le precisazioni fornite sull'agevolazione dall'Amministrazione finanziaria, tra le quali si evidenziano, in particolar modo, quelle contenute nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate 5 marzo 2003, n.15/E riguardanti il computo del limite massimo di spesa ammessa in detrazione nel caso di prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti. In quest'ambito, infatti, è stato precisato che, ai fini del calcolo del limite dei 48.000 Euro, si deve

tenere conto anche delle spese sostenute per tali interventi nei precedenti periodi d'imposta (per gli esempi si rimanda al paragrafo 5 del presente Documento).

Nel caso in cui, invece, nel 2004 o nel 2005 vengano realizzati nuovi interventi agevolati, non interverrà nessuna limitazione all'importo massimo dei 48.000 euro di spesa ammessa a detrazione.

Resta fermo, in ogni caso, che il tetto di spesa, 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).

Anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005, inoltre opera la necessaria **ripartizione della detrazione spettante in dieci quote annuali di pari importo**, con l'eccezione, introdotta già dal 2003, che riguarda i soggetti di **età non inferiore a 75 e a 80 anni. Solo per questi ultimi**, infatti, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente **in cinque e tre quote annuali costanti**. Al riguardo, 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 già 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, può 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).

Rimangono, inoltre, confermate anche le altre novità, introdotte dal 1° gennaio 2003, dalla Finanziaria dello scorso anno (L.289/2002), riguardanti la puntualizzazione, a livello normativo, di alcune ipotesi particolari che possono verificarsi durante la fruizione del beneficio fiscale. L'art.2, comma 5, della legge 289/2002 (Finanziaria 2003) ha stabilito, 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, infine, si ricorda che già la Finanziaria 2003 (legge 289/2002) contemplava espressamente gli **interventi di bonifica dall'amianto**. Naturalmente, anche le spese sostenute per questi lavori devono essere pagate, con bonifico bancario, entro il 31 dicembre 2005.

## Tab. riepilogativa 1– Interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale - Novità per il 2004-2005

**Novità per il 2004-2005 – Decreto legge 24 dicembre 2003, n.355, art.23-bis (convertito dalla legge 47/2004)**

**AGEVOLAZIONE:** proroga sino al 31 dicembre 2005 della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero dei fabbricati residenziali - di cui all'art.1 della Legge 449/1997 -.

**MODALITA' APPLICATIVE PER IL 2004:**

- ☞ percentuale di spesa detraibile, pari al **36%**;
- ☞ importo massimo di spesa detraibile pari a **€48.000** (detrazione massima consentita pari € 17.280, da ripartire in dieci quote annuali);
- ☞ per gli interventi in corso al 1° gennaio 2004 (o al 1° gennaio 2005), 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 2004 – 31 dicembre 2005

### **1.3 L'acquisto di fabbricati ristrutturati**

Come accennato in precedenza, il decreto legge 24 dicembre 2003, n.355 (convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2004, n.47), ha disposto, sempre con l'art.23-bis, comma 1, lett.b), la **proroga di due anni 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).

Anche per questa ipotesi di applicazione della detrazione IRPEF, è stato inoltre disposto, abrogando con efficacia retroattiva dal 1° gennaio 2004 il comma 16 dell'art.2 della legge 350/2003 (Finanziaria 2004, che aveva previsto l'incremento della percentuale detraibile al 41% e del tetto massimo a 60.000 euro), il ritorno al **36%** della percentuale cui commisurare la detrazione spettante e del **limite massimo di spese ammesse al beneficio a 48.000 Euro**.

Con la proroga, quindi, la detrazione IRPEF si applica per **l'acquisto**, da effettuarsi **entro il 30 giugno 2006**, di unità immobiliari poste all'interno di edifici sui quali siano stati eseguiti, **entro il 31 dicembre 2005, 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. Al riguardo si evidenzia che il testo dell'articolo 31 è stato trasfuso nell'art.3 del nuovo Testo unico dell'edilizia, emanato con il DPR 6 giugno 2001, n. 380 v. Tavola riepilogativa del paragrafo 9 del presente documento).

La detrazione compete, in questo caso, nel limite 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 pari a 48.000 Euro**.

Sulle modalità applicative generali dell'agevolazione, risultano comunque applicabili 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. In queste ultime, è stato, in sostanza, precisato che il 25% su cui determinare la detrazione di imposta (36%) 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).

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.

