

Le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie

Introduzione: le novità per il 2001

I. Le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie

1. In che consistono
2. A chi spettano
3. Per quali lavori
4. Le ulteriori spese detraibili nel 2001
5. L'Iva ridotta al 10 per cento
6. Cosa occorre per fruire della detrazione
7. Attenzione: si può anche decadere dai benefici
8. Se varia il possesso
9. Quando si applica l'agevolazione

Appendice

1. I quesiti più frequenti
2. Legge e Regolamento
3. Legge Finanziaria 2000 (modifiche alla Legge 449/97)
4. Legge 23 dicembre 2000, n.388 (Finanziaria 2001)
5. Circolari ministeriali:
 - Circolare n. 57 del 24 febbraio 1998
 - Circolare n. 121 dell'11 maggio 1998
 - Circolare n. 247/E dell'29 dicembre 1999
 - Circolare n. 71/E del 7 aprile 2000
 - Circolare n. 95/E del 12 maggio 2000 (stralcio)
 - Circolare n. 98/E del 17 maggio 2000 (stralcio)
 - Circolare n. 7/E del 26 gennaio 2001 (stralcio)
 - Circolare n. 13/E del 6 febbraio 2001, dell'Agenzia delle Entrate
6. Le tipologie di interventi ammessi alla detrazione

Introduzione: le novità per il 2001

L'andamento crescente del numero delle domande presentate negli anni 1998, 1999 e 2000 per fruire della detrazione d'imposta del 41 per cento ai fini Irpef (36 per cento dal 2000) – più di 750mila al 31 dicembre 2000 - e l'esigenza di favorire ulteriormente l'emersione di sacche di lavoro "nero" nel comparto edilizio hanno determinato la decisione di prorogare fino al 31 dicembre 2001 gli incentivi fiscali per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

Anche per il 2001 la proroga è accompagnata da ulteriori novità:

- vengono ampliate le tipologie di interventi per i quali compete la detrazione, comprendendovi: l'esecuzione di opere su ascensori e montacarichi; la realizzazione, anche con l'ausilio delle tecnologie più avanzate, di strumenti adatti a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione delle persone portatrici di handicap in situazioni di gravità; l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi; l'esecuzione di opere mirate ad evitare il verificarsi di infortuni domestici;
- viene altresì prorogata al 31 dicembre 2001 l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata;
- per i lavori iniziati entro il 30 giugno 2000 vengono rese valide le comunicazioni trasmesse entro i 90 giorni successivi alla data dell'inizio stesso.

In pratica, in materia di agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie convivono attualmente i seguenti regimi:

A - contribuenti che hanno sostenuto le spese nel '98 e hanno fatto valere l'agevolazione del 41% nel modello di dichiarazione presentato nel '99, ripartendola in rate (5 o 10 anni);

B - contribuenti che hanno sostenuto le spese nel '99 e hanno fatto valere l'agevolazione del 41% nella dichiarazione del 2000;

C - contribuenti che hanno sostenuto le spese nel 2000 e fanno valere l'agevolazione del 36% nella dichiarazione del 2001;

D - contribuenti che sostengono le spese nel 2001 e faranno valere l'agevolazione del 36% nella dichiarazione del 2002.

Naturalmente, i contribuenti indicati ai punti A e B, relativamente alle rimanenti rate, potranno continuare a fruire della detrazione nella *misura del 41%*.

N.B.: Poiché per le detrazioni vale il criterio di cassa, quella che conta non è la data di inizio e neppure quella della fine dei lavori, ma solo quella del pagamento mediante bonifico.

Attenzione: A questo fascicolo è allegato il modello per la comunicazione al Centro di servizio dell'inizio dei lavori aggiornato con le novità della Finanziaria 2000. Con la circolare 247/E del 29 dicembre 1999 il Ministero delle finanze ha tuttavia chiarito che, al fine di usufruire della detrazione prevista per il periodo d'imposta 2000, i contribuenti possono continuare ad utilizzare il modello di comunicazione al Centro di servizio già predisposto per la precedente detrazione del 41 per cento.

Restano pure applicabili, con le modifiche indicate nei punti precedenti, le istruzioni fornite dal Ministero delle finanze e dal Ministero dei lavori pubblici con le circolari n. 57/E del 24 febbraio 1998 e n. 121/E dell'11 maggio 1998 (riportate in Appendice insieme al Regolamento approvato con D.M. 41/'98 e alle nuove norme introdotte dalla legge finanziaria).

I. Le agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie

1. In che consistono

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio spetta fino a un tetto massimo di spesa di 150 milioni di lire (77.468,53 euro) per anno d'imposta e per ogni immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio, da suddividere in cinque anni (o, alternativamente, in dieci); l'importo detraibile, quindi, è al massimo di 54.000.000 lire (36% di 150 milioni) per ogni immobile oggetto di lavori di manutenzione o ristrutturazione e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese.

Esempio: la casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta è di 100 milioni (Iva compresa). A fronte di questa cifra si possono detrarre 36 milioni in cinque anni, con un risparmio d'imposta di 7.200.000 lire per ogni anno.

Per i lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, la detrazione compete nel limite massimo di 150 milioni per ciascuna delle due unità. Se l'accatastamento è unico il limite massimo detraibile resta fissato in 150 milioni complessivi.

Sempre in tema di limiti di spesa, occorre tenere conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori: se l'intervento riguarda una sola unità immobiliare, il limite massimo detraibile resta fermo a 150 milioni anche se al termine dei lavori sono state realizzate due o più unità.

A proposito della detrazione dall'Irpef del 36% della spesa sostenuta, va precisato che si tratta effettivamente di una detrazione dall'imposta e *non di rimborso*. Ciascun contribuente ha perciò diritto a detrarre annualmente la quota spettante *nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione*.

Esempio: se la quota annua detraibile è di 7.200.000 lire, come nell'esempio formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 6.800.000 lire, la parte residua, 400.000 lire, non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Attenzione: la detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, il criterio di cassa. Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore del condominio. In tale ipotesi la detrazione compete al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempreché quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

2. A chi spettano

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef sono ammessi a fruirne tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, *residenti o meno nel territorio dello Stato*.

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

Hanno quindi diritto alla detrazione:

- il proprietario o 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.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici siano a lui intestati. 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 questa ipotesi (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abilitazioni 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:

a) il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;

b) l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'apposito spazio del modulo di inizio lavori.

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

3. Per quali lavori

I lavori per i quali spetta lo sconto fiscale sono innanzitutto quelli elencati dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457. In particolare, la detrazione del 36% 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 solo se riguardano le parti comuni di 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 UNI-CIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

Non possono invece ritenersi compresi tra le spese oggetto della detrazione gli interessi passivi corrisposti a fronte di mutui eventualmente stipulati per sostenere le spese dei lavori di recupero nonché le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

La manutenzione ordinaria. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi alla agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni. Gli stessi interventi, eseguiti sulle singole proprietà private (appartamenti, villette) o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Esempio di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

+ 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 condòmino in base alla quota millesimale.

La manutenzione straordinaria. Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

Esempio: l'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, la sostituzione di tramezzi interni senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo. Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esempio: gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia. Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempio: la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Altre categorie di interventi ammessi alla detrazione

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:

- alla realizzazione di autorimesse o posti auto;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche, sia sulle parti comuni degli immobili che nei singoli appartamenti;
- al conseguimento di risparmi energetici;
- alla cablatura degli edifici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- all'esecuzione di opere interne.

Questi interventi sono comunque ammessi al beneficio della detrazione, indipendentemente dalla corrispondenza alle categorie di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati: in tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore. In questo caso, il modello di comunicazione al Centro di servizio può essere inviato anche successivamente alla data di inizio lavori (che sono effettuati dal concessionario o dall'impresa di costruzione) purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

In Appendice è riportato un elenco dei principali interventi ammessi al beneficio della detrazione.

Attenzione: la detrazione Irpef del 36% spetta anche per le spese sostenute per provvedere alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica dei fabbricati e per quelle sostenute per la realizzazione degli interventi necessari in tal senso. La norma è stata introdotta per incentivare i proprietari di immobili ad impegnarsi in misure e lavori di manutenzione mirati a scongiurare i rischi dovuti alle situazioni di instabilità strutturale dei fabbricati.

4. Le ulteriori spese detraibili nel 2001

La legge Finanziaria per il 2001 ha ampliato l'elenco degli interventi per i quali è possibile fruire della detrazione del 36% delle spese sostenute.

Queste le nuove fattispecie ammesse al beneficio:

- gli interventi relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione). E' utile precisare che gli interventi, che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore, non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono agevolabili come tali. Resta fermo, tuttavia, il diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti, qualora gli stessi interventi possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

- gli interventi relativi alla 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 situazioni di gravità, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n.104. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili e non, invece, per le spese sostenute per il semplice acquisto di strumenti, sia pure diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Non rientrano, pertanto, nell'agevolazione di cui trattasi, ad esempio, i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali e' prevista la detrazione del 19 per cento ai sensi dell'art. 13-bis, comma 1, lettera c), del TUIR

- gli interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Con il termine "atti illeciti" il legislatore ha inteso fare riferimento agli atti penalmente illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti il superamento di limiti fisici posti a tutela di diritti giuridicamente protetti). Per quanto attiene all'individuazione delle misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti da parte di terzi si fornisce, a titolo esemplificativo, la seguente elencazione:

- * rafforzamento, sostituzione o 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.

La detrazione del 36 per cento in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili pertanto non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza;

- gli interventi relativi all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. In tal modo il legislatore ha inteso ricomprendere nell'agevolazione non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza ma anche quelle opere volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica. In ogni caso si sottolinea che non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione, invece, compete anche la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili come ad esempio la sostituzione del tubo del gas, riparazione di presa malfunzionante.

Tra le opere agevolabili rientrano:

- l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
- il montaggio di vetri antinfortunistica;
- l'installazione del corrimano.

5. L'iva ridotta al 10 per cento

La finanziaria 2001 (legge n. 388 del 2000) ha prorogato fino al 31 dicembre 2001 l'aliquota Iva del 10 per cento applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di recupero elencati nelle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31, primo comma, della legge n. 457 del 5 agosto 1978. Si tratta, in pratica, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

La disposizione agevolativa, contenuta nell'articolo 7, comma 1 della legge n. 488 del 1999 (finanziaria 2000), fa salve le disposizioni più favorevoli già previste in precedenza, e a regime, per le prestazioni di recupero edilizio, che includevano gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia fra quelli per i quali si applica l'aliquota ridotta del 10 per cento: la vera novità è quindi l'applicazione dell'aliquota ridotta per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per i quali le prestazioni di servizi vengono fatturate dal 1° gennaio 2000 al 31 dicembre 2001.

Quanto al significato della locuzione *fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata*, con la quale la norma circoscrive l'ambito oggettivo di applicazione dell'agevolazione, essa ricomprende:

1. singole unità immobiliari a destinazione abitativa (categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10), a prescindere dall'utilizzo effettivo, e relative pertinenze (anche se gli interventi riguardano la sola pertinenza e se questa è situata in un edificio non a prevalente destinazione abitativa privata);
2. interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinati ad abitazione privata (l'aliquota ridotta si applica anche per le quote millesimali relative alle unità non abitative situate nell'edificio);
3. edifici di edilizia residenziale pubblica a prevalente destinazione abitativa;
4. edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso che costituiscono stabile residenza di collettività (es. orfanotrofi, ospizi, conventi).

Considerato che la disposizione agevolativa fa riferimento ad edifici a destinazione abitativa privata, ne restano esclusi i fabbricati destinati ad utilizzazioni pubbliche.

L'applicazione dell'aliquota agevolata si riferisce alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso e si estende, quindi, anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione:

1. che non vengano forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o che non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori;

2. che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa di detto valore l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni stessi.

Al fine di semplificare l'applicazione pratica dell'agevolazione, con il decreto ministeriale del 29 dicembre 1999 sono stati individuati a *titolo tassativo* i seguenti beni per i quali ricorre la definizione di "valore significativo":

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

Quanto illustrato finora si riferisce ai beni significativi considerati nella loro interezza. Per le componenti staccate degli stessi (ad es. il bruciatore di una caldaia) fornite nell'ambito di un intervento di recupero si applica il trattamento fiscale previsto per la prestazione (sia che si tratti di parti di notevole rilevanza che di parti di scarso valore).

Un esempio può servire a definire meglio il comportamento da seguire in occasione di interventi nei quali vengono forniti beni rientranti tra quelli indicati in precedenza:

- un contribuente si avvale di un'impresa per la ristrutturazione dei bagni nel proprio appartamento. Il preventivo proposto ed approvato prevede una spesa complessiva (al netto di Iva) di 34 milioni, costituita da: fornitura di sanitari e rubinetterie per 19 milioni; altri materiali per 6 milioni e mano d'opera per 9 milioni;

- per la fornitura del bene di "valore significativo" (sanitari e rubinetterie per 19 milioni), l'aliquota ridotta si applica per la parte pari alla differenza tra il valore complessivo dell'intervento (34 milioni) e quello del bene stesso (19 milioni), quindi su 15 milioni;

- l'aliquota del 10 per cento si applicherà pertanto sui 15 milioni della fornitura "significativa" e sui residui 15 milioni (altro materiale e mano d'opera). Sui 4 milioni restanti graverà invece l'aliquota ordinaria del 20 per cento.

Quando la fornitura comprende beni cosiddetti di "valore significativo", ed è necessario procedere al calcolo illustrato in precedenza, all'atto della fatturazione occorre indicare distintamente la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta invece all'aliquota del 20 per cento.

L'aliquota del 10 per cento si applica alle operazioni fatturate tra il primo gennaio 2000 ed il 31 dicembre 2001, a prescindere dalla data di inizio dei lavori o della loro conclusione.

La fattura emessa dal prestatore d'opera deve indicare anche gli eventuali beni di valore significativo forniti nell'ambito dell'intervento, in quanto gli stessi, come si è visto in precedenza, possono essere assoggettati a due diverse aliquote.

Come chiarito nella Circolare ministeriale n. 71/E del 7 aprile 2000, l'IVA agevolata al 10 per cento non può applicarsi:

- alle prestazioni professionali, anche se inerenti agli interventi di recupero edilizio, in quanto esse non hanno ad oggetto la realizzazione materiale dell'intervento ma vi risultano connesse in maniera indiretta;
- alle prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti, ovvero che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento (cessioni di beni e prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera).

Resta inteso, naturalmente, che beni e servizi verranno assoggettati all'aliquota del 10 per cento nella successiva fase di riaddebito al committente.

DOVE SPEDIRE LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI

Regione di residenza Centro di Servizio competente

Regioni Piemonte e Val d'Aosta Torino - Strada della Berlia 20 - Collegno 10093
Regione Liguria Genova - Via Morego 30 - 16163
Regione Lombardia Milano - Via M. del Vascello 14 - 20138
Regioni Veneto e Friuli Venezia Giulia Venezia - Via G. De Marchi 16 - Marghera 30175
Regione Trentino Alto Adige Trento - Viale Verona 187 - 38100
Regione Emilia Romagna Bologna - Via Marco Polo 60 - 40131
Regione Toscana Bologna - Via Marco Polo 60 - 40131
Regione Umbria Pescara - Via Rio Sparto 52/B - 65100
Regioni Marche Abruzzo Molise Pescara - Via Rio Sparto 52/B - 65100
Regione Lazio Roma - Via Fortunato Depero (La Rustica) - 00155
Regioni Campania e Calabria Salerno - Via Uffici Finanziari - 84194
Regioni Puglia e Basilicata Bari - Via Gentile 52/B - 70100
Regione Sicilia Palermo - Via Konrad Roentgen 3 - 90139
Regione Sardegna Cagliari - S.S. 554 - Km 1,600 - Loc.
S. Lorenzo - 09100

6. Cosa occorre per fruire della detrazione

Per fruire della detrazione del 36% i contribuenti sono tenuti ad osservare i seguenti adempimenti:

Comunicazione di inizio lavori

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare al Centro di Servizio delle imposte competente per territorio (l'elenco è riportato nella pagina precedente), con raccomandata, la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello, a cui debbono essere allegate:

- la copia della concessione, autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia (v. paragrafo seguente);
- i dati catastali (o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento);
- la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'ICI pagata a decorrere dal 1997, se dovuta. Se, però, il contribuente che chiede di fruire della detrazione è un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'Ici (ad esempio, l'inquilino), non è necessario trasmettere le copie delle ricevute. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali non va allegata la ricevuta di pagamento dell'Ici;
- la fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori vengono eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali. Se in seguito l'importo dei lavori eseguiti supera quello inizialmente preventivato, è necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria;
- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

Attenzione: in luogo di tutta la documentazione prevista, i contribuenti possono produrre una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 15 del 1968, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.

La dichiarazione è esente da imposta di bollo. Anche nel caso ricorrano alla dichiarazione sostitutiva, i contribuenti sono tenuti a barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Comunicazione alla ASL

Contestualmente alla comunicazione agli uffici finanziari, a cura dei soggetti interessati alla detrazione o dell'impresa che esegue i lavori deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL.

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili vengano pagate tramite bonifico bancario da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutti coloro che sono interessati al beneficio fiscale. Se il bonifico bancario contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che ha presentato il modulo di comunicazione al Centro di servizio, la detrazione viene riconosciuta agli altri aventi diritto se questi indicano nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico bancario.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condòmino che provvede al pagamento.

Per le spese sostenute nel corso del 2001, la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti deve essere irrevocabilmente effettuata nella dichiarazione dei redditi che verrà presentata nel 2002.

Se le spese sono state sostenute anche nel 1998, nel 1999 e nel 2000, la scelta già effettuata per la ripartizione del beneficio fiscale in 5 o 10 anni non è vincolante per le spese sostenute nel 2001; gli interessati possono perciò ripartire in 5 anni le spese sostenute nel 2001 e in 10 anni quelle sostenute nel 2000 o viceversa.

Attenzione: alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico bancario fanno eccezione quelle relative agli oneri di urbanizzazione, alle ritenute di acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

I controlli tramite le banche.

Le banche presso le quali vengono eseguiti i bonifici sono tenute a comunicare agli uffici finanziari citati in precedenza, entro il 31 luglio dell'anno successivo, gli elenchi dei soggetti che hanno eseguito i bonifici e dei relativi destinatari.

