

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE



La Legge finanziaria 2008 ha prorogato fino al 31 dicembre 2010 il termine per fruire della detrazione fiscale del 36% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio. La stessa Legge finanziaria 2008 ha introdotto nuovamente anche la detrazione d'imposta sull'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative (agevolazione che non era stata

prorogata per l'anno 2007). L'agevolazione è applicabile alle abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010 e acquistati entro il 30 giugno 2011. È stata prorogata, inoltre, l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, realizzati sugli immobili di prevalente destinazione abitativa privata.

Non ha scadenze, invece, la possibilità di fruire:

- della detrazione IRPEF del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale;

- dell'applicazione dell'aliquota IVA al 4% sui beni finiti acquistati per la costruzione di abitazioni non di lusso (a prescindere che siano prima casa o meno) ed edifici assimilati.

Di seguito esponiamo in dettaglio le istruzioni per poter utilizzare al meglio le principali agevolazioni fiscali previste per gli interventi di recupero edilizio. (Per ulteriori dettagli collegarsi al sito dell'Agenzia delle entrate, www.agenziaentrate.it).

SOGGETTI CHE POSSONO FRUIRE DELLA DETRAZIONE:

Trattandosi di una detrazione dall'IRPEF sono ammessi a fruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato. Più in particolare possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto di interventi e che ne sostengono le relative spese; in sostanza i soggetti di seguito indicati:

- il proprietario o il nudo proprietario;

- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);

- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;

- i soci di cooperative divise e indivise;

- i soci delle società semplici;

- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

Continua nella pagina seguente:

segue dalla pagina precedente:

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese, le fatture e i bonifici siano a lui intestati e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado. In questo caso (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione. Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico. In questo caso è però necessario che:

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

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

LAVORI PER I QUALI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI:

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'art. 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati nell'art. 31, lettere a), b), c) e d) della Legge 5 agosto 1978, n. 457). In particolare, la detrazione IRPEF riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione IRPEF solo se riguardano determinate parti comuni degli edifici residenziali. Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della Legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (Legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle Leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Continua nella pagina seguente:

segue dalla pagina precedente:

Non possono ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

LA MANUTENZIONE ORDINARIA:

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni. Come precisato nella risoluzione 84/E del 7 maggio 2007 dell'Agenzia delle Entrate, le parti comuni interessate sono quelle indicate nell'art. 1117, n. 1 del Codice Civile (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune). Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione. Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali. Poiché gli interventi di manutenzione ordinaria danno diritto alla detrazione d'imposta soltanto se effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale. **FINE**