Restano ferme, inoltre, le novità, introdotte dal 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) circa gli **adempimenti ai quali gli acquirenti delle unità immobiliari agevolate devono adempiere per poter fruire della detrazione di imposta.**

Il citato decreto 153/2002 (contrariamente a quanto era stato chiarito dall'Agenzia nella precedente circolare 15/E/2002, da ritenersi in tal ambito superata) ha stabilito 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% nel caso di interventi di recupero promossi da privati. 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 dei redditi, nei quali è richiesta l'indicazione del Codice Fiscale dell'impresa o della cooperativa edilizia che ha effettuato i lavori di ristrutturazione sull'edificio.

Gli adempimenti previsti dal decreto n.41/1998, così come da ultimo modificato dal citato decreto interministeriale n. 153/2002, devono essere rispettati, invece, 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.

#### **Tab. riepilogativa 2 – Acquisti di immobili ristrutturati - Novità per il 2004-2005**

##### ***Novità per il 2004 –2005 – Decreto legge 24 dicembre 2003, n.355, art.23-bis (convertito dalla legge 47/2004)***

**AGEVOLAZIONE:** l'incentivo si applica sino al 30-06-2006 nel caso di acquisti di unità abitative, ristrutturate entro il 31-12-2005 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 2005;
- ↳ intervento tra quelli di cui all'art.31, comma 1, lett. c) e d) della Legge 457/1978 (articolo trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001);
- ↳ acquisto entro il 30 giugno 2006;
- ↳ **detrazione: 36%** sul valore degli interventi che si assume pari al **25% del prezzo d'acquisto ed entro il limite massimo di €48.000** (detrazione massima € 17.280, da ripartire in dieci quote annuali).

Per completezza espositiva, si evidenzia, infine, che l'art.2, comma 12, lett.c), della legge 350/2003 (Finanziaria 2004), ha disposto la proroga di un intero anno, ossia sino al 31 dicembre 2004, anche dell'applicazione della detrazione IRPEF **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.

#### ***1.4 La facoltà dei Comuni di ridurre la TOSAP***

Tra le novità che erano state apportate dalla Finanziaria 2004 (legge 350/2003), in particolare dal comma 15 dell'art.2, erano comprese anche quelle relative alla facoltà dei Comuni di ridurre, sino all'esenzione, la TOSAP dovuta per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche effettuata durante l'esecuzione degli interventi, nonché di abbattere nella misura del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione.

L'abrogazione del comma 15 dell'art.2, disposta dall'art.23-bis del D.L. 355/2003, comporta quindi anche **la soppressione della facoltà dei Comuni di ridurre del 50% gli oneri concessori correlati al costo di costruzione.**

Diversamente, **rimane comunque ferma la possibilità per i Comuni di stabilire l'esonero dal pagamento della TOSAP** in relazione agli interventi di recupero, in quanto già prevista dall'art.1, comma 4, della legge 449/1997.

Al riguardo, si evidenzia che la possibilità di ridurre o esonerare dalla TOSAP le occupazioni necessarie all'esecuzione degli interventi di recupero potrà andare a diretto beneficio delle imprese che realizzano i lavori, tenuto conto che le stesse rivestono, in qualità di occupanti del suolo pubblico, la qualifica di soggetti passivi ai fini dello stesso tributo (art.39, D.Lgs. 507/1993).

## **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 provvedano anche alla successiva vendita o assegnazione. In particolare, l'acquisto immobiliare, per essere agevolato, deve avvenire, stante l'ultima proroga, entro il 30 giugno 2006, 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, trasfuso nell'art.3, del D.P.R. 380/2001) e devono essere necessariamente ultimati entro il 31 dicembre 2005.

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.

Queste, comunque, le fondamentali condizioni di applicabilità dell'agevolazione:

- il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2006. Il beneficio si applica anche in caso di vendita di una singola unità abitativa, in quanto non è richiesta la cessione contestuale di tutte le unità immobiliari;
- gli interventi di restauro o risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (art.31, primo comma, lettera c, d, legge 457/78, trasfuso nell'art.3 del nuovo Testo Unico dell'edilizia, DPR 380/2001) devono essere eseguiti sull'intero fabbricato ed ultimati entro il 31 dicembre 2005;

- i predetti lavori devono essere realizzati da una impresa di costruzione o da una cooperativa edilizia che provvede alla successiva vendita o assegnazione dell'immobile agevolato.

Per fruire della detrazione, 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.