Altri adempimenti

Al termine dei lavori i contribuenti interessati debbono:

- per i lavori di ammontare complessivo superiore a 100 milioni di lire, produrre la *dichiarazione di esecuzione dei lavori* sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri oppure da altro tecnico abilitato all'esecuzione dei lavori. La dichiarazione deve essere trasmessa entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono eseguiti i lavori in questione;

- conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e la ricevuta del bonifico bancario di effettuazione del pagamento (la documentazione, che deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione, deve essere esibita a richiesta degli uffici finanziari).

7. Attenzione: si può anche decadere dai benefici

Nelle ipotesi che seguono non viene riconosciuta la detrazione e l'importo eventualmente fruito viene recuperato:

- la comunicazione non viene trasmessa preventivamente al Centro di Servizio;
- la comunicazione non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori (o quelli relativi alla domanda di accatastamento);
- non vengono allegati le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;
- in assenza dei dati catastali, non viene allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;
- non vengono allegati le fotocopie dei versamenti dell'Ici relativa agli anni a decorrere dal 1997, se dovuta;
- non è allegata la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali;
- non è allegata, quando richiesta, la dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
- per i lavori di ammontare superiore a 100 milioni di lire non viene allegata la prevista dichiarazione di esecuzione degli stessi, sottoscritta come indicato in precedenza;
- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'A.s.l. competente, quando obbligatoria;
- non vengono esibite le fatture o ricevute relative alle spese, non è esibita la ricevuta del bonifico bancario oppure questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario;
- le opere edilizie eseguite sono difformi da quelle comunicate al Centro di Servizio e non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali;
- vengono violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi.

Attenzione: per tutte le spese pagate entro il 28 marzo 1998, data di entrata in vigore del regolamento attuativo delle norme dettate dall'art.1 della legge n.449/1997, la detrazione è consentita anche se queste sono state assolte con strumenti diversi dal bonifico bancario.

Si precisa, inoltre, che la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro di servizio deve essere effettuata prima di iniziare i lavori ma non necessariamente prima di aver effettuato tutti i pagamenti delle spese relative alla ristrutturazione. Infatti, alcuni pagamenti possono essere precedenti all'invio del modulo come ad esempio quelli relativi alle pratiche di abilitazione amministrativa all'esecuzione dei lavori.

*È opportuno precisare che la mancata allegazione dei documenti o l'inesatta compilazione del modello di comunicazione comporta la decadenza dal diritto alla detrazione **soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non vi provveda entro il termine indicato dall'Ufficio.***

Inoltre, in relazione alle violazioni delle norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro e agli obblighi contributivi il contribuente non decade dal diritto alla detrazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori ai sensi dell'art.4 della legge n.15 del 1968.

8. Se varia il possesso

L'articolo 1 della legge 449/97 e la Circolare ministeriale n. 57/E hanno anche disciplinato l'ipotesi di variazione della titolarità dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo prescelto - cinque o dieci anni - per fruire della detrazione.

In proposito è necessario fare riferimento alle diverse ipotesi in cui si verifica la variazione nel possesso dell'immobile:

- **vendita:** nel caso in cui viene venduto l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione - cinque o dieci anni - il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente dell'immobile (solo se si tratta, però, di persona fisica);

- **morte del titolare:** se muore il contribuente titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero, il diritto a godere delle quote residue della detrazione si trasmette agli eredi;

- **donazione:** se il contribuente che ha eseguito l'intervento (donante) effettua la donazione dell'immobile ad altro soggetto (donatario), il diritto a godere della detrazione per le quote residue spetta a quest'ultimo;

- **trasferimento dell'inquilino o del comodatario:** del tutto diversa la conclusione quando l'intervento di recupero edilizio è stato eseguito dal soggetto conduttore dell'immobile ad altro titolo, come nei casi di locazione o comodato.

In entrambi i casi, la cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento prescelto (cinque o dieci anni).

9. Quando si applica l'agevolazione

La detrazione del 36% delle spese relative agli interventi edilizi è consentita solo per quelle effettivamente sostenute nel corso del 2000 e del 2001: la detrazione del 41% per le spese sostenute negli anni d'imposta 1998 e 1999 ha iniziato a produrre effetti dalla dichiarazione dei redditi presentata nel 1999.

Questo principio di carattere generale ha conosciuto eccezioni solo per i contribuenti che hanno sostenuto spese per il ripristino degli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 1996 nelle regioni Emilia Romagna e Calabria.

APPENDICE

1. I quesiti più frequenti
2. Legge, regolamento e decreto ministeriale
3. Legge finanziaria 2000
4. Legge finanziaria 2001
5. Circolari ministeriali
6. Le tipologie di interventi ammessi alla detrazione

1. I quesiti più frequenti

1. Marito e figli conviventi; affittuario dell'appartamento

Se l'abitazione è intestata alla moglie, priva di altri redditi, possono il marito (o il figlio convivente) sostenere le spese di ristrutturazione e usufruire della detrazione del 36%?

Possono, perché la detrazione spetta anche a chi non ha la proprietà ma la semplice detenzione dell'immobile. Può quindi usufruire della detrazione anche il semplice affittuario e chi (come il marito o il figlio convivente) detiene l'appartamento a seguito della coabitazione.

Nel caso dell'affittuario, la condizione di detentore deve risultare da un contratto di affitto regolarmente registrato (e gli estremi della registrazione vanno indicati nell'apposita casella del modello di comunicazione). Nel caso del marito, o del figlio convivente, non c'è bisogno di alcun atto che formalizzi la condizione di detentore dell'immobile.

2. Ristrutturazione cantina o posto macchina

È possibile ristrutturare la cantina o il posto macchina senza effettuare lavori nell'abitazione?

Sì, è possibile, se si tratta di cantina o posto macchina che sono pertinenze di un'abitazione.

3. Materiale per la sicurezza

È agevolato l'acquisto di materiale elettrico per la sicurezza (rilevatori di gas, antifurti)?

Sì, purché sia certificata la conformità alle normative tecniche applicabili.

4. Comproprietà, bonifico bancario

Nell'ipotesi di comproprietà è possibile effettuare il pagamento con un unico bonifico bancario?

Sì, purché su questo vengano indicati tutti i comproprietari.

5. Lavori eseguiti da comproprietari

Come opera il limite dei 150 milioni nell'ipotesi di un appartamento in comproprietà tra due fratelli rispettivamente proprietari del 90% e del 10% del fabbricato?

Il limite è di 150 milioni per ciascuno dei fratelli, indipendentemente dalla quota di proprietà.

6. A chi spetta la comunicazione all'Asl

La comunicazione all'Asl deve essere fatta dal committente i lavori o dall'impresa esecutrice degli stessi?

È indifferente, se non è previsto uno specifico obbligo di legge.

7. Compromesso

In presenza di un contratto preliminare di vendita il promissario acquirente può detrarre i costi per i lavori di manutenzione straordinaria prima del rogito?

Sì, se è stato regolarmente immesso nel possesso e se esegue, a proprio carico, le spese per gli interventi agevolabili.

8. Amministratore inadempiente

Qualora l'amministratore non effettui regolarmente i pagamenti all'impresa appaltatrice dei lavori condominiali i singoli condomini che hanno versato le quote dei lavori all'amministratore possono portarle in detrazione?

No, quelli che valgono sono i versamenti fatti tramite bonifico dall'amministratore alla ditta.

9. Pagamenti pre-regolamento

I pagamenti effettuati prima della data di entrata in vigore del regolamento di attuazione dovevano avvenire anch'essi necessariamente con bonifico bancario?

No.

10. Lavori effettuati direttamente dal proprietario

Nell'ipotesi di lavori effettuati in economia dal proprietario dell'abitazione l'agevolazione si applica?

Sì, limitatamente all'acquisto dei materiali utilizzati per l'intervento e comunque alle spese effettivamente sostenute.

11. Acquisto di fabbricato in via di ristrutturazione

Nell'ipotesi di acquisto di un fabbricato in corso di ristrutturazione è possibile fruire delle agevolazioni per i lavori di ultimazione della ristrutturazione?

Sì, purché vi sia un compromesso registrato presso l'Ufficio del registro competente. Il beneficio della detrazione è applicabile, ovviamente, ai soli costi delle opere di recupero agevolabili e documentabili.

12. Lavoratore tassato interamente alla fonte

Un lavoratore dipendente che paga l'Irpef con le ritenute effettuate dal datore di lavoro sul salario in che modo può recuperare l'importo detraibile per i lavori?

Presentando la dichiarazione dei redditi (preferibilmente il 730).

13. Incendio

A seguito di incendio sono andati distrutti completamente il tetto-mansarda e il sottostante appartamento. È possibile, per coprire parzialmente le spese, rientrare nella detrazione fiscale del 36%, sia per le parti comuni che per l'appartamento?

Sì, è possibile.

14. Usufrutto e nuda proprietà

Sono usufruttuaria di uno stabile, la cui nuda proprietà appartiene ad una s.a.s. A chi spetta la riduzione dell'Irpef per gli interventi ammessi?

La detrazione del 36% spetta a chi sostiene le spese, purché gli immobili sui quali sono effettuati i lavori non siano strumentali all'esercizio dell'impresa e a condizione che siano posti in essere gli adempimenti richiesti.

15. Lavori sulle parti condominiali

I lavori che vengono effettuati solo su parti condominiali (intendendo per tali le parti comuni del fabbricato) possono usufruire della detrazione Irpef?

Sì.

16. Cancellato automatico

Rientrano nell'agevolazione anche le spese per l'impianto di automazione del cancello?

Sì.

17. Cancellata nel condominio

Le spese per l'installazione di una cancellata in un condominio sono detraibili?

Sì.

18. Realizzazione di nuovi edifici

La realizzazione di nuovi edifici abitativi rientra nell'agevolazione se effettuata nell'ambito di un intervento di ristrutturazione urbanistica?

No.

19. Lavori di completamento

Sono agevolati anche i lavori di completamento di un fabbricato acquistato al grezzo?

No, in quanto si tratta del completamento di una nuova costruzione.

20. Pluriproprietario

Nell'ipotesi di un proprietario di tre diverse unità immobiliari facenti parte di un unico condominio è necessario trasmettere all'Ufficio delle imposte un modello per ciascun appartamento?

Sì, per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari.

21. Pagamento tardivo dell'Ici

La detraibilità delle spese compete anche nell'ipotesi di tardivo pagamento dell'Ici?

Sì.

22. Ampliamento del fabbricato rurale

È possibile fruire di benefici fiscali per interventi di ampliamento di un fabbricato rurale?

Non è possibile.

23. Iva sui materiali venduti

L'aliquota Iva ridotta si applica anche per i materiali acquistati direttamente per i lavori di ristrutturazione?

No, la cessione di beni è esclusa. L'agevolazione si applica limitatamente alla prestazione di servizi, come incentivo per l'occupazione, e alla fornitura di beni e materie prime impiegati nell'ambito dell'intervento.

24. Iva ridotta per l'autorimessa

L'Iva agevolata spetta anche per la sola manutenzione dell'autorimessa?

Sì, se questa è pertinenza di una unità immobiliare a destinazione abitativa.

25. Beni significativi

Si ha diritto all'Iva ridotta, se il valore dei beni "significativi" supera la metà di quello complessivo?
Sì, in questo modo: occorre scorporare il costo della manodopera (es. 3 milioni di lire) - che comunque è al 10% di Iva - dall'importo complessivo dell'intervento (es. L. 8 milioni): la differenza è il costo del bene "significativo" (es. L. 5 milioni). Quindi sulla differenza fra il valore del bene "significativo" e quello della manodopera (L.2 milioni) si applica l'Iva ordinaria al 20%; tutto il resto (L. 3 milioni), gode dell'agevolazione.

26. Beni significativi

L'agevolazione Iva si applica all'intera fattura, se il valore dei beni "significativi" non supera la metà dell'importo complessivo, o ne è inferiore?

Sì, perché detratto dal valore complessivo (es. L. 8 milioni) il costo della manodopera (es. L. 4 milioni) la differenza fra il valore del bene "significativo" (es. L. 4 milioni) e quello della manodopera risulta uguale o inferiore a zero e l'aliquota ordinaria al 20% è ininfluente.

27. Installazione dell'impianto di allarme

E' possibile detrarre la spesa sostenuta per l'installazione dell'impianto di allarme nella propria abitazione?

Sì. La legge finanziaria per il 2001 ha ammesso fra le spese per le quali spetta la detrazione anche quelle sostenute per l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Fra queste rientrano certamente quelle per l'installazione dell'impianto di allarme nella propria abitazione.

28. Adempimenti per l'Iva agevolata

Quali adempimenti occorre eseguire per fruire dell'aliquota Iva agevolata?

Nessuno. Si avvalgono del beneficio coloro che ritengono di averne i requisiti. Resta inteso che l'Amministrazione finanziaria si riserva di svolgere i controlli necessari.

29. Iva e interventi di restauro

L'Iva agevolata si applica anche per gli interventi di restauro e risanamento conservativo?

Sì, ma questo già avveniva in virtù delle vigenti disposizioni di maggior favore.

30. Impianto elettrico condominiale

Si può fruire dell'Iva agevolata per gli interventi all'impianto elettrico condominiale?

Sì, purchè l'edificio sia a prevalente destinazione abitativa privata.

31. Acconti versati nel 1999 e lavori terminati nel 2000

In presenza di una comunicazione di inizio lavori inviata nel corso del 1999 e di acconti versati tramite bonifico bancario nel corso dello stesso anno, si può fruire della detrazione per il 2000 o è necessario inviare una nuova comunicazione?

Non è necessario inviare una nuova comunicazione nelle ipotesi di lavori e/o di pagamenti a cavallo di due anni. Resta inteso, tuttavia, che ai fini del calcolo della detrazione le spese devono essere imputate secondo il criterio di cassa.

2. Legge e regolamento

LEGGE 27 dicembre 1997, n. 449.

Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica

TITOLO I

Disposizioni in materia di entrata

CAPO I

Incentivi allo sviluppo e sostegno
alle categorie svantaggiate

Art. 1.

(Disposizioni tributarie concernenti interventi di recupero del patrimonio edilizio).

1. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 41 per cento delle spese sostenute sino ad un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile, nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze. Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, per quanto riguarda gli impianti elettrici, e delle norme UNI-CIG, di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, per gli impianti a metano. La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, alla eliminazione delle barriere architettoniche, alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, nonché all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Gli effetti derivanti dalle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento.

2. La detrazione stabilita al comma 1 è ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. È consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in dieci quote annuali costanti e di pari importo.

3. Con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento di banche, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, ovvero mediante l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dai decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626, e 14 agosto 1996, n. 494, e successive modificazioni ed integrazioni, prevedendosi in tali ipotesi specifiche cause

di decadenza dal diritto alla detrazione. Le detrazioni di cui al presente articolo sono ammesse per edifici censiti all'ufficio del catasto o di cui sia stato richiesto l'accatastamento e di cui risulti pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1997, se dovuta.

4. In relazione agli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 i comuni possono deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.

5. I comuni possono fissare aliquote agevolate dell'ICI anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguano interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di detti interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

6. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 1998 ed in quello successivo.

7. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui al comma 1 le detrazioni previste dai precedenti commi non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta di cui al comma 2 all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

8. I fondi di cui all'articolo 2, comma 63, lettera c), della legge 23 dicembre 1996, n. 662, vengono destinati ad incrementare le risorse di cui alla lettera b) del citato comma 63 e utilizzati per lo stesso impiego e con le stesse modalità di cui alla medesima lettera b).

9. I commi 40, 41 e 42 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, sono sostituiti dai seguenti:

"40. Per i soggetti o i loro aventi causa che hanno presentato domanda di concessione o di autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi del capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, e dell'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, il mancato pagamento del triplo della differenza tra la somma dovuta e quella versata nel termine previsto dall'articolo 39, comma 6, della legge n. 724 del 1994, e successive modificazioni, o il mancato pagamento dell'oblazione nei termini previsti dall'articolo 39, comma 5, della medesima legge n. 724 del 1994, e successive modificazioni, comporta l'applicazione dell'interesse legale annuo sulle somme dovute, da corrispondere entro sessanta giorni dalla data di notifica da parte dei comuni dell'obbligo di pagamento.

41. È ammesso il versamento della somma di cui al comma 40 in un massimo di cinque rate trimestrali di pari importo. In tal caso, gli interessati fanno pervenire al comune, entro trenta giorni dalla data di notifica dell'obbligo di pagamento, il prospetto delle rate in scadenza, comprensive degli interessi maturati dal pagamento della prima rata, allegando l'attestazione del versamento della prima rata medesima.

42. Nei casi di cui al comma 40, il rilascio della concessione o dell'autorizzazione in sanatoria è subordinato all'avvenuto pagamento dell'intera oblazione, degli oneri concessori, ove dovuti, e degli interessi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 38 della citata legge n. 47 del 1985, e successive modificazioni".

10. L'articolo 32 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni, deve intendersi nel senso che l'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, ai fini dell'espressione del parere di propria competenza, deve attenersi esclusivamente alla valutazione della compatibilità con lo stato dei luoghi degli interventi per i quali è richiesta la sanatoria, in relazione alle specifiche competenze dell'amministrazione stessa.

11. Nella tabella A, parte III (Beni e servizi soggetti all'aliquota del 10 per cento), allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e successive modificazioni, dopo il numero 127 *undecies*) è inserito il seguente:

"127-*duodecies*) prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 31, primo comma, lettera b), della legge 5 agosto 1978, n. 457, agli edifici di edilizia residenziale pubblica;"

(*omissis*)

Decreto 18 febbraio 1998, n. 41.

Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

Art. 1.

1. I soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta del 41 per cento delle spese sostenute per la esecuzione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono tenuti a:

- a) trasmettere, prima dell'inizio dei lavori, al centro di servizio delle imposte dirette e indirette, individuato con decreto dirigenziale, mediante raccomandata, comunicazione della data in cui avranno inizio i lavori redatta su apposito modello approvato con il medesimo decreto dirigenziale; copia della concessione, autorizzazione ovvero della comunicazione di inizio dei lavori, se previste dalla vigente legislazione in materia edilizia; i dati catastali identificativi dell'immobile o, in mancanza, copia della domanda di accatastamento; copia delle ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili relativa all'anno 1997, se dovuta; nel caso in cui gli interventi siano effettuati su parti comuni dell'edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile, copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese; se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, nonché la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori;
- b) comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori;
- c) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute negli anni 1998 e 1999 per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione;
- d) trasmettere, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di L. 100.000.000, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.

2. Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento gli adempimenti di cui al comma 1, lettere a) e b), sono effettuati entro quaranta giorni da questa ultima data.

3. Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Art. 2.

