

Imposte dirette

DETRAZIONE IRPEF

per le RISTRUTTURAZIONI

COMPATIBILITÀ con i LAVORI ESEGUITI in VIRTÙ del PIANO CASA

di Emanuele Rossi

QUADRO NORMATIVO

Per mezzo dell'art. 2, co. 10, L. 191/2009 (Finanziaria 2010), è stata, da una parte, **prorogata la detrazione Irpef del 36%** in merito alle **spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio** fino all'anno 2012 e, dall'altra, è stata **confermata l'agevolazione**, reintrodotta dall'art. 1, co. 17, L. 24.12.2007, n. 244 [CFF 6195] (Finanziaria 2008), concernente la **detrazione Irpef** spettante sugli **acquisti**, perfezionati entro il 30.6.2013, di **immobili** oggetto di **interventi di recupero edilizio** eseguiti entro il 31.12.2012.

Gli **interventi agevolabili** sono sostanzialmente quelli di cui alle lett. a), b), c) e d) del co. 1 dell'art. 3, D.P.R. 380/2001.

Restano **esclusi gli interventi** di cui alla successiva **lett. e) «interventi di nuova costruzione»** poiché **agevolabile è unicamente il recupero e non la costruzione ex novo**.

Sulla scorta di ciò, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la R.M. 4.1.2011, n. 4/E in caso di **interventi di ampliamento**, eseguiti in virtù del «Piano Casa», introdotto dall'art. 11, D.L. 112/2008, **conv. con modif. dalla L. 133/2008**, l'**agevolazione del 36%** spetta solo nel caso in cui **non avvenga la demolizione dell'edificio esistente** e, comunque, **solo per le spese riferibili alla parte esistente** in quanto l'**ampliamento** configura, comunque, una **nuova costruzione**.

TIPOLOGIA di IMMOBILI per cui OPERA la DETRAZIONE IRPEF del 36%: con l'art. 1, L. 27.12.1997, n. 449 [CFF 5677] fu introdotta per la **prima volta** nel nostro ordinamento la **possibilità** di poter **detrarre dalle imposte una quota parte delle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio**. Tale **agevolazione** è stata **più volte prorogata** nel corso degli anni; da ultimo, la Finanziaria 2010 (art. 2, co. 10, L. 23.12.2009, n. 191) ha disposto una **nuova proroga** fino al 2012.

L'**agevolazione** consiste in una **detrazione Irpef del 36%** spettante sugli **interventi per il recupero del patrimonio edilizio di tipo residenziale** (restano, pertanto, **esclusi dall'agevolazione gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale**) eseguiti da parte

delle **persone fisiche** che, in virtù di **titolo idoneo** (proprietari, usufruttuari, titolari del diritto d'uso o d'abitazione, conduttori o comodatari, soci di cooperative a proprietà indivisa e non che risultano assegnatari d'alloggi) **posseggano o detengano l'immobile**.

Tali **edifici** devono essere **iscritti al Catasto** (in assenza dell'iscrizione, è sufficiente la **richiesta di accatastamento**) ed ubicati nel territorio dello **Stato**. Per poter accedere all'**agevolazione**, inoltre, si deve essere **in regola** con il pagamento dell'**Ici**.

Risultano **agevolabili** gli **interventi di recupero** riguardanti sia le **singole unità immobiliari** che le **parti comuni degli edifici residenziali**.

In tale ultimo caso, con R.M. 12.2.2010, n. 7/E, l'Agenzia delle Entrate ha disposto che

possono beneficiare della **detrazione del 36%** gli **interventi** eseguiti su **tutte le parti comuni condominiali** elencate all'art. 1117, n. 1), 2), e 3), c.c. (ad es. lastrici solari, portineria, fognature, ecc.).

Vi è un **limite** alla **spesa agevolabile** individuata nella **soglia** di € **48.000**, da considerarsi riferito a **ciascuna persona fisica** ovvero ad **unità immobiliare** secondo l'anno di **sostenimento delle spese**.

INTERVENTI AGEVOLABILI: gli **interventi agevolabili** sono quelli individuati dalle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001. Precisamente, gli **interventi** di:

- **manutenzione ordinaria;**
- **interventi di manutenzione straordinaria;**
- **interventi di restauro e di risanamento conservativo;**
- **interventi di ristrutturazione edilizia.**

Come chiarito nella C.M. 24.2.1998, n. 57, facendo riferimento alle **parti comuni** degli **edifici residenziali** risultano **agevolabili** gli **interventi di recupero** di cui alle precedenti lett. a), b), c) e d) mentre, facendo riferimento alle **singole unità immobiliari**, risultano **agevolabili** solo gli **interventi** di cui alle lett. b), c) e d).