Di seguito viene proposto un esempio di calcolo del beneficio spettante.

#### 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

Anche con l'ultima proroga del beneficio, 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 entro l'attuale termine del 31 dicembre 2005;
- 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, 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 31 dicembre 2005, semprechè 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, 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, già la Finanziaria dello scorso anno (legge 289/2002, in particolare all'art.2, comma 5), ha specificato che spettano all'acquirente, persona fisica, dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore.

Nel caso, invece, di **decesso dell'avente diritto alla detrazione IRPEF del 36%**, risultano applicabili le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate nella più volte citata circolare 15/E/2003, per cui il beneficio fiscale si trasmette, per le quote non detratte dal defunto, esclusivamente all'erede che conserva la materiale e diretta detenzione del bene. Nell'ipotesi di detenzione congiunta tra più eredi, la detrazione può essere ripartita tra gli stessi in parti uguali.

### 3. GLI INTERVENTI AGEVOLATI

Come già accennato in precedenza, nell'ambito degli interventi agevolabili, già la Finanziaria 2003 (legge 289/2002) conteneva l'esplicito riferimento agli **interventi di bonifica dall'amianto** che vengono, quindi, inclusi tra i lavori agevolabili anche per il 2004 e il 2005. Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che anche questi lavori, 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 2004 e nel 2005, 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 31 dicembre 2005 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 (v. Tavola riepilogativa al paragrafo 9);
- 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 espanse, 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 ora del 41%:

- 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.

Si riporta, di seguito, uno schema esemplificativo degli interventi agevolabili.

<i>Categoria d'intervento</i>	<i>Interventi ammissibili - esempi</i>
<b>Manutenzione ordinaria (solo per lavori su parti comuni condominiali, esclusi se interni a singole abitazioni)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione integrale o parziale di pavimenti;</li> <li>- riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);</li> <li>- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;</li> <li>- rifacimento pavimentazione esterne senza modifiche ai materiali,</li> <li>- sostituzione tegole;</li> <li>- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;</li> <li>- riparazione recinzioni;</li> <li>- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;</li> <li>- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.</li> </ul>
<b>Manutenzione straordinaria</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;</li> <li>- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;</li> <li>- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;</li> <li>- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;</li> <li>- rifacimento di scale e rampe;</li> <li>- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;</li> <li>- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;</li> <li>- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;</li> <li>- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;</li> <li>- interventi finalizzati al risparmio energetico.</li> </ul>
<b>Risanamento e restauro conservativo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;</li> <li>- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;</li> <li>- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;</li> <li>- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;</li> <li>- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.</li> </ul>
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;</li> <li>- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;</li> <li>- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;</li> <li>- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;</li> <li>- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;</li> <li>- interventi di ampliamento delle superfici</li> <li>- interventi di demolizione e fedele ricostruzione.</li> </ul>

<i>Categoria d'intervento</i>	<i>Interventi ammissibili - esempi</i>
<b><i>Eliminazione barriere architettoniche</i></b>	<p>Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti),</li> <li>- rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofoni, impianti di ascensori);</li> <li>- rifacimento di scale ed ascensori;</li> <li>- inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici.</li> </ul> <p>In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria.</p>
<b><i>Opere finalizzate alla cablatura degli edifici</i></b>	<p>Le opere finalizzate alla cablatura degli edifici sono quelle previste dalla legge 31 luglio 1997, n. 249, che ha concesso agevolazioni per realizzare, nelle nuove costruzioni o in edifici soggetti ad integrale ristrutturazione, antenne collettive o reti via cavo per distribuire la ricezione nelle singole unità abitative. Ai fini delle agevolazioni fiscali la tipologia di intervento ammissibile è limitata al caso di lavori, in edifici esistenti, che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali.</p> <p>Inoltre, possono essere oggetto di agevolazione fiscale gli interventi di cablatura degli edifici per l'accesso a servizi telematici e di trasmissione dati, informativi e di assistenza, quali, ad esempio, la contabilizzazione dell'energia da centrali di teleriscaldamento o di cogenerazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza;</p>
<b><i>Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico</i></b>	<p>La normativa di riferimento è quella prevista dalla legge quadro sull'inquinamento acustico, e dal recente D.P.C.M. 14 novembre 1997, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 1° dicembre 1997, n. 280. Le opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette: ad es. sostituzione di vetri degli infissi. In tal caso occorre acquisire idonea documentazione (ad es. scheda tecnica del produttore) che attesti l'abbattimento delle fonti sonore interne o esterne all'abitazione, nei limiti fissati dalla predetta normativa</p>
<b><i>Opere finalizzate al risparmio energetico</i></b>	<p>La tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali sono quelle previste dall'art. 1 del decreto del Ministro dell'industria, del commercio e dell'artigianato del 15 febbraio 1992 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 9 maggio 1992, n. 107. Anche le opere finalizzate al risparmio energetico possono essere realizzate in assenza di opere edilizie propriamente dette e vale quanto detto a proposito dell'inquinamento acustico;</p>