1. Il contribuente opera irrevocabilmente la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti e di pari importo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta.

Art. 3.

1. Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici comunicano all'ufficio dell'amministrazione finanziaria di cui all'articolo 1, entro il trentuno luglio dell'anno successivo a quello di effettuazione del bonifico, gli elenchi dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti. Tali elenchi, predisposti su supporti magnetici aventi le caratteristiche ed il tracciato record stabiliti con decreto dirigenziale, sono trasmessi unitamente ad una nota, sottoscritta dal legale rappresentante della banca o altro soggetto autorizzato, contenente i dati identificativi del mittente, il numero di supporti, il numero di soggetti in esso contenuti e il totale dei bonifici effettuati.

Art. 4.

1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:

- a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;

- b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;
- c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;
- d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.

DECRETO 6 marzo 1998.

Approvazione con le relative istruzioni, del modulo da utilizzare per trasmettere al Centro di servizio delle imposte dirette e delle imposte indirette la comunicazione concernente la data di inizio lavori.

Art. 1.

*Approvazione del modulo
di comunicazione*

1. È approvato l'annesso modulo, con le relative istruzioni (allegato A), da utilizzare per la comunicazione della data di inizio dei lavori concernenti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili a seguito degli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia-Romagna e Calabria, da trasmettere al Centro di servizio delle imposte dirette e delle imposte indirette.

Art. 2.

*Trasmissione del modulo
di comunicazione*

1. Per usufruire della detrazione i contribuenti devono preventivamente trasmettere, mediante raccomandata, al Centro di servizio delle imposte dirette e delle imposte indirette, la comunicazione concernente la data in cui avranno inizio i lavori, redatta sul modulo di cui all'allegato A. Al modulo va allegata la documentazione prevista nel regolamento citato in premessa. Per i lavori iniziati prima dell'entrata in vigore del citato regolamento, il modulo, corredato della documentazione, deve essere spedito entro 40 giorni dalla predetta data.

2. In caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali su uno stesso immobile, se più di un contribuente, avendo sostenuto le spese, intende fruire della detrazione, il modulo, con allegata la documentazione, può essere trasmesso da uno soltanto di essi. In sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, il contribuente che non ha trasmesso il suddetto modulo deve indicare il codice fiscale del soggetto che ha adempiuto l'obbligo anche per suo conto. Per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali e per quelli realizzati dai soggetti indicati nell'art. 5 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR), è trasmesso un unico modulo a cura, rispettivamente, dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei condomini, ovvero di uno dei soggetti cui s'imputano i redditi prodotti in forma associata. In queste ipotesi, nella dichiarazione dei redditi non va indicato il codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modulo.

Art. 3.

Spese sostenute negli anni 1998 e 1999

1. Per fruire della detrazione di cui all'art. 1, commi 1 e seguenti, della citata legge n. 449 del 1997, è necessario che le spese siano pagate negli anni 1998 e 1999 ed esclusivamente mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. In caso di comproprietà, contitolarità del diritto reale o di coesistenza di più diritti reali, in presenza di più soggetti che intendono fruire della detrazione relativamente agli stessi interventi, il bonifico deve recare l'indicazione del codice fiscale di tutti i soggetti che intendono fruire della detrazione. Per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici residenziali e per quelli realizzati dai soggetti indicati nell'art. 5 del citato TUIR, il bonifico deve recare il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei

condomini, ovvero del soggetto dell'art. 5 del TUIR o di uno dei soggetti cui si imputano i redditi in forma associata, che provveda al pagamento.

Art. 4.

*Centri di servizio competenti
a ricevere il modulo*

1. I Centri di servizio cui vanno indirizzati i moduli dei contribuenti con domicilio fiscale nelle relative circoscrizioni sono:

Contribuenti con domicilio fiscale in comune della:	Centro di servizio delle imposte dirette e indirette:
Regione Lombardia	20138 Milano, via M. del Vascello, 14
Regione Toscana	40131 Bologna, via Marco Polo, 60
Regione Umbria	65100 Pescara, Via Rio Sparto, 52/B
Regioni Puglia e Basilicata	70100 Bari, via Gentile, 52/B
Regione Emilia-Romagna	40131 Bologna, via Marco Polo, 60
Regione Liguria	16163 Genova, via Morego, 30
Regione Sicilia	90139 Palermo, via Konrad Roentgen, 3
Regioni Abruzzo, Marche e Molise	65100 Pescara, via Rio Sparto, 52B
Regione Lazio	00155 Roma, via F. Depero (La Rustica)
Regioni Campania e Calabria	84194 Salerno, via Uff. Finanziari
Regioni Piemonte e Valle d'Aosta	10093 Collegno (Torino), strada della Berlia, 20
Regione Trentino - Alto Adige	38100 Trento,

	viale Verona, 187
Regioni Veneto e Friuli-Venezia Giulia	30175 Marghera (Venezia), via G. De Marchi, 16
Regione Sardegna	09100 Cagliari, s.s. 554 - km 1,600 località S. Lorenzo

Art. 5.

Spese sostenute negli anni 1996 e 1997

1. I contribuenti che si avvalgono delle disposizioni contenute nell'art. 13, comma 3, della citata legge n. 449 del 1997 devono rispettare gli adempimenti di cui agli articoli precedenti, con le seguenti precisazioni:

- a) è ammesso qualunque mezzo di pagamento;
- b) relativamente alle spese sostenute nel 1997, la detrazione, suddivisa, a scelta del contribuente, in cinque o dieci rate di pari importo, è fruita a partire dalla dichiarazione dei redditi del 1997, presentata nel 1998;
- c) qualora le spese siano state sostenute anche nel 1996, i contribuenti devono presentare, in aggiunta al modulo di cui all'art. 1, corredato della documentazione prescritta, un'apposita istanza, contenente l'indicazione del numero delle rate in cui intendono suddividere la detrazione e la richiesta di rimborso della prima rata, fino a concorrenza dell'imposta dovuta per lo stesso anno 1996. Per fruire delle rimanenti quote della detrazione queste dovranno essere indicate nella dichiarazione dei redditi, a partire da quella dei redditi del 1997, presentata nel 1998.

Art. 6.

Distribuzione del modulo

1. Il modulo di cui all'art. 1 del presente decreto è disponibile presso gli uffici delle entrate e presso quelli del territorio.

Art. 7.

*Autorizzazione alla stampa
del modulo*

- 1. E autorizzata la stampa del modulo di cui all'art. 1 con le caratteristiche tecniche di cui all'allegato B.
- 2. Per la stampa dei moduli deve essere utilizzato il colore nero e, per le quadrettature contenenti i dati, il colore rosso cieco.
- 3. Il formato e le dimensioni del modulo devono essere le seguenti:
formato A4 su carta uso mano da 90 gr per mq di opacità compresa tra l'86 e l'88 per cento;
larghezza: cm 21,0;
altezza: cm 29,7.
- 4. Sul retro devono essere stampate le istruzioni per la compilazione.
- 5. Le coordinate si intendono espresse in millimetri partendo dall'origine zero posta sul vertice alto a sinistra del foglio.

(Allegati omisis)

3. Legge finanziaria 2000 (modifiche alla Legge 449/97)

LEGGE 23 dicembre 1999, n. 488.

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2000)

omisis...

TITOLO II

Disposizioni in materia di entrata

CAPO II

Altre disposizioni in materia di entrate

omissis

Art. 6

(Disposizioni in materia di imposte sui redditi)

omissis

15. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) nel comma 1, le parole: "un importo pari al 41 per cento" sono sostituite dalle seguenti: "una quota";

b) dopo il comma 1, è inserito il seguente:

"1-bis. La detrazione compete, altresì, per le spese sostenute per la 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";

c) al comma 3, le parole: "e di cui risulti pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per l'anno 1997" sono sostituite dalle seguenti: "e di cui risulti pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI) per gli anni a decorrere dal 1997";

d) il comma 6 è sostituito dal seguente:

"6. La detrazione compete, per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 1998 e in quello successivo, per una quota pari al 41 per cento delle stesse e, per quelle sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2000, per una quota pari al 36 per cento".

16. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche si detrae dall'imposta lorda, e fino a concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 19 per cento dell'ammontare complessivo non superiore a 5 milioni di lire degli interessi passivi e relativi oneri accessori, nonché delle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea, ovvero a stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti in dipendenza di mutui contratti nell'anno 2000 per effettuare interventi necessari al rilascio della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio. Nel caso di contitolarità del contratto di mutuo, o di più contratti di mutuo, si applica quanto stabilito dal comma 1, lettera b), dell'articolo 13-bis del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. Con decreto del Ministro delle finanze sono stabilite le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione di cui al presente comma.

omissis

Art. 7

(Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto, di altre imposte indirette e per l'emersione di base imponibile)

1. Ferme restando le disposizioni più favorevoli di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, e delle tabelle ad esso allegate, fino alla data del 31 dicembre 2000 sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10 per cento:

omissis

b) le prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Con decreto del Ministro delle finanze sono individuati i beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni di cui alla presente lettera, ai quali l'aliquota ridotta si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

2. L'aliquota di cui al comma 1 si applica alle operazioni fatturate a decorrere dal 1° gennaio 2000.

omissis

DECRETO 29 dicembre 1999.

"Individuazione dei beni costituenti parte significativa del valore delle forniture effettuate nel quadro degli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488/99".

Sono soggette all'imposta sul valore aggiunto con l'aliquota del 10% le cessioni dei seguenti beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, comma 1, lettere a), b), c) e d) della legge 5/8/78, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni e interni
- caldaie
- video citofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagni
- impianti di sicurezza.

4. Legge finanziaria 2001

LEGGE 23 dicembre 2000, n. 388.

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2001)

omissis...

art. 2

(Disposizioni in materia di imposte sui redditi relative alla riduzione delle aliquote e alla disciplina delle detrazioni e delle deduzioni)

omissis

2. All'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, concernente detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio privato, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1, terzo periodo, dopo le parole: "alla eliminazione delle barriere architettoniche," sono inserite le seguenti: "aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla 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 situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi," e dopo le parole: "sulle parti strutturali" sono aggiunte le seguenti: ", e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici";

b) al comma 6, le parole: "nel periodo d'imposta in corso alla data del 1 gennaio 2000" sono sostituite dalle seguenti: "nei periodi d'imposta in corso alla data del 1 gennaio degli anni 2000 e 2001".

3. All'articolo 13 della legge 15 dicembre 1998, n. 441, concernente norme per la diffusione e la valorizzazione dell'imprenditoria giovanile in agricoltura, le parole: "nel periodo d'imposta 2000" sono sostituite dalle seguenti: "nei

periodi d'imposta 2000 e 2001".

4. Ai fini delle detrazioni di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, per i lavori iniziati entro il 30 giugno 2000, si considerano validamente presentate le comunicazioni di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41, trasmesse entro novanta giorni dall'inizio dei lavori.

art. 30

(Disposizioni in materia di imposta sul valore aggiunto)

omissis

3. All'alinea del comma 1 dell'articolo 7 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, concernente le prestazioni assoggettate ad aliquota del 10 per cento, le parole: "fino alla data del 31 dicembre 2000" sono sostituite dalle seguenti: "fino alla data del 31 dicembre 2001".

5. Circolari ministeriali

Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998

Articoli 1 (commi 1, 2, 3, 6 e 7) e 13 (comma 3) della legge 27 dicembre 1997, n. 449 - Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia-Romagna e Calabria.

1. Generalità

L'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ha introdotto una speciale detrazione dall'imposta lorda e fino a concorrenza del suo ammontare da far valere, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, a fronte delle spese sostenute nel 1998 e 1999, ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole unità immobiliari residenziali di qualunque categoria, anche rurale, di taluni interventi illustrati nei successivi paragrafi. La detrazione è pari al 41 per cento delle spese sostenute per la realizzazione di detti interventi. L'ammontare delle spese sul quale calcolare la detrazione non può superare una soglia predeterminata dal legislatore.

Come disposto dal comma 3 dello stesso articolo 1, è stato emanato il decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, con il quale sono state dettate le modalità di attuazione della disposizione, nonché le procedure di controllo. Nello stesso regolamento, per espressa previsione dell'articolo 1, comma 7, della legge in argomento, sono state fissate alcune cause di decadenza dal diritto alla detrazione d'imposta.

Con decreto dirigenziale è stato approvato il modulo da presentare ai Centri di servizio delle imposte dirette e indirette competenti, individuati con lo stesso decreto, nel quale devono essere indicati tutti i dati necessari per fruire della detrazione in esame.

L'articolo 13, comma 3, della stessa legge n. 449 del 1997, ha stabilito l'applicabilità, tra le altre, delle disposizioni contenute nell'articolo 1, commi 1, 2 e 3, anche per le spese sostenute nel 1996 e 1997 per gli interventi di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia-Romagna e Calabria nell'anno 1996.

Con la presente circolare vengono forniti gli opportuni chiarimenti in merito alle disposizioni in questione al fine di garantirne una uniforme interpretazione.

2. Soggetti che possono fruire della detrazione e limite di spesa

Tenuto conto del tenore letterale del comma 1, che introduce la detrazione d'imposta ai fini dell'Irpef a favore dei contribuenti che sostengono spese per la realizzazione degli interventi ivi previsti senza porre ulteriori condizioni né soggettive né oggettive, si deve ritenere che possano fruire della detrazione tutti i soggetti passivi dell'Irpef, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi previsti dalle disposizioni in argomento e che hanno sostenuto, nei periodi d'imposta 1998 e 1999, le spese di cui trattasi, se le stesse sono rimaste a loro carico. Hanno, quindi, diritto alla detrazione, se hanno sostenuto le spese in questione e queste sono rimaste a loro carico, il proprietario o il nudo proprietario dell'immobile, il titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), ma anche l'inquilino e il comodatario. Tra i possessori dell'immobile sono compresi i soci di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi anche se non ancora titolari di mutuo individuale. I soci di cooperative a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi sono compresi, invece, tra i detentori dell'immobile. Va, inoltre, precisato che il possessore o detentore dell'unità immobiliare residenziale può anche assumere la qualifica di imprenditore individuale, anche agricolo, se l'immobile relativo all'impresa sul quale vengono realizzati gli interventi non costituisce bene strumentale per l'esercizio dell'impresa, né bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa medesima e, conseguentemente, a norma dell'articolo 57 del Tuir, concorre a formare il reddito secondo le disposizioni relative ai redditi fondiari. La norma in esame trova, altresì, applicazione nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata. Si tratta delle società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice e dei soggetti ad essi equiparati, nonché delle imprese familiari. Per i soggetti che svolgono attività commerciale in forma associata, valgono i chiarimenti forniti a proposito degli imprenditori individuali con l'ulteriore precisazione che per l'individuazione dei soggetti che hanno diritto alla detrazione e dell'importo spettante, determinato sulla base delle quote di partecipazione, si osservano le previsioni contenute nello stesso articolo 5 del Tuir.

Il limite di spesa su cui applicare la percentuale del 41% al fine di determinare la suddetta detrazione va riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero. A tale conclusione si perviene sulla base di diverse argomentazioni. In primo luogo, la norma, a differenza di altre disposizioni che hanno previsto agevolazioni fiscali in occasione della realizzazione di particolari opere sulle unità immobiliari, come, ad esempio, l'articolo 29 della legge 9 gennaio 1991, n. 9 (norme per l'attuazione del piano energetico nazionale) che consentiva una deduzione a fronte delle spese per interventi atti a realizzare il risparmio energetico negli edifici, non correla il limite di spesa per la fruizione della detrazione al fabbricato sul quale sono eseguite le opere né al relativo reddito. Inoltre, è previsto che, a fronte del sostenimento di dette spese compete una detrazione nella misura del 41 per cento sino ad un importo "massimo" delle stesse di 150 milioni. La formulazione "sino ad un importo massimo" lascia chiaramente intendere che, trattandosi di imposta personale, ciascun contribuente non può superare, ai fini della detrazione stessa, l'importo di 150 milioni. Va osservato, inoltre, che la locuzione "sulle singole unità immobiliari" assume rilievo autonomo ai fini del limite di 150 milioni ed è utilizzata in contrapposizione all'espressione relativa "sulle parti comuni degli edifici residenziali". Pertanto, il limite soggettivo di 150 milioni va correlato al limite oggettivo relativo alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione sulle unità immobiliari. Ciascun contribuente ha, quindi, diritto a calcolare la detrazione su un importo massimo di 150 milioni per ogni unità immobiliare sulla quale sono realizzati gli interventi previsti nella disposizione in esame. Inoltre, la detrazione compete per ciascun periodo d'imposta. L'Irpef è, infatti, una imposta personale, dovuta per anni solari, a ciascuno dei quali corrisponde un'obbligazione tributaria autonoma.

Dalle considerazioni sopra svolte consegue che:

– il limite di 150 milioni deve intendersi riferito separatamente a ciascun anno d'imposta. Quindi, la detrazione può essere calcolata nel 1998 fino a un importo complessivo di 150 milioni per ciascuna unità immobiliare relativamente alla quale, nello stesso anno, sono sostenute e rimaste a carico le spese e nel 1999 fino ad un ulteriore importo complessivo di 150 milioni per ciascuna unità immobiliare relativamente alla quale le spese sono sostenute e rimaste a carico nello stesso anno;

– la detrazione compete a ciascuno dei soggetti, possessori o detentori dell'immobile che abbia sostenuto le spese in questione, effettivamente rimaste a carico, sempre nel limite massimo, per ciascuna unità immobiliare sulla quale sono realizzati gli interventi, di 150 milioni;

– nello stesso limite di 150 milioni per ogni unità immobiliare ciascun avente diritto può calcolare la detrazione anche per le spese sostenute per gli interventi sulle parti comuni condominiali indicate al paragrafo 3, attribuite sulla base delle quote millesimali, nonché per gli interventi relativi a ogni unità immobiliare posseduta o detenuta da società di cui all'articolo 5 del Tuir e soggetti ad essi equiparati, cui il soggetto interessato partecipa;

– in caso di comproprietà, di contitolarità del diritto reale o di coesistenza di più diritti reali, ciascun comproprietario o contitolare, indipendentemente dalla percentuale di possesso, ha diritto a calcolare la detrazione sempre, nei limiti sopra indicati, in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. Analogamente, in presenza di un proprietario e di un inquilino o di un comodante e un comodatario, così come in presenza di un nudo proprietario e di un usufruttuario, la detrazione potrà essere calcolata sulla base delle spese da ciascuno sostenute, e rimaste a carico, fermo restando il limite individuabile di L. 150.000.000 per gli interventi realizzati su ciascuna unità immobiliare.