Ciò vuol dire che quando i **lavori** riguardano le **singole unità immobiliari** e **non le parti comuni**, per fruire dell'**agevolazione del 36%** è necessario che i **lavori** siano qualificati almeno come **manutenzione straordinaria**.

L'**esatto inquadramento** del **tipo di lavoro** posto in essere può essere desunto dalla **documentazione edilizia** costituita dalla **Scia** (Segnalazione certificata di inizio attività) per gli **interventi di manutenzione straordinaria** e dalla **concessione edilizia** per gli **interventi di entità maggiore** (es. ristrutturazione).

Con il passare del tempo sono state **ampliate** le **tipologie di intervento** per le quali opera l'**agevolazione del 36%**.

Ad oggi, oltre ai lavori di cui alle lett. a), b), c) e d), dell'art. 3, D.P.R. 380/2001, sono **detraibili** anche gli **interventi finalizzati** alla **realizzazione** di:

- **autorimesse o posti auto pertinenziali** anche a **proprietà comune;**
- **opere finalizzate alla cablatura degli edifici;**
- **opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico;**
- **opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici** con particolare riguardo all'**installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;**
- **opere finalizzate all'adozione di misure antisismiche**

con particolare riguardo all'**esecuzione di opere** per la **messa in sicurezza statica**, in particolare sulle **parti strutturali;**

- **ogni strumento**, anche di natura tecnologica, adatto a **favorire la mobilità interna ed esterna dell'abitazione** per le **persone portatrici di handicap** (ascensori e montacarichi);
- **misure finalizzate alla prevenzione di atti illeciti** da parte di **terzi** e per **evitare gli infortuni domestici;**
- **interventi di bonifica dell'amianto.**

Una volta stabilita la **tipologia di intervento agevolabile**, occorre **individuare** le **spese** che danno **diritto** alla **detrazione** che sono quelle per:

- **progettazione lavori;**
- **acquisto materiali ed esecuzione lavori;**
- **altre prestazioni professionali** richieste dal **tipo di intervento;**
- **relazione di conformità** degli **interventi** alle leggi vigenti, **perizie e sopralluoghi;**
- **Iva, imposta di bollo e diritti** pagati per le **concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori;**
- **oneri di urbanizzazione;**
- **altri eventuali costi** inerenti la **realizzazione** degli **interventi** e **adempimenti** posti dal **regolamento di attuazione** (D.M. 18.2.1998, n. 41 [CFE @ 5688]);
- **spese per la messa a norma** degli **edifici** ai sensi della L. 5.3.1990, n. 46 per gli **impianti elettrici** e delle **norme Uni-Cig** per gli **impianti a metano.**

ACQUISTO di IMMOBILI RISTRUTTURATI: la Finanziaria 2010 ha disposto la **proroga di un anno** anche della **detrazione del 36%**, spettante agli **acquirenti di immobili ristrutturati** da parte di **imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare** ovvero di **cooperative edilizie**.

La **detrazione fiscale** spetta all'**acquirente o assegnatario dell'immobile**, nei **limiti del 36%** degli **interventi** eseguiti, che si assumono pari al **25%** dell'**unità immobiliare** risultante nell'**atto pubblico di compravendita** o di **assegnazione**. Due sono i **requisiti** richiesti dalla norma:

- i **lavori** devono essere stati **eseguiti** da parte dell'**impresa di costruzione/ristrutturazione** ovvero da parte della **cooperativa edilizia** tra l'**1.1.2008** ed il **31.12.2012;**
- l'**immobile** deve essere **alienato o assegnato** entro il **30.6.2013.**

REGIME di DETRAIBILITÀ: come anticipato, l'**agevolazione** consiste in una **detrazione Irpef** del **36%:**

- delle **spese sostenute**, nel limite di € 48.000, per **interventi di recupero del patrimonio edilizio**;
- del **25%** del prezzo di acquisto o di **assegnazione**, sempre nei limiti di € 48.000, degli immobili oggetto di **ristrutturazione edilizia**.

La **detrazione** deve essere ripartita in **dieci rate annuali di pari importo**. Tuttavia coloro che, alla data del **31 dicembre** dell'anno per cui corre l'**agevolazione** di cui trattasi, abbiano compiuto **75 anni** possono **optare** per una **ripartizione in cinque rate**; inoltre, i **contribuenti** che, alla predetta data, abbiano compiuto **80 anni** possono, invece, scegliere la **rateazione in 3 quote di pari importo**.