<i>Categoria d'intervento</i>	<i>Interventi ammissibili - esempi</i>
<i>Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica</i>	<p>La normativa tecnica regolamentare a cui fare riferimento è contenuta nel decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro dell'interno del 16 gennaio 1996 pubblicato nel Supplemento Ordinario alla G.U. n. 29 del 5 febbraio 1996. Gli interventi di messa in sicurezza statica e quelli relativi all'adozione di misure antisismiche sono, in genere, riferiti ad opere di consolidamento statico riconducibili alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono interessare anche le strutture di fondazione nonché la rete dei servizi ed in particolare acquedotti, fognature, elettricità. Ma la legge, oltre a disporre che gli interventi in questione devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendente interi edifici, stabilisce che nell'ambito dei centri storici essi "devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari". La norma rende necessario non solo la cooperazione tra proprietari interessati, ma anche l'intervento attivo degli enti locali. La rilevanza degli interventi - che interessano edifici e ambienti tutelati e chiamano direttamente in causa i comuni, anche per la necessità di intervenire, come si è detto, sulla rete dei servizi - non può, infatti, essere sottovalutata. Pertanto, è da ritenere che, ai fini dell'applicazione della disposizione, debbano essere i privati, di norma, a predisporre "progetti unitari", ed a sottoporli all'esame del comune, per una approvazione di tipo "edilizio": ovverosia mediante una concessione, stante che non si tratta, nel caso in esame, di piano urbanistico. Ma non può essere esclusa l'iniziativa dei comuni, intesa a fornire, quanto meno, le linee di indirizzo per la formazione dei progetti unitari.</p> <p>è appena il caso di rilevare che la disposizione in questione, per ovvi motivi tecnici ed esecutivi, deve essere estesa a tutti i casi di miglioramento o di adeguamento della sicurezza statica ed antisismica, dovendo interpretare l'ulteriore specificazione del legislatore nel caso dei centri storici come una indicazione di metodo circa la particolare cautela da tenere nel caso di edifici realizzati con tecnologie e materiali oggi non utilizzati correntemente;</p>
<i>Interventi di messa a norma degli edifici</i>	<p>La normativa regolamentare di riferimento, nel caso degli impianti tecnologici, è quella prevista dal D.P.R. 6 dicembre 1991, n. 447, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 15 febbraio 1992, n. 38. Ai fini del beneficio fiscale sono richiamate le norme applicabili alle unità immobiliari abitative e alle relative parti comuni, soggette all'applicazione della legge 46/1990. Si tratta, quindi, di interventi che riguardano la pluralità degli impianti tecnologici dell'abitazione meglio individuati all'articolo 1 della legge 46/1990 e definiti nel successivo regolamento attuativo. Sono quindi compresi tutti gli interventi effettuati e debitamente dotati di certificato di conformità, rilasciato da soggetti abilitati, anche se di entità minima, indipendentemente dalla categoria edilizia di intervento edilizio</p>
<i>Opere finalizzate ad evitare infortuni domestici</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;</li> <li>- montaggio di vetri antinfortunistica;</li> <li>- installazione di corrimano lungo le scale.</li> </ul>
<i>Opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rafforzamento, sostituzione od installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;</li> <li>- apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;</li> <li>- porte blindate o rinforzate;</li> <li>- apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;</li> <li>- installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;</li> <li>- apposizione di saracinesche;</li> <li>- tapparelle metalliche con bloccaggi;</li> <li>- vetri antisfondamento;</li> <li>- casseforti a muro;</li> <li>- fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;</li> <li>- apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline.</li> </ul>

#### **4. LE SPESE DETRAIBILI**

L'agevolazione si applica con riferimento alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2005 (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 31 dicembre 2005 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 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.

Tali modalità applicative si ritengono vevolevoli anche per le spese sostenute nel 2004 e nel 2005.