Va, inoltre, precisato che qualora gli interventi elencati nei paragrafi successivi siano realizzati su unità immobiliari residenziali adibite promiscuamente all'esercizio dell'arte o della professione, ovvero all'esercizio dell'attività commerciale, la detrazione spettante va ridotta al 50 per cento in ossequio ai principi generali applicabili agli immobili promiscui.

3. Interventi che danno diritto alla detrazione

Ai sensi della disposizione in commento danno diritto alla detrazione le spese sostenute per:

a) interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia realizzati sulle "parti comuni di edificio", così come definite all'art. 1117 C.C., "residenziale";

b) gli interventi di cui alla precedente lettera a) - con l'esclusione della sola manutenzione ordinaria - realizzati sulle "singole unità immobiliari residenziali".

Si tratta, evidentemente, degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n.457, con l'esclusione, pertanto, degli interventi di nuova costruzione, salvo il caso di parcheggi pertinenziali.

Nell'ambito delle categorie del recupero del patrimonio edilizio esistente e della destinazione residenziale, la legge prevede un ampio ventaglio di interventi che possono beneficiare delle disposizioni tributarie in questione, che vanno dalla messa a norma degli edifici, alla realizzazione di posti auto, alla eliminazione delle barriere architettoniche, alle misure antisismiche e di messa in sicurezza statica degli edifici, ecc., e che vengono meglio descritti più avanti.

Va precisato che gli interventi in questione devono riguardare edifici destinati alla residenza o singole unità immobiliari residenziali. Sono, quindi, esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Per espressa previsione normativa, è necessario, inoltre, che gli edifici sui quali vengono realizzati gli interventi siano "censiti dall'ufficio del catasto", oppure sia stato chiesto l'accatastamento; e che sia stata pagata l'Ici per l'anno 1997, ove dovuta.

Gli immobili sui quali possono essere effettuati gli interventi agevolabili devono essere situati nel territorio nazionale, in quanto il legislatore, riferendosi espressamente agli interventi di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, ha inteso prevedere l'agevolazione solo per detti immobili. I lavori, invece, possono essere eseguiti anche da imprese non residenti nel territorio dello Stato.

3.1. Unità immobiliari residenziali

La formulazione della norma in commento, che prevede la possibilità di calcolare una detrazione a fronte delle spese per gli interventi realizzati nelle "*singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali*", porta a comprendere nell'ambito applicativo della disposizione gli interventi realizzati sulle unità immobiliari destinate ad abitazione di qualunque categoria catastale. Al riguardo, si precisa che va utilizzato un criterio d'uso dell'unità immobiliare "*di fatto*", ferma restando l'applicabilità di eventuali

sanzioni per mancata variazione catastale o per infrazioni di natura edilizia ed urbanistica. Ai fini della disposizione in commento, per l'individuazione degli edifici ammessi all'agevolazione, non può essere utilizzato un principio di prevalenza delle unità immobiliari destinate ad abitazione rispetto a quelle destinate ad altri usi ed è, quindi, ammessa al beneficio fiscale anche la singola abitazione, realmente utilizzata come tale, ancorché unica all'interno di un edificio. In tale fattispecie può essere ricompresa anche l'unità immobiliare adibita ad alloggio del portiere per le cui spese di ristrutturazione i singoli condomini possono calcolare la detrazione in ragione delle quote millesimali di proprietà.

3.2. Parti comuni degli immobili

Quanto esposto al punto precedente comporta che in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate ai fini del calcolo della detrazione soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Utilizzando, quindi, un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, è possibile ammettere alla detrazione fiscale, nel caso delle spese sostenute per le parti comuni di un edificio anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (purché soggetto passivo dell'Irpef) qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento. Qualora tale percentuale sia inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

3.3. Pertinenze

La possibilità di calcolare una detrazione relativamente alle spese sostenute per gli interventi in questione è estesa, nella disposizione in commento, anche alle pertinenze delle unità immobiliari residenziali possedute o detenute. La detrazione compete anche se gli interventi sono realizzati soltanto sulle pertinenze in questione.

La nozione di pertinenza, nel caso in esame, deve essere intesa in senso ampio, purché esistano le condizioni oggettive e soggettive, previste all'art. 817 C.C., che danno vita al rapporto di pertinenza. L'elemento oggettivo è costituito dalla destinazione durevole e funzionale di servizio od ornamento tra l'elemento di pertinenza e l'elemento principale, per il miglior uso od ornamento di quest'ultima. L'elemento soggettivo è dato dalla volontà del proprietario dell'elemento principale o di chi ne abbia sulla medesima un diritto reale o la detenzione, di porre la pertinenza in rapporto di complementarietà o strumentalità funzionale dell'elemento principale. Ne consegue che sono compresi nell'ambito applicativo della disposizione tutti gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o su aree pertinenziali (senza alcun limite numerico) già dotate del vincolo di pertinenzialità con l'unità immobiliare principale. È esclusa, quindi, in via generale, la possibilità di realizzare volumi autonomi rispetto ad una unità immobiliare principale.

3.4. Categorie di intervento edilizio

Gli interventi edilizi rubricati nella legge di incentivazione sono, innanzitutto, quelli definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n.457, ma anche altri, che traggono la loro definizione da specifici provvedimenti legislativi. Risulta necessario, pertanto, esaminare le varie definizioni introdotte nel 1978 al fine di specificare la diversa portata di ciascuna categoria di intervento. È necessario, comunque, integrare la disciplina generale di ogni singola categoria definita nella legge n.457/1978 con le eventuali maggiori specificazioni o limitazioni contenute negli strumenti urbanistici generali o nei regolamenti edilizi. Di seguito si riporta la nozione di ogni categoria di intervento con una elencazione esemplificativa dei lavori ammissibili.

Manutenzione ordinaria

(lett. a), art. 31, legge n.457/1978)

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono *quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.* Dalla definizione di legge sopra riportata si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli

interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con materiali e finiture analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

Manutenzione straordinaria

(lett. b), art. 31, legge n.457/1978)

Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.*

La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde quindi al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- 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;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

Restauro e risanamento conservativo

(lett. c), art. 31, legge n.457/1978)

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono *quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e*

strutturali dell'organismo stesso, ne consentano le destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione di elementi estranei all'organismo edilizio.

La norma descrive due gruppi di interventi analoghi nei contenuti, ma differenti per quanto attiene le finalità e, soprattutto, riguardo alle caratteristiche degli edifici su cui tali interventi sono eseguiti.

Gli interventi di *restauro* consistono nella restituzione di un immobile di particolare valore architettonico, storico-artistico, ad una configurazione conforme ai valori che si intendono tutelare. Gli stessi interventi, attraverso la preliminare analisi storica e artistica delle trasformazioni subite dall'edificio nel corso del tempo, sono effettuati principalmente attraverso la conservazione degli originari elementi di fabbrica ovvero con la sostituzione di elementi ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti con quelli originari di impianto dell'edificio stesso.

Il *risanamento conservativo* si riferisce al complesso degli interventi finalizzati ad adeguare ad una migliore esigenza d'uso attuale un edificio esistente, sotto gli aspetti tipologici, formali, strutturali, funzionali.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nel restauro e risanamento conservativo i seguenti interventi:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

(lettera d), art. 31, legge n. 457/1978)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono *quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono caratterizzati da due elementi fondamentali: il primo determinato dalla "sistematicità" delle opere edilizie e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di "trasformazione urbanistica", soggetto a concessione edilizia e sottoposto al pagamento di oneri concessori. Attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile aumentare la superficie utile, ma non il volume preesistente.

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia i seguenti interventi:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

è il caso di rilevare che gli interventi previsti in ciascuna delle categorie sopra richiamate sono, di norma, integrati o correlati ad interventi di categorie diverse; ad esempio, negli interventi di manutenzione straordinaria sono necessarie, per completare l'intervento edilizio nel suo insieme, opere di pittura e finitura ricomprese in quelle di manutenzione ordinaria. Pertanto, occorre tener conto del carattere *assorbente* della categoria "superiore" rispetto a quella "inferiore", al fine dell'esatta individuazione degli interventi da realizzare e della puntuale applicazione delle disposizioni in commento.

Eliminazione delle barriere architettoniche

(legge 9 gennaio 1989, n. 13 e D.M. 14 giugno 1989, n. 236)

Trattasi di opere che possono essere realizzate sia sulle parti comuni che sulle unità immobiliari e si riferiscono a diverse categorie di lavori: la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici. In linea generale le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria.

Opere finalizzate alla cablatura degli edifici
(legge 31 luglio 1997, n. 249)

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.

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 co-generazione, la teleassistenza sanitaria e di emergenza.

Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico
(legge 26 ottobre 1995, n.447 e D.P.C.M. 14 novembre 1997)

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.

Opere finalizzate al risparmio energetico
(legge 9 gennaio 1991, n. 10 e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412)

Le 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.

Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
(legge 2 febbraio 1974, n. 64)

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.

È appena il caso di rilevare che le disposizioni 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.

Interventi di messa a norma degli edifici

(legge 5 marzo 1990, n. 46 e legge 6 dicembre 1971, n. 1083)

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.

Opere interne

La definizione di "opere interne" si riferisce, come è noto, alle diverse categorie rubricate nell'art. 31 della legge 457/1978, le cui caratteristiche principali ed unificanti sono, in sintesi, l'assenza di alterazione dell'aspetto esterno degli edifici, nonché la natura di interventi edilizi che non comportino trasformazioni urbanistiche, oggetto di concessione edilizia. Sulla natura ed i limiti delle opere interne è intervenuta la legge n.662/1996, all'art. 2, comma 60, laddove si assoggettano a denuncia di inizio attività le *opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile*. Si tratta di una definizione che chiarisce il limite delle potenzialità dell'intervento "interno" il quale, in conformità del titolo abilitativo necessario, non deve eccedere il limite dell'intervento meramente edilizio, potendosi realizzare, quindi, opere comprese nella *manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, anche connesse con opere di manutenzione ordinaria*. Pur non essendo espressamente citata nell'articolo 1 della legge 449/1997, è evidente come la modalità di intervento in commento riguardi la maggior parte delle opere eseguibili all'interno di una singola unità immobiliare, per le quali le opere stesse devono essere considerate nell'insieme della categoria di intervento edilizio di maggior rilievo, come identificata all'art. 31 della legge 457/1978.

Parcheggi pertinenziali

(legge 24 marzo 1989, n. 122)

La legge 24 marzo 1989, n.122 e successive modificazioni, relativa a disposizioni in materia di parcheggi, consente, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, la realizzazione di parcheggi, in due condizioni:

- a) a privati proprietari di immobili (comma 1), nel sottosuolo degli stessi e nei locali al piano terreno, oppure nel sottosuolo di aree private esterne agli edifici, purché ciò non sia in contrasto con i piani urbani del traffico e nel rispetto dell'uso della superficie soprastante e con la tutela dei corpi idrici;
- b) su aree pubbliche (comma 4), per le quali le amministrazioni comunali individuano privati o società cooperative concessionari del diritto di superficie, i quali, in conformità al piano urbano dei parcheggi, realizzano parcheggi in superficie o interrati, da "destinare a pertinenza di immobili privati".

La norma ha origine dalla riscontrata carenza di parcheggi, sia privati che pubblici, e consente, con una serie di agevolazioni di natura regolamentare e finanziaria la promozione degli interventi di realizzazione di immobili destinati a parcheggio. In ambedue le fattispecie la legge prevede l'obbligo di pertinenzialità ad una unità immobiliare e di inalienabilità della pertinenza dall'immobile principale, essendo considerato il parcheggio spazio "asservito", indispensabile all'uso dell'unità immobiliare. In genere, le amministrazioni locali hanno imposto un limite massimo di distanza del parcheggio dall'unità immobiliare da asservire.

Ciò premesso, è evidente che l'ipotesi a) non comporta particolari problemi interpretativi, ed è, quindi, consentito usufruire dei benefici fiscali sia per interventi di realizzazione di parcheggi che per opere di recupero degli stessi, purché esista o venga creato un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare abitativa. Viceversa, nel caso dell'ipotesi b), la detrazione può essere concessa se ricorrono contemporaneamente le seguenti condizioni:

1. qualora si sia instaurato un rapporto di proprietà o di patto di vendita di cosa futura del parcheggio realizzato o in corso di realizzazione da parte di un contribuente soggetto all'Irpef;
2. qualora vi sia un vincolo di pertinenzialità con una unità immobiliare, di proprietà del contribuente soggetto all'Irpef, oppure, se il parcheggio è in corso di costruzione, vi sia una obbligazione per la creazione di un vincolo di pertinenzialità con un immobile esistente;
3. qualora siano contabilizzati distintamente i costi imputabili alla sola realizzazione dei parcheggi, e quelli relativi ai costi accessori, non ammissibili a beneficio fiscale.

Nella ipotesi sopra descritta, appare evidente che la comunicazione all'Ufficio finanziario da parte del contribuente soggetto all'Irpef può intervenire successivamente all'inizio dei lavori, iniziati, dal concessionario. Al concessionario, quindi, è fatto obbligo di fornire la documentazione da allegare alla richiesta di detrazione fiscale.

3.4. Titoli abilitativi

Per l'abilitazione alla realizzazione degli interventi di recupero, la legge non prevede procedure speciali o semplificate. Pertanto, procedure e procedimenti sono quelli stabiliti dalle normative - a tutti i livelli - vigenti. È, tuttavia, appena il caso di sottolineare l'opportunità che i comuni e gli altri enti ed uffici competenti adottino comportamenti idonei a rendere più agevole l'attuazione della nuova normativa. Non è da sottovalutare, infatti, la potenzialità delle disposizioni di legge di creare sinergie tra lo Stato - attraverso i benefici fiscali - e i comuni - che possono operare sulle aliquote ICI - per incentivare, da parte dei privati, il recupero di ampie zone del patrimonio edilizio esistente. Comunque, a solo titolo indicativo, e salva la necessità di verificare le indicazioni delle norme e dei regolamenti locali, si riportano, qui di seguito, i titoli abilitativi necessari in relazione alle varie categorie di intervento:

– la *manutenzione ordinaria* non necessita di alcun titolo abilitativo o comunicazione all'amministrazione comunale;

– la *manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo* sono soggetti, nel caso di immobili non vincolati da leggi di tutela ambientale o monumentale, alla denuncia di inizio attività, prevista dall'art. 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n.662. Viceversa, nel caso di immobili soggetti a tutela, oltre all'acquisizione del nullaosta di compatibilità delle opere da realizzare con la tutela del bene, è necessario presentare istanza di autorizzazione edilizia, ai sensi dell'art. 48 della legge 457/1978 e dell'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n.94. In tale ultimo caso, tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione edilizia dovrà avvenire in forma esplicita, non essendo prevista dalle norme citate, la formazione del "silenzio - assenso" sulle domande di autorizzazione edilizia che riguardino opere da eseguire su immobili soggetti a tutela;

– la ristrutturazione edilizia è sottoposta al rilascio di concessione edilizia, tramite la procedura stabilita nell'art. 4 della legge 4 dicembre 1993, n.493 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini dell'individuazione del corretto titolo abilitativo per l'esecuzione delle opere da utilizzare per l'esecuzione delle medesime, le tipologie di intervento di seguito descritte, devono, quindi, essere inserite nella categoria descritta all'art. 31 della legge n.457/1978, in base ad una verifica concreta tra gli interventi da effettuare e la possibile natura degli stessi.

4. Spese che danno diritto alla detrazione e disciplina della detrazione d'imposta

Come già precisato le spese sostenute, rispettivamente, nei periodi di imposta 1998 e 1999 per la realizzazione degli interventi elencati nel paragrafo precedente, e rimaste effettivamente a carico, danno diritto ad una detrazione del 41 per cento dall'Irpef dovuta per gli stessi anni e l'importo massimo delle suddette spese, sul quale è possibile calcolare la detrazione, non può superare, per ciascun avente diritto, il limite complessivo di 150 milioni per ogni unità immobiliare sulla quale sono realizzati gli interventi.

Ai fini della imputazione delle spese di cui trattasi la disposizione in commento fa riferimento alle spese sostenute e, quindi, al criterio di cassa, nel senso che occorre avere riguardo al loro effettivo pagamento. Il momento del pagamento può anche cadere in un periodo d'imposta diverso, antecedente o successivo, a quello in cui sono completati i lavori o è emessa la fattura. Al riguardo si precisa che, relativamente agli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali, ovvero su unità immobiliari residenziali di proprietà di uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, la data in cui l'amministratore o altro soggetto incaricato procede al pagamento delle spese. Resta fermo, ovviamente, relativamente alle parti comuni, che ciascun condomino può calcolare la detrazione tenendo conto delle sole quote effettivamente pagate al condominio entro la fine del periodo d'imposta. Così, ad esempio, se il pagamento delle spese da parte dell'amministratore è avvenuto nel corso del 1998, ciascun condomino, con riferimento al periodo d'imposta relativo a detto anno, può calcolare la detrazione sulla parte di spese dal medesimo versate a tale titolo, in base alla ripartizione millesimale e alla delibera assembleare. In tal modo rilevano i versamenti eventualmente anticipati nel 1997 per consentire all'amministratore di procedere nel 1998 al pagamento delle spese per gli interventi effettuati, mentre restano escluse le quote non versate dal condomino entro il 31 dicembre 1998 anche se l'amministratore ha provveduto al pagamento.

Tra le spese che danno diritto alla detrazione, nel limite già esposto, rientrano le spese per:

- progettazione dei lavori;
- acquisto di materiali;
- esecuzione dei lavori;
- altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- perizie e sopralluoghi;
- imposta sul valore aggiunto, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione;
- altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione delle disposizioni in esame.

Non rientrano, invece, tra le spese che danno diritto alla detrazione, gli interessi passivi pagati per mutui (o anticipazioni, scoperti di conto corrente, etc.) eventualmente stipulati per sostenere le spese per gli interventi di recupero edilizio, né i costi di trasloco e di custodia in magazzino dei mobili per tutto il periodo di esecuzione dei lavori di ristrutturazione.

Una considerazione va svolta con riferimento alla disposizione contenuta nell'art. 23 della legge n. 392 del 1978, la quale prevede che, in caso di esecuzione di lavori di ristrutturazione su immobili concessi in locazione, il proprietario ha diritto a ripetere all'inquilino il 5 per cento all'anno quale interesse legale. Al riguardo va precisato che tale previsione non esplica alcun effetto ai fini del limite di 150 milioni. Infatti l'importo imputato all'inquilino entra a comporre il canone di locazione, che il proprietario, osservando le disposizioni contenute nell'articolo 129 del Tuir assoggetta a tassazione quale reddito del fabbricato.