Elemento fondamentale è il **sostenimento della spesa** in quanto l'**agevolazione** in esame, seguendo il **criterio di cassa**, può applicarsi **unicamente** quando le **spese** siano state **effettivamente sostenute nel periodo d'imposta**.

Ancora, la **detrazione** abbatte l'**imposta lorda** dovuta e l'**eventuale eccedenza** tra questa e la **detrazione spettante** non può essere né oggetto di **riporto** in avanti né essere oggetto di **richiesta a rimborso** ovvero **utilizzata in compensazione**.

Per effetto della C.M. 24.2.1998, n. 57, la **vendita dell'intero immobile** sul quale siano stati eseguiti **interventi di recupero edilizio** comporta che l'**acquirente** abbia **diritto** di portarsi in **detrazione** le **quote residue di credito non ancora utilizzate dal cedente**.

Nel caso di **decesso** del **beneficiario** della **detrazione fiscale**, invece, il **diritto** è **trasferito** agli **eredi** secondo le **quote** loro spettanti ed a partire dall'**anno** nel quale si è verificato il **decesso**.

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA: ai fini del **godimento** dell'**agevolazione** in esame, il **contribuente** deve essere in possesso della **seguente documentazione**:

- **copia** della **comunicazione di inizio lavori** (e dei **relativi allegati**) e della **ricevuta postale** della **raccomandata** spedita al Centro operativo di Pescara prima dell'inizio lavori;
- le **fatture** o le **ricevute fiscali** che comprovino le **spese sostenute** (a tale riguardo, per effetto dell'entrata in vigore del D.L. 223/2006, per le **fatture** emesse a decorrere dal 4.7.2006, deve essere **esposto separatamente il costo della manodopera**);
- la **ricevuta del bonifico bancario o postale** a favore dell'**impresa** che ha eseguito i **lavori** (non sono ammesse **modalità di pagamento diverse dal bonifico** quali i contanti o gli

assegni);

- **quietanze di pagamento** degli eventuali oneri di **urbanizzazione**.

PIANO CASA e DETRAZIONE IRPEF del 36%: l'art. 11, D.L. 112/2008, conv. con modif. dalla L. 133/2008, ha approvato il cd. «**Piano casa**» il quale consiste in un insieme di norme che consente di effettuare **ampliamenti** o **ricostruzioni di uffici**, in **deroga ai piani regolatori locali**.

In particolare, è previsto che i **Comuni** concedano **permessi per ampliare edifici abitativi esistenti** fino al **20%** del loro **volume** o della **superficie coperta**. In caso di **demolizione e ricostruzione**, al fine di **adeguare i vecchi edifici agli attuali standard qualitativi, energetici e di sicurezza** può essere autorizzato un **aumento dei volumi** fino al **30%**, elevabile fino al **35%** se la **ricostruzione** avviene mediante **utilizzo di tecniche di bioedilizia** ovvero con l'**installazione di impianti di energia rinnovabile**.

Sulla **compatibilità dei lavori** ex «**Piano casa**» con il godimento della **detrazione Irpef del 36%**, è recentemente intervenuta l'Agenzia delle Entrate con la R.M. 4.1.2011, n. 4/E.

In tale occasione l'Agenzia delle Entrate, ribadendo il precedente orientamento espresso da prima con la C.M. 57/E/2008, poi con la C.M. 36/E/2007 e da ultimo con la C.M. 39/E/2010 ha espresso il seguente concetto: nell'ipotesi di **ristrutturazione con demolizione e ricostruzione** la **detrazione** compete solo in caso di **fedele ricostruzione**, nel **rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente**; conseguentemente, nell'ipotesi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento**, la **detrazione non spetta** in quanto l'**intervento** si considera, nel suo complesso, una «**nuova costruzione**».

Qualora, invece, la **ristrutturazione** avvenga **senza demolizione dell'edificio esistente** e con **ampliamento** dello stesso, la **detrazione compete solo** per le **spese riferibili alla parte esistente** in quanto l'**ampliamento** configura, comunque, una «**nuova costruzione**».

Concludendo, nel caso in cui un **contribuente** intenda **ampliare il proprio immobile ad uso abitativo** ricorrendo al «**Piano casa**», la **detrazione Irpef del 36%** potrà essere **fruita** se l'**ampliamento** avviene **senza demolizione dell'edificio esistente**, nei **limiti delle spese** riferite a quest'ultimo.

Tale **chiarimento**, come affermato nella risoluzione in commento, vale non solo ai fini degli **interventi di ristrutturazione edilizia**, ex art. 1, L. 449/1997 (detrazione del 36%) ma anche ai fini dei **lavori di riqualificazione energetica** ex art. 1, L. 296/2006 [CFF 6145] (detrazione del 55%).