Ciò implica che se, nel 2004 o nel 2005, siano sostenute spese relative alla prosecuzione di interventi già iniziati in precedenza, la detrazione può essere fatta valere solo entro il tetto massimo dei 48.000 euro, calcolato tenendo conto anche delle spese complessivamente sostenute nei precedenti periodi d'imposta.

### Esempio 1

Spese sostenute nel 2003	€ 20.000
Spese sostenute nel 2004 in prosecuzione dello stesso intervento	€ 15.000
<b>Spese ammesse in detrazione nel 2004</b>	<b>€15.000*</b>

*\*In tal caso la spesa ammessa in detrazione nel 2004 è pari al totale delle spese sostenute nel 2004, perchè inferiore al limite massimo di spesa detraibile, pari a €28.000 (€48.000 - €20.000 di spese del 2003).*

### Esempio 2

Spese sostenute nel 2002	€ 20.000
Spese sostenute nel 2003 in prosecuzione dello stesso intervento	€ 20.000
Spese sostenute nel 2004 in prosecuzione dello stesso intervento	€ 15.000
<b>Spese ammesse in detrazione nel 2004</b>	<b>€8.000*</b>

*\*In tal caso la spesa ammessa in detrazione nel 2004 è pari a €8.000 (€48.000 - €20.000 di spese del 2002 - €20.000 di spese del 2003)*

### Esempio 3

Spese sostenute nel 2002	€ 18.000
Spese sostenute nel 2003 in prosecuzione dello stesso intervento	€ 30.000
Spese sostenute nel 2004 in prosecuzione dello stesso intervento	€ 10.000
<b>Spese ammesse in detrazione nel 2004</b>	<b>€0*</b>

*\*In tal caso nel 2004 non si può fruire della detrazione IRPEF perchè le spese sostenute nel 2002 e nel 2003 (€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, inoltre, attraverso un esempio numerico, precisazioni anche in merito al calcolo da effettuare nel caso in cui nello stesso anno, oltre alla prosecuzione di precedenti interventi, si inizino nuovi lavori agevolati sullo stesso immobile. In tale ipotesi, l'Agenzia ha precisato che l'importo di spesa, su cui calcolare la detrazione spettante, non può comunque e complessivamente superare il tetto massimo stabilito dalla legge (48.000 euro).

Le stesse precisazioni vanno, quindi, applicate anche con riferimento alle spese sostenute nel 2004 e nel 2005.

Si riporta, di seguito, un esempio numerico, che riprende quello contenuto nella citata circolare ministeriale del 2003.

***Esempio 4: Lavori iniziati nel 2003 e proseguiti nel 2004 e nuovi interventi iniziati nel 2004 relativi alla stessa unità abitativa***

<i>Spese sostenute nel 2003</i>	€ 35.000
<i>Spese sostenute nel 2004 per interventi di prosecuzione</i>	€ 20.000
<b><i>Spesa ammessa nel 2004 per interventi di prosecuzione</i></b>	<b>€13.000</b> (48.000 – 35.000)
<i>Spese sostenute nel 2004 per nuovi lavori</i>	€ 40.000
<b><i>Spesa massima ammessa nel 2004 per nuovi lavori</i></b>	<b>€35.000</b> (48.000 – 13.000)
<b><i>Spesa totale ammessa in detrazione nel 2004</i></b>	<b>€48.000</b> (13.000 + 35.000)

## **6. GLI ADEMPIMENTI 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 per gli acquisti di fabbricati ristrutturati da imprese, sono state introdotte dal Decreto Interministeriale 9 maggio 2002, n. 153. Quest'ultimo, infatti, ha stabilito che per tale fattispecie di applicazione del beneficio non sussiste l'obbligo per l'acquirente/beneficiario 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, 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.

### ***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 2004 o nel 2005, 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 condomino) 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 dichiara 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 a ..... il.....

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 specifici 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'emanazione 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 della detrazione IRPEF del 36% per le ristrutturazioni edilizie.

### 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 altro 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 in .....Via.....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 in ..... Via/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/Piazza ..... n.....

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 (entro il nuovo termine del 31 dicembre 2005), 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 condomino che provvede materialmente al pagamento. Nell'ipotesi di proprietà 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 31 dicembre 2005 si rende applicabile anche all'acquisto di parcheggi pertinenziali. Naturalmente, anche in tal caso, l'agevolazione si rende applicabile sin dal 1° gennaio 2004 nella misura percentuale del 36% delle spese sostenute e con il limite dei 48.000 euro, così come in generale previsto dall'art.23-bis del D.L. 355/2003.