La detrazione spettante va ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. In alternativa, il contribuente può scegliere di ripartire la detrazione spettante in dieci quote annuali di pari importo. L'opzione, in base all'articolo 2 del regolamento di attuazione, è effettuata irrevocabilmente nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono sostenute le spese. L'importo della quota di detrazione spettante per ciascun periodo d'imposta, non fruito in uno degli anni perché superiore all'imposta dovuta per lo stesso anno, non può essere cumulato con la quota spettante per un altro periodo d'imposta, non può essere richiesto in diminuzione dalle imposte dovute per l'anno successivo e non può essere richiesto a rimborso, né utilizzato in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. n. 241 del 1997.

In base a quanto disposto dal comma 7 dell'articolo 1 in esame, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi elencati nel paragrafo precedente, le quote di detrazioni non

utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In pratica, il legislatore ha voluto stabilire che in caso di vendita dell'unità immobiliare prima che il venditore abbia fruito di tutte o di alcune delle quote di detrazione spettanti per i singoli periodi d'imposta la detrazione, invece di rimanere attribuita al soggetto che ha posto in essere gli interventi si trasferisca all'acquirente. La realizzazione degli interventi, aumentando il valore dell'immobile ne ha influenzato il prezzo di acquisto ed ha comportato una traslazione dell'onere economico sostenuto per la realizzazione degli interventi stessi e il pagamento delle imposte conseguenti al passaggio di proprietà. Tenuto conto della finalità perseguita dal legislatore, al fine di evitare che situazioni analoghe abbiano un diverso trattamento fiscale, che si tradurrebbe in una discriminazione di alcuni tipi di passaggi di proprietà, si deve ritenere che, benché il legislatore abbia utilizzato il termine "vendita" la disposizione possa trovare applicazione in tutte le ipotesi in cui si ha una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito. Pertanto, anche in caso di decesso del contribuente la detrazione che non può essere più fruita dal deceduto si trasmette agli eredi del contribuente deceduto ed in caso di donazione è attribuita al donatario. Analoghe considerazioni non possono essere svolte nell'ipotesi in cui la detrazione spetti al detentore dell'immobile (ad esempio, l'inquilino o il comodatario) in quanto lo stesso continua ad avere diritto alla detrazione anche se la detenzione cessa, mentre la detrazione stessa non si trasmette agli eredi.

5. Cumulabilità con altre agevolazioni

Per espressa previsione normativa, gli effetti derivanti dalle disposizioni in esame sono cumulabili con le agevolazioni già previste per gli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento.

Al riguardo si precisa in primo luogo che il termine "ridotte" risulta riferito alle "agevolazioni" e pertanto la riduzione al 50 per cento riguarda evidentemente le agevolazioni previste per gli immobili vincolati ai sensi della citata legge n. 1089 del 1939. Inoltre, si deve ritenere che il legislatore abbia inteso richiamare le altre agevolazioni per gli immobili storici e artistici già previste in materia di Irpef (non quelle disposte ai fini di altre imposte) e ciò al solo fine di ridurre al 50 per cento l'importo spettante per le agevolazioni medesime. Si deve ritenere, pertanto, che il principio della riduzione al 50 per cento sia applicabile soltanto alle agevolazioni previste per gli immobili storici e artistici e non ad altre agevolazioni come, ad esempio alle spese di deambulazione, locomozione e sollevamento di portatori di menomazioni funzionali permanenti con ridotte o impedito capacità motorie, che costituiscono spesa sanitaria che dà diritto ad una detrazione ai sensi dell'art. 13-bis, comma 1, lettera c), del Tuir, anche se talune di esse potrebbero essere comprese contemporaneamente nell'intervento relativo al superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda le altre agevolazioni vigenti in materia di immobili vincolati in materia di Irpef queste sono contenute, in generale, nell'articolo 13-bis, comma 1, lettera g), del Tuir. La citata disposizione prevede, infatti, quale onere che dà diritto ad una detrazione d'imposta, le spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089 e nel decreto del Presidente della Repubblica 30 settembre 1963, n. 1409, nella misura rimasta a carico.

Va, inoltre, sottolineato che l'articolo 12, comma 2, della stessa legge 27 dicembre 1997, n. 449 stabilisce che il contributo eventualmente concesso ai soggetti danneggiati per effetto degli eventi sismici verificatisi nel settembre e nell'ottobre 1997 nelle regioni Umbria e Marche, corrispondente all'ammontare dell'Iva pagata a titolo di rivalsa, in relazione all'acquisto e all'importazione di beni utilizzati e di servizi, anche professionali, ricevuti per la riparazione o la ricostruzione degli edifici o delle opere pubbliche distrutti o danneggiati, non preclude il diritto a fruire della detrazione del 41 per cento in commento, pertanto, le spese si considerano interamente sostenute, benché sia concesso un contributo a fronte del sostenimento delle stesse.

è appena il caso di precisare che, in caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, etc. per l'esecuzione degli interventi di cui al paragrafo 3, tali contributi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute prima di effettuare il calcolo della detrazione in quanto, come è stato precisato, le spese che rilevano ai fini

di che trattasi sono quelle rimaste effettivamente a carico. Qualora i contributi in questione siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente fruisce della detrazione, si applica la disposizione di cui all'articolo 16, comma 1, lettera n-bis), del Tuir, che prevede l'assoggettamento a tassazione separata delle somme conseguite a titolo di rimborso di oneri per i quali si è fruito della detrazione in periodi d'imposta precedenti.

6. Adempimenti richiesti dal regolamento di attuazione per fruire della detrazione

Come già precisato, con decreto del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, emanato in forma di regolamento sono state dettate le modalità di attuazione delle disposizioni in rassegna. Rispettando le prescrizioni contenute nel comma 3 dell'articolo 1, le modalità di attuazione contengono, altresì, le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento delle banche, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, ovvero mediante l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dai decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626 e 14 agosto 1996, n. 494, e successive modificazioni e integrazioni e fissano alcune cause di decadenza dal diritto alla detrazione d'imposta.

L'articolo 1, comma 1, lettera a), del regolamento di attuazione stabilisce che per fruire della detrazione i contribuenti devono trasmettere, mediante raccomandata, al Centro di servizio delle imposte dirette e indirette, una comunicazione concernente la data in cui avranno inizio i lavori, redatta su apposito modulo approvato con decreto dirigenziale. Tale decreto, che contiene anche l'individuazione dei centri di servizio competenti a ricevere la comunicazione, è pubblicato in gazzetta ufficiale unitamente al regolamento stesso. A norma dello stesso comma 1, per i lavori iniziati prima dell'entrata in vigore del regolamento, che, come tutti gli atti pubblicati nella gazzetta ufficiale entra in vigore decorsi 15 giorni dalla data della sua pubblicazione, la comunicazione va effettuata entro 40 giorni dall'entrata in vigore del regolamento stesso. Il modulo per effettuare la comunicazione è reperibile gratuitamente presso gli uffici delle Entrate e presso quelli del Territorio.

Va precisato che, in base allo stesso articolo 1, comma 1, lettera a), al modulo, che deve recare i dati catastali dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori (rilevabili dai certificati catastali o dagli atti di acquisto) o gli estremi della domanda di accatastamento, vanno obbligatoriamente allegati in fotocopia:

1. le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia per l'esecuzione dei lavori e cioè, a seconda della tipologia di lavori, la denuncia di inizio attività, l'autorizzazione o la concessione. In merito alla corrispondenza tra le categorie di intervento come definite all'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e il relativo titolo abilitativo per l'esecuzione delle stesse, si rinvia a quanto già esposto al punto 3.5, ribadendo la necessità di operare il coordinamento tra la normativa nazionale e quella regionale e comunale in merito alle diverse possibilità di intervento ammesse o limitate all'interno degli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi. È sufficiente inoltrare fotocopia della denuncia di inizio di attività, dell'autorizzazione o della concessione edilizia. Nel caso della manutenzione ordinaria, non essendo previsto alcun titolo abilitativo, e trattandosi solo del caso di intervento sulle parti comuni, è sufficiente inoltrare quanto indicato al successivo punto 4;
2. la fotocopia della domanda di accatastamento in mancanza dei dati catastali. Per i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità e non ancora accatastati in forza dell'articolo 14, comma 13, della legge n. 449 del 1997, la copia della domanda di accatastamento deve essere trasmessa non appena presentata;
3. la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici relativa all'anno 1997, se dovuta. Non va allegata la copia, ad esempio, se la comunicazione è trasmessa dall'inquilino o dal possessore che nel 1997 non era tenuto al pagamento dell'Ici in quanto non possedeva l'immobile;
4. la fotocopia della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori (se si tratta di interventi che richiedono la preventiva delibera assembleare) e della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese in caso di interventi di recupero effettuati su parti comuni di edifici residenziali, indicate al paragrafo 3. Qualora successivamente alla trasmissione della tabella millesimale di ripartizione delle spese l'importo preventivato venga superato, è necessario spedire la nuova tabella di ripartizione delle spese all'ufficio che

ha ricevuto la comunicazione e non va trasmesso nuovamente il modulo relativo alla comunicazione di inizio lavori già presentato preventivamente;

5. la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori, in caso di lavori eseguiti dal detentore dell'immobile, se diverso dal coniuge, dai figli e dai genitori conviventi.

La lettera b) dell'articolo 1, comma 1, del regolamento prevede l'attivazione della vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri. Dispone, infatti, che per poter fruire della detrazione è necessario inoltrare preventivamente alla ASL, competente nel territorio in cui si svolgono i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., nella quale sono riportate le seguenti informazioni:

a) ubicazione dei lavori da effettuare e committente;

b) natura delle opere da realizzare;

c) impresa esecutrice delle opere e assunzione di responsabilità, da parte dell'impresa, di aver adempiuto a tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro e in materia di contribuzione del lavoro;

d) data di inizio dei lavori.

L'articolo 1, comma 1, lettera c), del regolamento impone al contribuente, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, di conservare ed esibire, a richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese di realizzazione degli interventi elencati al paragrafo 3 e la ricevuta del bonifico bancario mediante il quale è stato eseguito il pagamento. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al D.P.R. 26 settembre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione. Al riguardo, è opportuno precisare che i documenti giustificativi delle spese devono essere intestati al soggetto o ai soggetti che intendono fruire della detrazione. In caso di spese sostenute da uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, le fatture o ricevute devono essere a questi intestate e, in caso di spese relative alle parti comuni, i documenti giustificativi devono essere intestati al condominio.

In base all'articolo 1, comma 1, lettera d), del regolamento, in caso di lavori il cui importo complessivo supera la somma di lire 100 milioni, va trasmessa, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui sono eseguiti i lavori il cui importo supera il predetto limite, anche una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi. Tale dichiarazione va comunque trasmessa all'ufficio che ha ricevuto la comunicazione e non è necessario trasmettere nuovamente il modulo relativo alla comunicazione di inizio lavori già presentato preventivamente.

L'articolo 1, comma 3, del regolamento stabilisce che per poter fruire della detrazione è necessario che le spese siano pagate esclusivamente mediante bonifico bancario dal quale risulti:

– la causale del versamento;

– il codice fiscale del beneficiario della detrazione;

– il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Per quanto riguarda il codice fiscale del beneficiario della detrazione, si precisa che in caso di proprietà, contitolarità del diritto reale o di coesistenza di più diritti reali, in presenza di più soggetti che intendono fruire della detrazione relativamente agli stessi interventi, il bonifico deve recare l'indicazione del codice fiscale di tutti i soggetti che intendono fruire della detrazione. Per gli interventi realizzati da soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir va indicato il codice fiscale del soggetto stesso e di quello che provvede al pagamento. Per gli interventi realizzati su parti comuni di edifici residenziali il bonifico deve recare il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei condomini che provvede al pagamento, nonché quello del condominio.

L'articolo 3 del regolamento prevede che ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici devono comunicare al centro di servizio competente a ricevere la comunicazione, entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello di effettuazione del bonifico, gli elenchi dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

7. Decadenza dai benefici

L'articolo 4 del regolamento di attuazione stabilisce che la detrazione non viene riconosciuta e, quindi, l'importo eventualmente fruito dal contribuente è recuperato dagli uffici finanziari nelle seguenti ipotesi:

- la comunicazione di inizio dei lavori non è trasmessa preventivamente al Centro di Servizio delle imposte dirette e indirette, ovvero, per i lavori iniziati prima dell'entrata in vigore del regolamento di attuazione, la comunicazione non è trasmessa entro 40 giorni dall'entrata in vigore del regolamento stesso;
- la comunicazione è priva dei dati catastali dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori o degli estremi della domanda di accatastamento;
- non vengono allegati le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia per l'esecuzione dei lavori e cioè, a seconda della tipologia di lavori, la denuncia di inizio attività, l'autorizzazione o la concessione. Al riguardo si rinvia a quanto chiarito nel paragrafo precedente;
- in mancanza dei dati catastali, non è allegata copia della domanda di accatastamento, esclusi i fabbricati rurali che hanno perso le caratteristiche di ruralità e non sono ancora accatastati in forza del citato articolo 14, comma 13, della legge n. 449 del 1997, per i quali la copia della domanda di accatastamento deve essere trasmessa non appena presentata;
- non sono allegati le copie delle ricevute di pagamento dell'Ici relativa all'anno 1997, se dovuta;
- non è allegata copia della delibera assembleare e della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese in caso di interventi di recupero effettuati su parti comuni di edifici residenziali, o successivamente non è trasmessa la copia della nuova tabella di ripartizione delle spese se diversa da quella preventiva;
- non è allegata la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori, in caso di lavori eseguiti dal detentore dell'immobile se diverso dal coniuge, dai figli e dai genitori conviventi;
- non è trasmessa, in caso di lavori il cui importo complessivo supera la somma di lire 100 milioni, la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi;
- non è stata effettuata preventivamente la comunicazione alla ASL, al fine di attivare la vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri, della data di inizio lavori;
- non sono conservate e trasmesse ed esibite, a richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento delle spese di realizzazione degli interventi elencati al paragrafo 3 da parte del soggetto che fruisce della detrazione, oppure non è conservata e trasmessa o esibita, a richiesta degli uffici finanziari, la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato eseguito il pagamento, ovvero questo risulta intestato a un soggetto diverso da quello che fruisce della detrazione, salvo quanto specificato per gli interventi realizzati dai soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir e sulle parti comuni. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al D.P.R. 26 settembre 1972, n. 633, va conservata altra idonea documentazione;
- il pagamento non è stato effettuato mediante bonifico bancario;
- siano eseguite opere edilizie difformi da quelle comunicate all'ufficio finanziario competente;
- siano violate le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione Regionale delle entrate territorialmente competente.

è appena il caso di precisare che la mancata allegazione dei documenti o l'inesatta compilazione del modello di comunicazione comporta la decadenza dal diritto alla detrazione soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non ottempera entro il congruo termine indicato dall'ufficio.

In merito alle opere edilizie difformi occorre fare una precisazione. Si possono distinguere, anche ai fini della legge in commento ed in relazione alla decadenza prevista in caso di realizzazione di opere edilizie difformi due situazioni:

a) la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento, per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso, quali, ad esempio, opere soggette a concessione edilizia erroneamente considerate in una denuncia d'inizio di attività, ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. Il caso in esame non può essere considerato motivo di

decadenza dai benefici fiscali, purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto nelle normative vigenti;

b) la realizzazione di opere difformi da titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Il caso in esame comporta la decadenza dai benefici fiscali, in quanto si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa.

Qualora si ricada nella ipotesi a), al termine della procedura di sanatoria è opportuno comunicare all'Amministrazione finanziaria, integrando la comunicazione a suo tempo inviata, l'avvenuto rilascio del titolo in sanatoria. Nel caso dell'ipotesi b), viceversa, potranno essere attivati sistemi di comunicazioni tra l'amministrazione finanziaria e le amministrazioni comunali, tali da consentire a queste ultime, nell'ambito dell'attività di vigilanza di cui all'articolo 4 e segg. della legge n. 47 del 1985, di trasmettere all'amministrazione finanziaria copia dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive, ai fini della declaratoria della decadenza dai benefici fiscali.

8. Interventi effettuati nelle Regioni Emilia Romagna e Calabria negli anni 1996 e 1997

L'articolo 13, comma 3, della stessa legge n.449 del 1997 stabilisce, tra l'altro, che le disposizioni recate dall'articolo 1, commi 1, 2 e 3, si applicano anche alle spese sostenute nei periodi d'imposta 1996 e 1997, limitatamente agli interventi effettuati a seguito degli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia-Romagna e Calabria nell'anno 1996 per il ripristino delle unità immobiliari per le quali è stata emanata in seguito al sisma ordinanza di inagibilità da parte dei comuni di pertinenza, ovvero che risultino inagibili sulla base di apposite certificazioni del Commissario delegato nominato, con ordinanza del Ministro per il coordinamento della protezione civile, ai sensi dell'articolo 5 della legge 24 febbraio 1992, n. 225. Le disposizioni dell'articolo 1 richiamate sono quelle che prevedono:

- la possibilità di calcolare, su un tetto massimo di 150 milioni per ciascuna unità immobiliare, la detrazione d'imposta del 41 per cento per gli interventi edilizi illustrati al paragrafo 3 (comma 1);
- l'obbligo di ripartire la detrazione in quote costanti nell'anno in cui sono sostenute le spese e nei quattro successivi, ovvero di ripartirla in dieci rate di pari importo (comma 2);
- l'emanazione del regolamento nel quale sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni dei commi 1 e 2, le procedure di controllo e le cause di decadenza (comma 3);
- la possibilità per i comuni di deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche per la realizzazione degli interventi che danno diritto alla detrazione del 41 per cento.

Ai fini dell'applicabilità delle disposizioni contenute nell'articolo 13, comma 3, in esame, valgono i chiarimenti forniti nei paragrafi precedenti in merito all'articolo 1, comma 1 e seguenti, salvo quanto di seguito specificato:

a) è ammesso qualunque mezzo di pagamento;

b) relativamente alle spese sostenute nel 1997, la detrazione, suddivisa, a scelta del contribuente, in cinque o dieci rate di pari importo, è fruita a partire dalla dichiarazione dei redditi del 1997, presentata nel 1998;

c) qualora le spese siano state sostenute anche nel 1996, i contribuenti devono presentare, in aggiunta al modulo di cui all'articolo 1, corredato della documentazione prescritta, un'apposita istanza, contenente l'indicazione del numero delle rate in cui intendono suddividere la detrazione e la richiesta di rimborso della prima rata, fino a concorrenza dell'imposta dovuta per lo stesso anno 1996. Per fruire delle rimanenti quote della detrazione queste dovranno essere indicate nella dichiarazione dei redditi, a partire da quella dei redditi del 1997, presentata nel 1998;

d) non si applica la previsione contenuta nel comma 7 dell'articolo 1, in base alla quale in caso di cessione dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi illustrati al paragrafo 3, le detrazioni non utilizzate dal cedente spettano per i rimanenti periodi d'imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare, stante il richiamo del citato art. 13, comma 3, in commento soltanto all'art. 1, commi 1, 2 e 3 della legge in esame.

9. Modalità di trasmissione e di compilazione della comunicazione

Con decreto dirigenziale è stato approvato il modulo da utilizzare per la comunicazione della data di inizio lavori concernenti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari

dichiarate o considerate inagibili a seguito degli eventi sismici verificatisi nelle Regioni Emilia-Romagna e Calabria, al fine di fruire della detrazione d'imposta del 41 per cento, e sono stati individuati i Centri di Servizio delle imposte dirette e indirette competenti a riceverlo. Il modulo deve essere compilato dai soggetti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi e che hanno sostenuto le spese in questione, se le stesse sono rimaste a loro carico.

In caso di comproprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali su uno stesso immobile, se più di un contribuente, avendo sostenuto le spese, intende fruire della detrazione, il modulo, con allegata la documentazione, può essere trasmesso da uno soltanto di essi. Per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali e per quelli realizzati dai soggetti individuati nell'articolo 5 del Tuir, deve essere trasmesso, dall'amministratore del condominio o da uno qualunque dei condomini, ovvero da uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir o da uno dei soggetti cui si imputano i redditi a norma dello stesso articolo, un unico modulo.

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, ai Centri di Servizio delle Imposte dirette e indirette di seguito specificati:

Contribuenti con domicilio fiscale in comune della:	Centro di servizio delle imposte dirette e indirette:
Regione Lombardia	20138 Milano, via M. del Vascello, 14
Regione Toscana	40131 Bologna, via Marco Polo, 60
Regione Umbria	65100 Pescara, Via Rio Sparto, 52/B
Regioni Puglia e Basilicata	70100 Bari, via Gentile, 52/B
Regione Emilia-Romagna	40131 Bologna, via Marco Polo, 60
Regione Liguria	16163 Genova, via Morego, 30
Regione Sicilia	90139 Palermo, via Konrad Roentgen, 3
Regioni Abruzzo, Marche e Molise	65100 Pescara, via Rio Sparto, 52B
Regione Lazio	00155 Roma, via F. Depero (La Rustica)

Regioni Campania e Calabria	84194 Salerno,
	via Uff. Finanziari
Regioni Piemonte e Valle d'Aosta	10093 Collegno (Torino),
	strada della Berlia, 20
Regione Trentino - Alto Adige	38100 Trento,
	viale Verona, 187
Regioni Veneto e Friuli-Venezia Giulia	30175 Marghera (Venezia),
	via G. De Marchi, 16
Regione Sardegna	09100 Cagliari,
	s.s. 554 – km 1,600
	località S. Lorenzo

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 nel modello è richiesto di rispondere barrando la casella.

Per quanto riguarda i dati del dichiarante, nell'apposita 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, etc.) ovvero "detentore" (cioè locatario, comodatario o soggetto cui si imputano i redditi a norma dell'articolo 5 del Tuir, etc.) 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.

Per quanto riguarda, invece, i dati dell'immobile, nell'apposita sezione devono essere indicati i dati relativi agli immobili sui quali sono eseguiti i lavori, rilevabili dal certificato catastale o dall'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.

Nel modulo, in apposita 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.

In calce al modello, infine, vanno apposte la data e la firma.

10. Agevolazioni ai fini di altre imposte

I commi 4 e 5 dello stesso articolo 1 della legge n. 449 del 1997 prevedono ulteriori agevolazioni ai fini di altre imposte.

In particolare, ai sensi del comma 4, richiamato anche nella disposizione concernente gli interventi effettuati a seguito degli eventi sismici nelle Regioni Emilia Romagna e Calabria i comuni possono deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche in relazione all'effettuazione degli interventi che danno diritto alla detrazione del 41 per cento.

In base al comma 5, invece, i comuni possono fissare aliquote agevolate dell'Ici, anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguono interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota è applicabile limitatamente alle unità immobiliari oggetto degli interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei lavori.

Circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998

Oggetto: Articoli 1 (commi 1, 2, 3, 6 e 7) e 13 (comma 3) della legge 27 dicembre 1997, n. 449.- Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia Romagna e Calabria. Ulteriori chiarimenti.

1. Premessa

Nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 60 del 13 marzo 1998 sono stati pubblicati i decreti 18 febbraio 1998, n. 41 (concernente il regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia) e 6 marzo 1998 (di approvazione, con le relative istruzioni, del modulo da utilizzare per trasmettere al Centro di Servizio delle imposte dirette e delle imposte indirette la comunicazione concernente la data di inizio lavori) nonché la circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, del Ministero delle finanze e del Ministero dei lavori pubblici, illustrativa delle disposizioni riguardanti la detrazione del 41% spettante per le spese sostenute per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia Romagna e Calabria.

Considerato che, successivamente alla pubblicazione dei citati atti amministrativi, sono pervenuti alcuni quesiti in merito ad aspetti particolari che interessano la materia di cui trattasi, con la presente circolare vengono forniti ulteriori chiarimenti per consentire una uniforme applicazione delle disposizioni in commento.

2. Soggetti ammessi ad usufruire della detrazione

Con la richiamata circolare n. 57/E è stato precisato che la detrazione ai fini dell'Irpef compete, se hanno sostenuto le spese e queste sono rimaste effettivamente a loro carico, al possessore o al detentore dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori e cioè, al proprietario o al nudo proprietario, al titolare di un diritto reale sullo stesso (uso, usufrutto, abitazione), nonché all'inquilino o al comodatario. È stato, inoltre, specificato che tra i possessori dell'immobile sono compresi i soci di cooperative non a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi anche se non ancora titolari di mutuo individuale, mentre i soci di cooperative a proprietà indivisa, assegnatari di alloggi, sono compresi, tra i detentori dell'immobile. Nella menzionata circolare è stato inoltre chiarito che il possessore o detentore dell'unità immobiliare residenziale può anche assumere la qualifica di imprenditore individuale, anche agricolo, se l'immobile relativo all'impresa sul quale vengono realizzati gli interventi non costituisce bene strumentale per l'esercizio dell'impresa né bene alla cui produzione o al cui scambio è diretta l'attività dell'impresa medesima.

La stessa circolare ha precisato che la detrazione trova, altresì, applicazione nei confronti dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (cioè le società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e dei soggetti a questi equiparati, nonché delle imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali con l'ulteriore precisazione che per l'individuazione dei soggetti che hanno diritto alla detrazione e dell'importo spettante, determinato sulla base delle quote di partecipazione, si osservano le previsioni contenute nello stesso articolo 5 del Tuir.

Ciò premesso vengono ora forniti i seguenti ulteriori chiarimenti.

2.1. Familiari conviventi

La detrazione compete anche al familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori, purché ne sostenga le spese (i bonifici di pagamento devono, quindi, essere da lui eseguiti e le fatture devono essere a lui intestate). A tale riguardo è opportuno precisare che per familiari, ai fini delle imposte sui redditi, s'intendono, a norma dell'articolo 5, comma 5, del Tuir, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Va, inoltre, chiarito che, in questa ipotesi, il titolo che legittima è costituito dall'essere "un familiare", nel senso sopra chiarito, convivente con il possessore intestatario dell'immobile. Non è richiesta l'esistenza di un sottostante contratto di comodato e, pertanto, nessun estremo di registrazione va indicato nell'apposito spazio del modulo di comunicazione dell'inizio dei lavori che il soggetto che intende fruire della detrazione deve presentare al centro di servizio competente, né al predetto modulo va allegata alcuna altra documentazione atta a comprovare tale situazione. Si fa tuttavia presente che la predetta documentazione (consistente eventualmente anche in una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante i fatti in questione) dovrà invece essere esibita o trasmessa in caso di richiesta da parte dell'amministrazione finanziaria. Si precisa, infine, che nella indicata ipotesi la detrazione compete, ferme restando le altre condizioni, anche se le abilitazioni comunali risultano intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare convivente che fruisce della detrazione.

2.2. Futuro acquirente

La detrazione compete, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, anche al promissario acquirente dell'immobile, immesso nel possesso dell'immobile stesso, qualora detto soggetto esegua, a proprio carico, le spese per gli interventi agevolabili.

In tale ipotesi, per avere diritto alla detrazione, è necessario che: a) sia stato regolarmente effettuato un compromesso di vendita dell'unità immobiliare; b) che per detto compromesso sia effettuata la registrazione presso l'Ufficio del registro competente; c) gli estremi di registrazione siano indicati nell'apposito spazio del modulo di comunicazione dell'inizio dei lavori che il promissario acquirente deve presentare al centro di servizio competente. Non è richiesta l'autorizzazione ad eseguire i lavori da parte del promittente venditore e ciò in quanto l'autorizzazione stessa può ritenersi implicitamente accordata in conseguenza dell'anticipata immissione nel possesso del futuro acquirente. È appena il caso di precisare che la detrazione compete soltanto per le spese relative agli interventi di recupero e di ristrutturazione effettuati sull'unità immobiliare e che, pertanto, tali spese devono essere contabilizzate distintamente da quelle relative all'acquisto dell'unità immobiliare.

2.3. Opere eseguite da un imprenditore edile su una propria abitazione

L'imprenditore edile che esegue dei lavori agevolabili su una unità immobiliare tenuta a propria disposizione ha diritto alla detrazione del 41% delle spese sostenute. Al riguardo si precisa che l'articolo 3, comma 3, del DPR n. 633 del 1972, prevede che costituiscono prestazioni di servizio verso corrispettivo anche quelle effettuate per uso personale o familiare dell'imprenditore e, pertanto, nella predetta ipotesi l'imprenditore edile è tenuto, ai fini dell'Iva, a quantificare l'importo dei lavori eseguiti secondo il valore normale e ad emettere la relativa fattura.

Analoga previsione non si rinviene ai fini della determinazione del reddito d'impresa; infatti l'articolo 53, comma 2, del citato Tuir stabilisce che tra i ricavi si comprende il valore normale dei beni indicati nel comma 1 dello stesso articolo 53, destinati al consumo personale o familiare dell'imprenditore, assegnati ai soci o destinati a finalità estranee all'esercizio dell'impresa, mentre su detto articolo non sono menzionate le prestazioni di servizio rese per le stesse finalità. Pertanto, considerato che le predette prestazioni di

servizio non rilevano nella determinazione del reddito d'impresa ne deriva, che le stesse sono indeducibili ai fini del particolare reddito in quanto non inerenti all'attività svolta.

Tanto premesso si ritiene che l'imprenditore in questione ha diritto alla detrazione del 41% sia relativamente all'acquisto dei materiali utilizzati per l'esecuzione dei suddetti lavori, sia per le spese sostenute per il personale impiegato nonché, ovviamente, per le spese di interventi realizzati da altre imprese.

Per quanto riguarda l'utilizzo di personale della propria impresa, non è necessario che le relative spese siano comprovate da un pagamento con bonifico poiché l'utilizzo risulterà comunque dalla contabilità tenuta dall'imprenditore e dall'emissione della fattura prevista dalla legislazione Iva.

2.4. Lavori eseguiti in proprio

Il contribuente che esegue in proprio i lavori ha comunque diritto alla detrazione del 41%, sia pure limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.

2.5. Soci di cooperative a proprietà divisa e a proprietà indivisa

Come già detto, hanno diritto alla detrazione del 41% anche i soci di cooperative, sia a proprietà divisa, in quanto possessori dell'immobile, che a proprietà indivisa, in quanto detentori dell'immobile. Ciò premesso vengono di seguito forniti ulteriori chiarimenti.

2.5.1 Soci di cooperativa a proprietà divisa

I soci di cooperative a proprietà divisa per gli interventi relativi alle singole unità immobiliari possedute devono attenersi alle istruzioni impartite per i possessori e, quindi, non devono allegare al modulo per la comunicazione all'Amministrazione finanziaria della data di inizio dei lavori, la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori rilasciata dalla cooperativa.

Per le spese effettuate sulle parti comuni dell'edificio, comprese quelle di manutenzione ordinaria, il suddetto modulo può essere inviato al Centro di servizio da uno qualunque dei soci ovvero dalla cooperativa. In quest'ultimo caso, nello spazio del citato modulo riservato all'indicazione del codice fiscale del condominio deve essere indicato il codice fiscale della cooperativa. Devono inoltre essere osservate le istruzioni e i chiarimenti forniti per la realizzazione di opere sulle parti condominiali, essendo irrilevante la circostanza che non sia formalmente costituito un condominio e non sia stato nominato un amministratore.

Qualora invece i lavori siano eseguiti direttamente dalla cooperativa, i pagamenti da parte dei soci alla cooperativa devono avvenire tramite bonifico; per i lavori relativi alle parti comuni degli edifici, i pagamenti possono essere effettuati tramite bonifico oltre che dai singoli soci, direttamente dalla cooperativa se commissionati a terzi e in questo caso i relativi bonifici possono essere emessi a nome della cooperativa.

Il possesso dell'unità immobiliare da parte del singolo socio deve almeno risultare da uno specifico verbale di assegnazione dell'unità immobiliare da parte della cooperativa. Per avere diritto alla detrazione, è necessario richiedere la registrazione del suddetto verbale della cooperativa ed indicare i relativi estremi nell'apposito spazio del modulo di comunicazione all'amministrazione finanziaria dell'inizio dei lavori.

2.5.2 Soci di cooperative a proprietà indivisa

Per gli interventi relativi alle singole unità immobiliari detenute, i soci di cooperative a proprietà indivisa devono osservare le istruzioni impartite per i detentori. Pertanto tali soggetti devono allegare al modulo di comunicazione della data di inizio dei lavori all'Amministrazione finanziaria anche la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori rilasciata dalla cooperativa.

Per le spese effettuate sulle parti comuni dell'edificio, comprese quelle di manutenzione ordinaria, il suddetto modulo può essere inviato al Centro di servizio da uno qualunque dei soci ovvero dalla cooperativa. In quest'ultimo caso, nello spazio riservato all'indicazione del codice fiscale del condominio deve essere indicato il codice fiscale della cooperativa. Devono inoltre essere osservate tutte le istruzioni e i chiarimenti forniti per la realizzazione di opere sulle parti condominiali, essendo irrilevante la circostanza che non sia formalmente costituito un condominio e non sia stato nominato un amministratore.

Qualora invece i lavori siano eseguiti direttamente dalla cooperativa, i pagamenti da parte dei soci alla cooperativa devono avvenire tramite bonifico; per i lavori relativi alle parti comuni degli edifici i pagamenti

possono essere effettuati tramite bonifico oltre che dai singoli soci, direttamente dalla cooperativa, se commissionati a terzi, e in questo caso i relativi bonifici possono essere emessi a nome della cooperativa. La detenzione dell'unità immobiliare da parte del singolo socio deve almeno risultare a da uno specifico verbale della cooperativa. Per avere diritto alla detrazione, è necessario richiedere la registrazione del suddetto verbale della cooperativa ed indicare i relativi estremi nell'apposito spazio del modulo di comunicazione dell'inizio dei lavori, che il soggetto che intende fruire della detrazione deve presentare al centro di servizio competente.

2.6. Unico proprietario di un intero edificio

Qualora un intero edificio sia posseduto da un unico proprietario e siano comunque in esso rinvenibili parti comuni a due o più unità immobiliari distintamente accatastate, detto soggetto ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni anche se in questo caso, dal punto di vista giuridico, non si configura la comunione prevista dal codice civile. Infatti, tenuto conto che la detrazione, per espressa previsione legislativa, compete sia al possessore che al detentore dell'immobile, si ritiene che la locuzione utilizzata dal legislatore, "parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117" del codice civile, vada considerata in senso oggettivo e non soggettivo riferibile, pertanto, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori.

3. Limite di spesa su cui calcolare la detrazione

È stato già chiarito che il limite di spesa su cui applicare la percentuale del 41%, al fine di determinare la detrazione in esame, va riferito alla persona fisica e alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero. Pertanto, se i lavori sono eseguiti sia sull'abitazione che sulla pertinenza dell'abitazione, il contribuente può calcolare la detrazione su un importo massimo di 300 milioni per ciascuno degli anni 1998 e 1999 qualora si tratti di unità immobiliari distintamente accatastate. Se, invece, la pertinenza è accatastata unitamente all'abitazione e, quindi, è priva di rendita catastale propria, trattandosi di una sola unità immobiliare il contribuente può calcolare la detrazione d'imposta su un importo massimo di 150 milioni per ciascun anno.

Va peraltro ribadito che la detrazione spetta anche nell'ipotesi in cui i lavori sono eseguiti soltanto su una pertinenza di una abitazione, autonomamente accatastata, senza che sull'abitazione stessa venga eseguita alcuna opera. In tale ipotesi la detrazione può essere calcolata su un importo massimo, per ciascun anno, di 150 milioni.

Va, inoltre, chiarito che, ai fini dell'individuazione del limite di spesa su cui calcolare la detrazione, è necessario tener conto del numero iniziale di unità immobiliari sul quale si eseguono i lavori. Pertanto, qualora vengono eseguiti interventi su una unità immobiliare la detrazione spetta su un importo massimo di 150 milioni per ciascun periodo d'imposta, anche se al termine dei lavori saranno state realizzate due o più unità immobiliari autonome.

4. Interventi che danno diritto alla detrazione

Nella circolare 57/E è stato chiarito che danno diritto alla detrazione le spese sostenute per:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia realizzati sulle "parti comuni di edificio", così come definite all'art.1117 del codice civile;

b) interventi di cui alla precedente lettera a) - con l'esclusione della sola manutenzione ordinaria - realizzati sulle "singole unità immobiliari residenziali".

È stato precisato, inoltre, che si tratta degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art.31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, con esclusione, pertanto, degli interventi di nuova costruzione, salvo il caso di parcheggi pertinenziali e che gli interventi in questione devono riguardare edifici destinati alla residenza o singole unità immobiliari residenziali siti nel territorio dello Stato, rimanendo esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale. Per espressa previsione normativa, è necessario, inoltre, che gli edifici sui quali vengono realizzati gli interventi siano "censiti dall'ufficio del catasto", oppure sia stato chiesto l'accatastamento; e che sia stata pagata l'Ici per l'anno 1997, ove dovuta.