In particolare, si può, quindi, fruire della detrazione IRPEF 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 pertenziale tra l'edificio abitativo (bene principale) ed il box.

In merito alle modalità applicative del beneficio nel caso di acquisto di boxes pertinenziali, già con la circolare ministeriale 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 effettuata 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 poi con la circolare 20 giugno 2002 n. 55/E, con la quale è stato chiarito che la detrazione si può applicare anche nel caso in cui, entro il termine di fruizione del beneficio fiscale (ora 31 dicembre 2005), 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 pertenzialità tra il box e la relativa unità immobiliare residenziale.

Anche nel caso di acquisto contestuale di abitazione e box pertenziale, 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 pertenzia, consente di effettuare la detrazione d'imposta delle spese sostenute per la realizzazione del box.

Per quanto concerne la sussistenza del vincolo pertenziale 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 pertenziale. 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 gli importi effettivamente detraibili, nell'ipotesi di acquisto di parcheggio pertenziale, anche nelle stesse istruzioni alla dichiarazione dei redditi, dell'Agenzia delle Entrate ha ribadito che la detrazione 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**

**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 in ..... Via/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**

Come auspicato dall'ANCE, a seguito dell'approvazione, il 10 febbraio 2004, della Direttiva che modifica la Dir.77/388/CEE relativamente alla possibilità di applicazione per un ulteriore biennio di aliquote IVA agevolate ai servizi ad alta intensità di manodopera, il Parlamento italiano ha repentinamente recepito l'estensione dell'agevolazione che permette così **l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% per le manutenzioni degli edifici residenziali, non solo per il 2004 e 2005, ma anche con efficacia retroattiva dall'inizio del 2004** (l'ultima proroga era stata disposta, sino al 31 dicembre 2003, dal D.L. 269/2003).

L'art.23-bis, comma 1, lett.c) ha, infatti, disposto:

- ◆ **la proroga** dell'applicazione dell'aliquota **IVA agevolata al 10%** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatturati **dal 1° gennaio 2004**, con effetto retroattivo (art.7, comma 1 della legge 488/1999- Finanziaria 2000).

Al riguardo, in attesa di chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate, si ritiene che, per le fatture che siano state emesse dal 1° gennaio al 28 febbraio 2004 (data di entrata in vigore della legge di conversione del D.L. 355/2003) con l'aliquota ordinaria del 20%, dovrebbe essere ammessa la possibilità di effettuare una variazione in diminuzione, ai sensi dell'art.26, comma 2, D.P.R. 633/1972. Comunque, sino a quando l'Amministrazione finanziaria non fornirà i chiarimenti

necessari per attuare la retroattività della riduzione dell'aliquota, a partire dal 1° gennaio 2004, si consiglia alle imprese di soprassedere alla restituzione dell'imposta dovuta ai committenti.

Come noto, l'applicabilità dell'IVA ridotta al 10% (ormai concessa sin dal 2000) riguarda i 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 (trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001), 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 (v. successiva Tavola riepilogativa sulle aliquote IVA per gli interventi di recupero).

In generale, comunque, 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 31 dicembre 2005, indipendentemente dal momento di effettiva realizzazione e completamento degli interventi di recupero agevolati.

E' bene ricordare, in ogni caso, che gli interventi di cui alle lettere c) e d) del medesimo art.31 (trasfuso nell'art.3 del D.P.R. 380/2001) 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 31 dicembre 2005.

Trattandosi di una semplice proroga, inoltre, risultano ancora efficaci le puntualizzazioni fornite dall'Amministrazione finanziaria su tale beneficio fiscale.

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

Per completezza, si riporta di seguito uno schema riepilogativo delle aliquote IVA in vigore sino al 31 dicembre 2005 per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, alla luce, tra l'altro, dell'entrata in vigore del «Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia», approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380.