Va ribadito che danno diritto alla detrazione gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione degli interventi di nuova costruzione. In tale condizione ed in via generale si ritiene che possono essere computati nella base di calcolo della detrazione fiscale, nella misura prevista dalla legge, i costi degli interventi di fedele ricostruzione degli edifici demoliti, ferma restando, nel titolo abilitativo, la corrispondenza di detti interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia. Si ritiene, inoltre, che possono essere ammessi alla detrazione fiscale i costi degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, purché con tale ampliamento non si realizzino unità immobiliari utilizzabili autonomamente: a titolo esemplificativo, è ammesso alla detrazione fiscale il costo sostenuto per rendere abitabile un sottotetto esistente, purché ciò avvenga senza aumento della volumetria originariamente assentita.

Occorre, inoltre, precisare che le categorie individuate dall'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 (finalizzate al contenimento acustico, messa a norma degli edifici, ecc.), sono da intendersi aggiuntive a quelle di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e, pertanto, ai fini della detrazione fiscale, costituiscono fattispecie autonome e indipendenti dalla corrispondenza alle categorie di cui al citato art.31. Ne deriva, a titolo esemplificativo, che i costi delle opere finalizzate al contenimento acustico, secondo i parametri previsti dalla legge n. 447 del 1995, pur corrispondendo ad interventi di manutenzione ordinaria, sono ammissibili alla detrazione fiscale, a condizione che la scheda prodotta dal costruttore certifichi l'ottenimento dei parametri fissati dalla predetta legge n.447 del 1995; nell'ambito di tali norme specifiche è ammissibile, sempre a titolo esemplificativo, la detrazione fiscale per la realizzazione di un'antenna comune, in sostituzione delle antenne private, in quanto si ritiene che tale opera possa rientrare nella finalità di "cablaggio" degli edifici.

In particolare, nelle ipotesi di interventi di adeguamento degli impianti alla legge n. 46 del 1990, non è compresa la sostituzione integrale dell'impianto ascensore, ma solamente le parti elettriche e le apparecchiature soggette all'adeguamento predetto, mentre invece tale sostituzione è ammissibile allo sgravio fiscale se realizza un adeguamento alle normative sul superamento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda la categoria dei parcheggi pertinenziali, il richiamo alla legge n.122 del 1989 deve intendersi nel senso che la realizzazione di nuove superfici di parcheggio, ai fini dell'applicazione dello sgravio fiscale, deve essere sempre accompagnata dall'asservimento pertinenziale ad una unità immobiliare esistente.

5. Spese che danno diritto alla detrazione e disciplina della detrazione d'imposta

Si è già detto che le spese sostenute, rispettivamente, nei periodi di imposta 1998 e 1999 per la realizzazione degli interventi elencati nella circolare 57/E e ulteriormente chiarite nel paragrafo precedente, se rimaste effettivamente a carico, danno diritto ad una detrazione del 41 per cento dall'Irpef dovuta per gli stessi anni e che l'importo massimo delle suddette spese, sul quale è possibile calcolare la detrazione, non può superare, per ciascun avente diritto, il limite complessivo di 150 milioni per ogni unità immobiliare sulla quale sono realizzati gli interventi. È stato, inoltre, chiarito, che la disposizione fa riferimento alle spese sostenute e, quindi la detrazione è effettuata al criterio di cassa. Pertanto le spese devono intendersi sostenute allorquando viene eseguito il pagamento e il momento del pagamento può anche cadere in un periodo d'imposta diverso, antecedente o successivo, a quello in cui sono completati i lavori o è emessa la fattura delle spese.

In merito agli interventi eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali, ovvero su unità immobiliari residenziali di proprietà di uno dei soggetti di cui all'articolo 5 del Tuir, è stato precisato che rileva, ai fini dell'imputazione al periodo d'imposta, il momento in cui l'amministratore o altro soggetto incaricato procede al pagamento delle spese e che ciascun condomino deve calcolare la detrazione tenendo conto delle sole quote effettivamente saldate al condominio entro la fine del periodo d'imposta. Così, ad esempio, se il pagamento delle spese da parte dell'amministratore è avvenuto nel 1998, ciascun condomino può calcolare la detrazione su tutte le quote di spese che, in base alla ripartizione millesimale e alla delibera assembleare ha versato a tale titolo. In tal modo rilevano i versamenti eventualmente anticipati nel 1997 o in anni precedenti per consentire all'amministratore di procedere nel 1998 al pagamento degli interventi, mentre restano escluse le quote non saldate dal condomino entro il 31 dicembre 1998, anche se l'amministratore ha provveduto al pagamento. È, pertanto, esclusa la possibilità di calcolare la detrazione

relativamente ad opere eseguite negli anni considerati dal legislatore, ma, per effetto di rateazioni concordate, pagate dopo il 1999.

Nell'ambito delle spese che danno diritto alla detrazione, nel limite già esposto, sono state evidenziate le spese per:

- progettazione dei lavori;
- acquisto di materiali;
- esecuzione dei lavori;
- altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- perizie e sopralluoghi;
- imposta sul valore aggiunto, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione;
- altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione delle disposizioni in esame.

È stato, inoltre, chiarito che la detrazione spettante va ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. In alternativa, il contribuente può scegliere di ripartire la detrazione spettante in dieci quote annuali di pari importo.

L'opzione, in base all'articolo 2 del regolamento di attuazione, è effettuata irrevocabilmente nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono sostenute le spese. L'importo della quota di detrazione spettante per ciascun periodo d'imposta, non fruita in uno degli anni perché superiore all'imposta dovuta per lo stesso anno, non può essere cumulata alla quota spettante per un altro periodo d'imposta, non può essere richiesta in diminuzione dalle imposte dovute per l'anno successivo e non può essere richiesta a rimborso, né utilizzata in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del D.Lgs. n. 241 del 1997. Va ora chiarito che in casi di spese sostenute sia nell'anno 1998 che nel 1999, l'opzione effettuata in un anno per la ripartizione in 5 o 10 anni non vincola la scelta per la suddivisione delle spese nel secondo anno; e pertanto, è possibile ripartire, ad esempio, in 5 anni le spese sostenute nel 1998 e in 10 anni quelle sostenute nel 1999.

6. Cumulabilità con altre agevolazioni

È stato precisato che, in caso di erogazione di contributi, sovvenzioni, etc. per l'esecuzione degli interventi agevolabili (diversi dal contributo, corrispondente all'Iva pagata a titolo di rivalsa, concesso ai soggetti danneggiati a seguito degli eventi sismici verificatisi nelle regioni Umbria e Marche a norma dell'articolo 12, comma 1, della legge n. 449 del 1997), tali contributi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute prima di effettuare il calcolo della detrazione. Detta riduzione è connessa alla circostanza che per fruire della detrazione è necessario che le spese siano rimaste effettivamente a carico; ribadisce che qualora i contributi in questione siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente fruisce della detrazione, si applica la disposizione di cui all'articolo 16, comma 1, lettera n-bis), del Tuir, che prevede l'assoggettamento a tassazione separata delle somme conseguite a titolo di rimborso di oneri per i quali si è fruito della detrazione in periodi d'imposta precedenti.

Va ora ribadito che i contributi in questione vanno sottratti dalle spese sostenute e quelle eventualmente che residuano danno diritto alla detrazione fino al predetto limite di 150 milioni per ogni unità immobiliare sulla quale sono eseguiti i lavori. Pertanto dal congruo, in presenza di quattro unità sulle quali sono eseguiti i lavori per un importo complessivo di 800 milioni e per le quali è stato erogato un contributo di 300 milioni, la detrazione può essere calcolata sui 500 milioni che residuano dopo aver sottratto il contributo.

7. Adempimenti richiesti dal regolamento di attuazione per fruire della detrazione

Come già precisato con decreto n. 41 del 1998, del Ministro delle finanze, di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, sono state dettate le modalità di attuazione delle disposizioni in rassegna. Dette modalità di attuazione contengono, altresì, le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento delle banche, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, ovvero mediante

l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dai decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626 e 14 agosto 1996, n. 494, e successive modificazioni e integrazioni; inoltre negli emendamenti precedenti vengono fissate alcune cause di decadenza dal diritto alla detrazione d'imposta.

Come precisato nella circolare n. 57/E, l'articolo 1, comma 1, lettera a), del regolamento di attuazione stabilisce che per fruire della detrazione i contribuenti devono trasmettere, mediante raccomandata, al Centro di servizio delle imposte dirette e indirette, una comunicazione concernente la data in cui avranno inizio i lavori, redatta su apposito modulo approvato con il decreto dirigenziale 6 marzo 1998. Tale decreto, che contiene anche l'individuazione dei centri di servizio competenti, è stato pubblicato nella gazzetta ufficiale n. 60 del 13 marzo 1998, unitamente al regolamento stesso. A norma dello stesso comma 1, per i lavori iniziati (ed anche se già terminati) prima dell'entrata in vigore del regolamento, (cioè che si verifica decorsi 15 giorni dalla data della sua pubblicazione), la comunicazione va effettuata entro 40 giorni dall'entrata in vigore del regolamento stesso e cioè entro il 7 maggio 1998.

Al modulo, che deve recare i dati catastali dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori (rilevabili dai certificati catastali o dagli atti di acquisto) o gli estremi della domanda di accatastamento, vanno obbligatoriamente allegati in fotocopia:

- le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia per l'esecuzione dei lavori e cioè, a seconda della tipologia di lavori, la concessione, la autorizzazione o la comunicazione di inizio lavori. Nel caso della manutenzione ordinaria, non essendo previsto alcun titolo abilitativo e trattandosi solo del caso di intervento sulle parti comuni, è sufficiente inoltrare la delibera assembleare di cui più avanti;
- in mancanza dei dati catastali, copia della domanda di accatastamento. Per i fabbricati rurali che hanno perso i requisiti di ruralità e non sono stati ancora accatastati in forza dell'articolo 14, comma 13, della legge n. 449 del 1997, che ha differito il termine originariamente previsto per l'accatastamento al 31 dicembre 1998, la copia della domanda di accatastamento deve essere trasmessa non appena presentata, ciò anche nell'ipotesi che il suddetto accatastamento venga richiesto dopo la scadenza del termine previsto nell'articolo in questione in quanto i lavori non siano ultimati a detta data. In quest'ultimo caso, cioè per l'accatastamento oltre il termine previsto, si perdono i benefici previsti dalle disposizioni specifiche in materia di accatastamento di fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità;
- fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici relativa all'anno 1997, se dovuta. Non va allegata la copia, ad esempio, se la comunicazione è trasmessa dall'inquilino o dal possessore che nel 1997 non era tenuto al pagamento dell'Ici in quanto non possedeva l'immobile. Per semplificare gli adempimenti dei contribuenti, si ritiene opportuno precisare che in caso di effettuazione di lavori sulle parti comuni, nessuna fotocopia delle ricevute di pagamento dell'Ici eventualmente dovuta sulle parti comuni deve essere allegata. Resta fermo che tale documentazione dovrà essere esibita o trasmessa a richiesta degli uffici finanziari;
- fotocopia della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori (se si tratta di interventi che richiedono la preventiva delibera assembleare) e della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese in caso di interventi di recupero effettuati su parti comuni di edifici residenziali. Qualora successivamente alla trasmissione della tabella millesimale di ripartizione delle spese l'importo preventivato venga superato, è necessario spedire la nuova tabella di ripartizione delle spese all'ufficio che ha ricevuto la comunicazione e non va trasmesso nuovamente il modulo relativo alla comunicazione di inizio lavori già presentato preventivamente;
- dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori, in caso di lavori eseguiti dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile sul quale sono eseguiti i lavori.

Conformemente alle disposizioni recate dall'articolo 4 della legge n. 15 del 1968, il contribuente può allegare, in luogo della suindicata documentazione, una dichiarazione sostitutiva di atto notorio nella quale attesti di essere in possesso di tutta la suddetta documentazione e di essere pronto ad esibirla o trasmetterla a richiesta degli uffici finanziari. Tale dichiarazione, con firma autenticata, è esente da imposta di bollo in applicazione dell'art. 5, comma 1, della Tabella allegato B, annessa al D.P.R. 26.10.1972, n. 642. In questo

caso devono comunque essere barrate le specifiche caselle del modulo anche se l'unica documentazione allegata è la dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Va precisato che vanno trasmesse al Centro di servizio tante comunicazioni quante sono le unità immobiliari sulle quali sono eseguiti i lavori e per ogni abilitazione amministrativa. Inoltre è opportuno chiarire che, poiché la comunicazione al Centro di servizio va fatta prima dell'inizio dei lavori (ovvero entro il 7 maggio per quelli già iniziati, anche se terminati), nessuna ulteriore comunicazione va trasmessa se cambia la ditta che esegue i lavori o se questi si protraggono per più anni.

Qualora siano eseguiti congiuntamente lavori su parti comuni e lavori su parti di singole proprietà ma che generalmente sono effettuati insieme a quelli delle parti comuni, (ad esempio i "frontalini" dei balconi), può essere trasmesso all'Amministrazione finanziaria un solo modulo per la comunicazione della data di inizio lavori da parte di uno dei condomini o dall'amministratore del condominio.

La lettera b) dell'articolo 1, comma 1, del regolamento prevede l'attivazione della vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri. Detta previsione normativa stabilisce, infatti, che per poter fruire della detrazione è necessario inoltrare preventivamente alla ASL, competente nel territorio in cui si svolgono i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., nella quale sono riportate le seguenti informazioni:

- ubicazione dei lavori da effettuare e committente;
- natura delle opere da realizzare;
- impresa esecutrice delle opere e assunzione di responsabilità, da parte dell'impresa, di aver adempiuto a tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro e in materia di contribuzione del lavoro;
- data di inizio dei lavori.

La comunicazione alla ASL effettuata a norma dei decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626 e 14 agosto 1996, n. 494 libera il contribuente dall'obbligo dell'invio di questa ulteriore raccomandata. Va, inoltre, precisato che la comunicazione in questione non va effettuata nelle ipotesi in cui i decreti legislativi richiamati non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL. Per i lavori già iniziati o terminati prima dell'entrata in vigore del regolamento n. 41 del 1998 la comunicazione mediante lettera raccomandata può non essere effettuata. Si ricorda, tuttavia, che, come precisato al paragrafo 8, il contribuente decade dal diritto alla detrazione qualora risultino violate le disposizioni di cui ai citati decreti legislativi n. 626 del 1994 e n. 494 del 1996.

In base all'articolo 1, comma 1, lettera d), del regolamento, in caso di lavori il cui importo complessivo supera la somma di lire 100 milioni, va trasmessa, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta in cui sono eseguiti i lavori il cui importo supera il predetto limite, anche una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi. Tale dichiarazione va comunque indirizzata all'ufficio che ha ricevuto la comunicazione e non è necessario trasmettere nuovamente il modulo relativo alla comunicazione di inizio lavori già presentato preventivamente. Al riguardo si precisa che il limite di cento milioni va visto complessivamente in relazione all'intervento di recupero del patrimonio edilizio che s'intende realizzare.

L'articolo 1, comma 3, del regolamento stabilisce che per poter fruire della detrazione è necessario che le spese siano pagate esclusivamente mediante bonifico bancario dal quale risulti:

- la causale del versamento (lavori di ristrutturazione o articolo 1, comma 3, Decreto n. 41 del 1998);
- il codice fiscale del beneficiario della detrazione;
- il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

Si ritiene, inoltre, necessario consentire la detrazione delle spese indipendentemente dall'effettuazione del bonifico bancario, per tutte le spese pagate entro la data di entrata in vigore del regolamento in questione e cioè il 28 marzo 1998, 15 giorni dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale.

8. Decadenza dai benefici

L'articolo 4 del regolamento di attuazione stabilisce che la detrazione non viene riconosciuta e, quindi, l'importo eventualmente fruito dal contribuente è recuperato dagli uffici finanziari nelle ipotesi elencate nella circolare n. 57/E del 1998. A tale riguardo vengono forniti i seguenti ulteriori chiarimenti:

- non è prevista la decadenza nell'ipotesi che l'Ici risulti pagata tardivamente;
- non è richiesta la dichiarazione del possessore di consenso all'esecuzione dei lavori, in caso di lavori eseguiti dal detentore dell'immobile qualora questi sia un familiare convivente;
- l'omissione della preventiva comunicazione alla ASL, al fine di attivare la vigilanza in materia di sicurezza dei cantieri, della data di inizio lavori provoca la decadenza dalla detrazione solo qualora risulti che per la tipologia di lavori eseguiti o per le modalità di svolgimento degli stessi il contribuente vi era tenuto sulla base della legislazione extra-fiscale vigente;
- il pagamento non effettuato mediante bonifico bancario provoca la decadenza della detrazione solo fuori dei casi di esonero dello stesso previsti nella circolare n. 57/E e nella presente circolare;
- qualora nell'esecuzione dello specifico intervento presso l'unità immobiliare siano violate le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché, con riferimento agli operai utilizzati dalla ditta durante l'esecuzione dei lavori nella unità immobiliare, vengano violate le obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla Direzione Regionale delle entrate territorialmente competente, il contribuente perde il diritto alla detrazione. La detrazione comunque non si perde se il contribuente è in possesso di una dichiarazione della ditta esecutrice dei lavori, resa ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante l'osservanza delle suddette disposizioni.

CIRCOLARE n. 247/E del Ministero delle Finanze, Dipartimento delle entrate, del 29 dicembre 1999.

“Legge finanziaria 2000 e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria. Primi chiarimenti”.

omissis

1.6 Ristrutturazioni edilizie

Con l'articolo 6, comma 15, l.f. sono state apportate modificazioni a quanto precedentemente disposto dalla legge 27 dicembre 1997, n. 449, con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. La detrazione prevista dall'articolo 1, della sopracitata legge n. 449 del 1997, compete anche per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 2000, per una quota pari al 36 per cento. La diminuzione della misura della detrazione rispetto a quella precedentemente prevista del 41 per cento è compensativa del contestuale decremento dell'aliquota Iva per i lavori di manutenzione, che varia dal 20 al 10 per cento. La modifica, pertanto, si traduce in un più ampio beneficio per il contribuente.

Con l'introduzione del comma 1-bis al citato articolo 1, della legge n. 449 del 1997, si estende anche la tipologia delle spese che danno diritto alla detrazione in questione, inserendo, oltre a quelle già previste, anche le spese sostenute per la redazione della documentazione obbligatoria per comprovare la sicurezza statica dei fabbricati, nonché per la realizzazione degli interventi di manutenzione necessari in tal senso.