**Tavola riepilogativa - Le aliquote IVA per gli interventi di recupero**

<i>Tipologia d'intervento</i>	<i>Vecchio riferimento normativo</i>	<i>Nuovo riferimento normativo</i>	<i>Aliquote IVA</i>
<b>Manutenzione ordinaria edifici residenziali</b>	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	<b>10%</b> (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
<b>Manutenzione ordinaria edifici non residenziali</b>	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	<b>20%</b>
<b>Manutenzione straordinaria edifici residenziali</b>	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	<b>10%</b> (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
<b>Manutenzione straordinaria edifici residenziali pubblici</b>	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	<b>10%</b> (n.127-duodecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
<b>Manutenzione straordinaria edifici non residenziali</b>	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	<b>20%</b>
<b>Risanamento e restauro conservativo</b>	Art.31, comma 1, lett. c) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001	<b>10%</b> (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)
<b>Ristrutturazione edilizia</b>	Art.31, comma 1, lett. d) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 (1)	<b>10%</b> (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)
<b>Ristrutturazione urbanistica</b>	Art.31, comma 1, lett. e) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001	<b>10%</b> (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 663/1972)

(1) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di demolizione dell'edificio e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

I nuovi riferimenti all'art.3 del DPR 380/2001 possono già essere utilizzati per indicare la tipologia d'intervento realizzato sull'edificio oggetto di recupero, sia in fattura, sia nelle lettere inviate dai committenti per la richiesta di applicazione di aliquote IVA agevolate.

Agli stessi fini, resta comunque valido il riferimento alle disposizioni contenute nell'art.31 della Legge 457/1978, in virtù non solo dell'automatico collegamento alla normativa successiva, ma anche perché il Legislatore non ha ancora provveduto alle necessarie modifiche del testo del DPR 633/1972 sull'IVA, che richiama ancora la norma previgente.

Si sottolinea, in ogni caso, che, sotto il profilo giuridico, l'art.31 della Legge 457/1978 non è stato formalmente soppresso dall'art.3 del DPR 380/2001. Si ritiene altresì che le due norme convivano nel nostro ordinamento, come specificamente indicato all'art.137 lettera b) dello stesso DPR 380/2001.

L'unica novità integrativa, rispetto alle definizioni di intervento di recupero previste dal precedente art.31 della Legge 457/1978, riguarda l'art.3 lett.d) del DPR 380/2001 che, pur riprendendo quanto già disposto dall'art.31, estende la nozione di ristrutturazione edilizia agli interventi di demolizione dell'edificio e successiva ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

In merito, si precisa che, anche in assenza di una specifica pronuncia da parte dell'Amministrazione finanziaria, l'aliquota IVA ridotta al 10% risulta allo stesso modo applicabile anche agli interventi

di demolizione e successiva ricostruzione senza aumento di volumetria, in quanto intervento di ristrutturazione edilizia.

### 9.1 La proposta di modifica della Direttiva UE sulle aliquote IVA ridotte

La Commissione Europea intende procedere a medio termine, attraverso una proposta di modifica alla Direttiva 77/388/CEE [2003/0169(CNS)], ad una revisione e ad una razionalizzazione delle regole e delle deroghe applicabili nella definizione delle aliquote IVA ridotte, adottate in tutto il territorio dell'Unione.

In particolare, per quanto riguarda il settore delle costruzioni, la Commissione Europea, intervenendo sull'Allegato H della direttiva 77/388, ha rettificato la categoria 9 (futura categoria 10) come segue:

*(versione vigente)*

Categoria	Descrizione
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>
9	Fornitura, costruzione, restauro e trasformazione di abitazioni fornite nell' ambito della politica sociale.
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>

- sopprimendo i termini: « fornite nell'ambito della politica sociale »;
- aggiungendo la manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari residenziali;
- aggiungendo la locazione di abitazioni, nella misura in cui tale prestazione di servizi non sia esente in virtù dell'articolo 13.

*(versione proposta)*

Categoria	Descrizione
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>
10	Fornitura, costruzione, restauro, trasformazione, <b>riparazione, manutenzione e pulizia di abitazioni.</b> <b>Affitto di abitazioni nella misura in cui questo servizio non sia esente ai sensi dell'art.13.</b>
<i>(omissis)</i>	<i>(omissis)</i>

Di fatto, l'approvazione di tale proposta di modifica consentirebbe l'introduzione "strutturale" dell'applicazione dell'IVA agevolata al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni, attualmente applicabile in virtù di deroghe temporaneamente riservate ai cosiddetti servizi ad alta intensità di manodopera (di cui Allegato K, aggiunto alla VI Dir.77/388 dall'art.1 Dir.99/85).

**AGENZIA DELLE ENTRATE**  
DIREZIONE CENTRALE GESTIONE TRIBUTI

Riservato all'ufficio

## COMUNICAZIONE PER LA DETRAZIONE DEL 36 PER CENTO AI FINI IRPEF

Regolamento emanato ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e successive modificazioni

### DATI DEL DICHIARANTE

CODICE FISCALE

PROPRIETÀ PRIVATA  
(barrare la relativa casella)

 POSSESSORE  
 DETENTORE

PROPRIETÀ COMUNE  
(barrare la relativa casella)

 AMMINISTRATORE  
 CONDOMINIO

COGNOME

SESSO

NOME

DATA DI NASCITA

COMUNE DI NASCITA

PROV.

CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO (da compilare nel caso di proprietà comune)

CODICE FISCALE SOGGETTI ART. 5 DEL TUIR

### DATI DELL'IMMOBILE

SITO IN (Comune)

PROV.

C.A.P.

INDIRIZZO

N. CIVICO

DATI DEL  
CATASTO  URBANO  
 TERRENI

PARTITA

FOGLIO

NUMERO/PARTICELLA

SUB

OPPURE:  PRESENTATA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO

DATA

NUMERO

UFFICIO

ESTREMI DI REGISTRAZIONE DI ATTO (per il detentore):

### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA (Barrare le relative caselle)

- COPIA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA  
 COPIA DELLA AUTORIZZAZIONE EDILIZIA  
 COPIA DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ  
 COPIA DOMANDA DI ACCATASTAMENTO

- COPIA RICEVUTE I.C.I. 1997 (se dovuta)  
 COPIA DELIBERA ASSEMBLEARE E TABELLA MILLESIMALE  
 DICHIARAZIONE DI CONSENSO DEL POSSESSORE

Comunicazione ASL:  Sì  No

Data di inizio lavori:  /  /

Firma

Data:  /  /

## ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE DEL MODELLO

Il modulo debitamente compilato, datato e sottoscritto, corredato degli allegati, deve essere spedito, in busta chiusa di dimensioni idonee a contenerlo senza piegarlo, per raccomandata e senza ricevuta di ritorno, al Centro Operativo di Pescara Via Rio Sparto, 21 c.a.p. 65100

Il modulo è predisposto per la lettura ottica e, pertanto, va compilato con la massima chiarezza a macchina o a stampatello, utilizzando una penna biro nera o blu; è necessario inoltre:

- riempire ogni casella con un solo carattere
- scrivere i caratteri all'interno delle caselle
- annerire la casella o segnare un trattino orizzontale quando sul modello è richiesto di rispondere barrando la casella.

### • Dati del dichiarante

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

In caso di interventi da parte di uno dei soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, devono essere, invece, indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette il modulo e, nell'apposito spazio, il codice fiscale del soggetto di cui all'articolo 5 del Tuir; dovrà, inoltre, essere specificato, barrando la relativa casella, che il soggetto che trasmette la comunicazione è un detentore dell'immobile.

In caso di interventi su parti comuni di edifici residenziali, devono essere, invece, indicati il codice fiscale e i dati anagrafici della persona fisica che trasmette il modulo e, nell'apposito spazio, il codice fiscale del condominio; dovrà, inoltre, essere specificato, barrando la relativa casella, se il soggetto che trasmette la comunicazione è l'amministratore del condominio o uno dei condomini.

### • Dati dell'immobile

Nella sezione devono essere indicati i dati relativi agli immobili sui quali sono eseguiti i lavori, rilevabili dal certificato catastale o dell'atto di compravendita. In mancanza dei dati catastali identificativi dell'immobile, deve essere indicato se è stata presentata domanda di accatastamento, barrando la relativa casella.

I dati relativi ai fabbricati rurali che conservano i requisiti di ruralità, sono rilevabili dalle certificazioni del catasto dei terreni.

Non devono essere indicati i dati relativi ai fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità non ancora accatastati in forza dell'articolo 14, comma 13, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, che ha prorogato al 31 dicembre 1998 il termine per procedere l'accatastamento di detti fabbricati.

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

### • Documentazione allegata

Nella sezione deve essere indicata la documentazione allegata alla comunicazione, barrando le relative caselle. Per i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità e non ancora accatastati in forza del citato articolo 14, comma 13, della legge n. 449 del 1997, la copia della domanda di accatastamento deve essere trasmessa non appena presentata.

Dovrà, infine, essere indicato se è stata effettuata la comunicazione dell'inizio dei lavori alla Azienda sanitaria locale e la data di inizio degli stessi.