Tale norma risponde alle esigenze emergenti da recenti eventi eccezionali, che inducono i proprietari di immobili ad impegnarsi in misure e in lavori di manutenzione mirati a scongiurare i rischi dovuti a situazioni di instabilità strutturale dei fabbricati.

Risulta, inoltre, modificata la disposizione prevista dal comma 3 dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997, concernente l'obbligo di allegazione delle copie delle ricevute di pagamento dell'ICI al modello di comunicazione della data di inizio lavori (se tale imposta era dovuta) con riferimento all'anno 1997. Sulla base della nuova disposizione normativa occorre, infatti, fornire documentazione del pagamento della suddetta imposta per gli anni a decorrere dal 1997.

E' necessario chiarire che, al fine di usufruire della detrazione prevista per il periodo d'imposta 2000, si può continuare ad utilizzare il modello di comunicazione al Centro di Servizio già predisposto per il 41 per cento. Inoltre, si rendono applicabili le istruzioni fornite dal Ministero delle finanze e dal Ministero dei lavori pubblici con le circolari n. 57/E del 24 febbraio 1998 e n. 121/E dell'11 maggio 1998. Va sottolineato che, le spese in questione costituiscono, come è noto, un onere e, pertanto, ai fini della detrazione, si applica il criterio di cassa. Così tutti i pagamenti effettuati a decorrere dal 1° gennaio 2000, sia

in acconto che a saldo di fatture emesse nel 1999, vanno considerati ai fini della detrazione dall'imposta relativa ai redditi del 2000 e fruiscono dell'aliquota di detrazione del 36 per cento.

Resta fermo che qualora gli interventi siano eseguiti su immobili storici ed artistici di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, il contribuente può fruire per le spese sostenute anche della detrazione del 19 per cento prevista dall'articolo 13-bis del Tuir ridotta del 50 per cento.

1.7 Interessi passivi relativi a mutui stipulati nel 2000 per effettuare gli interventi necessari al rilascio della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica degli edifici

Con l'articolo 6, comma 16, l.f. è stata introdotta una detrazione dall'imposta sul reddito per le persone fisiche per gli interessi passivi e per gli oneri accessori pagati in dipendenza di mutui contratti nell'anno 2000 per effettuare gli interventi necessari al rilascio della documentazione obbligatoria idonea a comprovare la sicurezza statica degli edifici.

La detrazione compete nella misura del 19 per cento calcolata su un ammontare complessivo non superiore a lire 5 milioni; in caso di contitolarità del contratto di mutuo, o di più contratti di mutuo, il suddetto limite è riferito all'ammontare complessivo degli interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione sostenuti.

La disposizione prevede l'emanazione di un apposito decreto ministeriale per stabilire modalità e condizioni per fruire della detrazione.

omissis

2. Imposta sul valore aggiunto

2.1 Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su fabbricati a destinazione abitativa

L'art. 7, comma 1, lettera b), l.f., riduce al 10%, per l'anno 2000, l'aliquota Iva applicabile alle prestazioni relative alla realizzazione, su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, degli interventi di recupero elencati nelle lettere a), b), c) e d) della legge n. 457 del 5 agosto 1978. Si tratta degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. La norma fa espressamente salve le disposizioni più favorevoli già previste, in materia di Iva, per le prestazioni concernenti il recupero edilizio. Nella tabella A, parte terza, allegata al D.p.r. n. 633 del 1972 (n. 127-quaterdecies), sono attualmente elencati, tra i servizi cui l'imposta si applica a regime con l'aliquota ridotta del 10 per cento, quelli, dipendenti da contratti d'appalto, aventi ad oggetto gli interventi di recupero edilizio di cui alle lettere c) e d) della citata legge n. 457 del 1978 (rispettivamente il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia), effettuati su qualsiasi tipologia di immobile. Ne consegue che la portata innovativa della norma riguarda in sostanza gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati su immobili a prevalente destinazione abitativa, ai quali si applicherà, per l'anno 2000, l'aliquota Iva del 10 per cento anziché quella del 20 per cento.

L'agevolazione riguarda la prestazione di servizi complessivamente intesa, per cui si estende anche alle forniture delle materie prime e semilavorate e degli altri beni necessari per i lavori, a condizione che tali beni non costituiscano una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento. Per i beni che invece costituiscono una parte significativa del detto valore l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei medesimi beni. Per facilitare la gestione dell'agevolazione, è previsto che i beni per i quali ricorre la condizione del "valore significativo" siano identificati con decreto del Ministro delle Finanze.

Tale decreto individua i seguenti beni di valore significativo:

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni ed interni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetterie da bagno;
- impianti di sicurezza.

L'agevolazione si applica alle prestazioni di servizi fatturate a decorrere dal 1° gennaio 2000.

E' necessario chiarire il significato della locuzione "fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata", utilizzato dalla norma per circoscrivere oggettivamente l'ambito di applicazione del beneficio.

Si ritiene che la detta espressione sia atta a ricomprendere:

1. singole unità immobiliari a destinazione abitativa (categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10) – a prescindere dall'effettivo utilizzo – e relative pertinenze;
2. interi fabbricati con più del 50% della superficie dei piani sopra terra destinata ad abitazione privata (non è necessario che ricorra l'altra condizione richiesta dalla legge n. 408 del 1949 – c.d. Tupini – e successive modificazioni, ossia che la superficie destinata a negozi non ecceda il 25% della superficie dei piani sopra terra).

Dal momento che la disposizione fa riferimento ad edifici a destinazione abitativa privata restano esclusi dall'agevolazione i fabbricati destinati ad utilizzazioni pubbliche.

Nell'ipotesi in cui siano utilizzati, nel quadro dell'intervento, beni di "valore significativo" ricompresi nell'elenco recato dal citato decreto ministeriale il contribuente deve indicare in fattura il corrispettivo del servizio 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 per cento.

CIRCOLARE n. 7/E del Ministero delle Finanze, Dipartimento delle entrate, del 7 aprile 2000

Oggetto: Art. 7, comma 1, lett. b) della legge 23 dicembre 1999 n. 488 - Applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa privata

Premessa

Dal 1 gennaio al 31 dicembre 2000, alle prestazioni aventi ad oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, si rende applicabile l'aliquota IVA del 10 per cento, ai sensi dell'art. 7, co.1, lett. b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488 (d'ora in poi indicato brevemente come art. 7, comma 1, lett. b)). Sulla base della citata disposizione la medesima aliquota si applica, in linea generale, anche ai beni forniti dal prestatore del servizio per la realizzazione dell'intervento di recupero.

In relazione a tale disposizione sono stati forniti i primi chiarimenti con la circolare n. 247/E del 29 dicembre 1999. Si ritiene, tuttavia, utile affrontare le ulteriori problematiche interpretative emerse in questo primo periodo di vigenza dell'agevolazione, introdotta, come noto, per recepire la direttiva comunitaria 1999/85/CE del Consiglio del 22 ottobre 1999, con la quale è stata concessa agli Stati membri la facoltà di applicare, per un periodo di tempo determinato, una aliquota IVA ridotta sui servizi ad alta intensità di lavoro.

1. Immobili interessati all'agevolazione

L'art. 7, co. 1, lett. b) fa espresso riferimento ai fabbricati a prevalente destinazione abitativa.

Devono ritenersi tali:

- a) Unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A11, ad eccezione di quelle appartenenti alla categoria catastale A10, a prescindere dal loro effettivo utilizzo. L'agevolazione si applica ai lavori eseguiti sulle singole unità abitative indipendentemente dalla tipologia dell'edificio del quale esse sono parte, e quindi anche nel caso in cui risulti prevalente la destinazione non abitativa.

b) Interi fabbricati a prevalente destinazione abitativa i quali assumono rilievo, ai fini dell'agevolazione in esame, per quanto concerne gli interventi di recupero eseguiti sulle parti comuni. A tali interventi l'aliquota del 10 per cento si applica anche in relazione alle quote millesimali corrispondenti alle unita' non abitative situate nell'edificio.

Devono considerarsi "a prevalente destinazione abitativa" i fabbricati aventi piu' del cinquanta per cento della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato; in assenza di un espresso richiamo alla legge n. 408 del 1949 (Legge Tupini) e successive modificazioni, per classificare gli immobili come edifici a prevalente destinazione abitativa non e' richiesta anche l'ulteriore condizione che non possa essere adibito ai negozi piu' del venticinque per cento della superficie non abitativa.

Se l'intervento di recupero viene realizzato, anziche' sulle parti comuni, su una singola unita' immobiliare del fabbricato, l'agevolazione si applica solo se tale unita' ha le caratteristiche abitative descritte alla precedente lettera a) o ne costituisce una pertinenza. Restano, pertanto, esclusi dall'agevolazione gli interventi che sono eseguiti sulle unita' immobiliari aventi diversa destinazione, pur se facenti parte di un fabbricato che unitariamente considerato ha prevalente destinazione abitativa.

c) Edifici di edilizia residenziale pubblica connotati dalla prevalenza della destinazione abitativa, individuata secondo i criteri di cui alle lettere precedenti. Tali edifici, per la cui definizione si rinvia ai chiarimenti forniti con la circolare n. 151/E del 9 luglio 1999, rientrano nella previsione agevolativa in esame, di cui all'art. 7, comma 1, lett. b), in quanto il termine "privato", contenuto nella norma, non e' riferito alla natura pubblica o privata del possessore dell'immobile, ma alla circostanza che questo venga adibito a dimora di soggetti privati.

Per l'anno 2000, pertanto, l'aliquota del 10 per cento si applica anche agli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 31, lett. a), della l. n. 457/1978 realizzati su tali edifici, fermo restando che per le altre tipologie di interventi contemplate dal citato art. 31, come si dira' al paragrafo seguente, l'aliquota del 10 per cento si applica in virtu' delle disposizioni contenute nei n. 127-duodecies), 127-terdecies) e 127-quaterdecies) della tabella A, parte terza, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

d) Edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi dell'art. 1 della legge 19 luglio 1961, n. 659, a condizione che costituiscano stabile residenza di collettivita'.

Possono considerarsi tali, ad esempio, gli orfanotrofi, gli ospizi, i brefotrofi, i conventi. Per questi edifici non rileva la classificazione catastale ma la circostanza oggettiva di essere destinati a costituire residenza stabile delle collettivita' che vi alloggiano. Naturalmente se l'edificio e' destinato solo in parte a finalita' abitative l'aliquota ridotta e' applicabile agli interventi che interessano le parti comuni dell'edificio sempreche' la parte abitativa rappresenti piu' del cinquanta per cento della superficie e a quelli che vengono realizzati sulla sola parte abitativa, secondo quanto precisato nelle precedenti lettere a) e b).

Restano esclusi dall'ambito oggettivo della norma in esame, in quanto, come gia' chiarito con la richiamata circolare n. 151/E, privi del carattere

di stabile residenza, gli altri edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso ai sensi della citata legge n. 659 del 1961, quali scuole, caserme, ospedali.

e) Pertinenze di immobili abitativi. Gli immobili funzionalmente connessi all'unita' abitativa, tali da costituirne pertinenza ai sensi dell'art. 817 del codice civile, come già precisato con la circolare n. 247/E, devono ritenersi compresi nell'ambito applicativo dell'agevolazione. Il beneficio compete anche se gli interventi di recupero hanno ad oggetto la sola pertinenza di unita' ad uso abitativo ed anche nell'ipotesi in cui la stessa e' situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa. Ciò in quanto l'agevolazione si estende alle pertinenze non in ragione della loro classificazione catastale ma in quanto costituiscono parte complementare dell'unita' abitativa.

2. Tipologia degli interventi agevolati

L'art. 7, comma 1, lett. b), prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento agli interventi di recupero di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c), e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, consistenti, rispettivamente, in interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di recupero e restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia. Non vengono tuttavia abrogate le disposizioni che già prevedono, in materia di aliquote IVA, un trattamento agevolato per gli interventi di recupero edilizio, le quali, in quanto più favorevoli, vengono espressamente fatte salve.

Continuano quindi ad applicarsi, anche per l'anno 2000, le disposizioni recate dai n. 127-quaterdecies) e 127 terdecies) della tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972 le quali prevedono, tra l'altro, in via non transitoria e senza limiti attinenti alla tipologia degli immobili, l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto relativi alla realizzazione degli interventi di cui all'art. 31, lettere c) e d), della legge n. 457 del 1978, nonché alle cessioni di beni, escluse le materie prime e similavorate, forniti per la relativa realizzazione. Resta, inoltre, salva l'applicazione del n. 127-duodecies) della Tab. A, parte terza, che prevede l'applicazione dell'aliquota del 10 per cento agli interventi di manutenzione ordinaria realizzati su edifici di edilizia residenziale pubblica.

La portata innovativa della norma resta sostanzialmente circoscritta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In ordine alla individuazione di tali interventi sono stati forniti chiarimenti con la circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, paragrafo 3.4, emanata d'intesa con il Ministero dei Lavori Pubblici. In tale occasione e' stato precisato che caratteristica della manutenzione ordinaria e' il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente.

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria possono essere comprese, a titolo esemplificativo, le piccole riparazioni eseguite sul fabbricato o sui relativi impianti tecnologici.

Il beneficio si rende inoltre applicabile alle prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della

funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (ad es. porte, pannelli, serrature, funi etc.) in caso di usura, a fronte delle quali vengono corrisposti canoni annui. Resta inteso che, ove in base al contratto di manutenzione vengano rese anche altre prestazioni, che non consistono nella realizzazione degli interventi di recupero, per le quali non sia indicato un distinto corrispettivo (quali ad esempio la copertura assicurativa della responsabilità civile verso terzi), l'agevolazione in questione non si rende applicabile poiché l'oggetto del contratto è costituito da una prestazione complessa a fronte di un corrispettivo unitario.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria sono compresi, sempre a titolo esemplificativo, la sostituzione di infissi interni e serramenti con modifica di materiale o tipologia di infisso, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la realizzazione e l'adeguamento di centrali termiche e di impianti di ascensori.

3. Operazioni agevolate

L'agevolazione riguarda le prestazioni di servizi aventi ad oggetto la realizzazione degli interventi suddetti. Non viene fatto esplicito riferimento al contratto di appalto per cui la prestazione può essere oggetto anche di un contratto d'opera o di altri accordi negoziali.

3.1 Prestazioni professionali

Non rientrano nell'agevolazione le prestazioni rese da professionisti in quanto esse non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento ma risultano a questo collegate solo in maniera indiretta. Va tenuto presente del resto che tali prestazioni esulano dalla ratio agevolativa della direttiva comunitaria, tesa ad incentivare l'impiego di manodopera in determinati settori ad alta intensità di lavoro, e che il legislatore nazionale, quando ha voluto estendere il beneficio di aliquota previsto per il settore edilizio anche alle prestazioni professionali, le ha espressamente richiamate.

Pertanto, le prestazioni rese da professionisti (ingegneri, geometri, architetti, ecc.), anche se inerenti agli interventi di recupero edilizio, restano assoggettate alla aliquota ordinaria del 20 per cento.

3.2 Subappalti

Particolari problemi interpretativi si sono posti in relazione all'applicabilità dell'aliquota ridotta alle prestazioni di servizi rese in esecuzione di subappalti. In passato l'Amministrazione Finanziaria ha affermato (Circ. 21 febbraio 1973, n. 20, emanata dalla soppressa Direzione Generale delle Tasse e delle Imposte Indirette sugli Affari) che ai subappalti si applica lo stesso trattamento tributario previsto per gli appalti, considerato che essi concorrono alla realizzazione dell'opera finale. Nel caso in esame tuttavia si ritiene che tale orientamento non possa essere seguito in quanto la norma agevolativa introdotta dalla legge "finanziaria 2000" considera la prestazione avente ad oggetto l'intervento di recupero nella sua unitarietà. Ciò si evince in particolare dall'esplicito riferimento, contenuto nell'ultima parte della disposizione, al "valore complessivo della prestazione", valore con il quale deve essere raffrontato quello dei beni significativi forniti per l'esecuzione dell'intervento, al fine di determinare il limite entro cui a tali beni può essere applicata l'aliquota del 10 per cento.

Nel rapporto tra l'impresa appaltatrice ed il subappaltatore, non è

evidentemente possibile realizzare il raffronto tra il valore dei beni forniti nell'ambito del complessivo intervento di recupero ed il valore di questo ultimo.

In considerazione dei meccanismi applicativi previsti dalla norma di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) e tenuto conto delle disposizioni comunitarie in attuazione delle quali essa è stata emanata, si deve ritenere che l'agevolazione sia diretta ai soggetti beneficiari dell'intervento di recupero, identificabili ordinariamente con i consumatori finali della prestazione. Conseguentemente, alle operazioni che configurano fasi intermedie nella realizzazione dell'intervento, e cioè alle cessioni di beni ed alle prestazioni di servizi rese nei confronti dell'appaltatore o del prestatore d'opera, l'IVA resta applicabile con l'aliquota per esse prevista. Tali beni e servizi verranno, naturalmente, assoggettati all'aliquota del 10 per cento nella successiva fase di riaddebito al committente, in quanto confluiranno nel corrispettivo globale dell'intervento di recupero agevolato.

3.3 Fornitura di beni

Come detto in premessa, i beni finiti e le materie prime e semilavorate, utilizzati per la realizzazione dell'intervento di recupero, rientrano nella previsione agevolativa, salve le limitazioni previste per i beni di valore significativo (per le quali si rinvia al paragrafo 4) quando vengano forniti dal soggetto che esegue l'intervento. L'articolo 7, comma 1, lettera b), infatti, non agevola le cessioni di beni in quanto tali, ma in quanto la realizzazione dell'intervento, che è il vero oggetto della agevolazione, comporta anche la fornitura dei beni.

In considerazione della ratio dell'agevolazione deve ritenersi che l'aliquota IVA ridotta competa anche nell'ipotesi in cui l'intervento di recupero si realizzi mediante cessione con posa in opera di un bene, poiché l'apporto della manodopera assume un particolare rilievo ai fini della qualificazione dell'operazione. L'oggetto della norma agevolativa è infatti costituito dalla realizzazione dell'intervento di recupero, a prescindere dalle modalità utilizzate per raggiungere tale risultato.

L'applicazione dell'aliquota agevolata non è preclusa dalla circostanza che la fornitura del bene assuma un valore prevalente rispetto a quello della prestazione. Ciò si evince dal fatto che lo stesso legislatore, disciplinando l'applicazione dell'agevolazione in relazione ad alcuni beni cosiddetti di valore "significativo", ha contemplato l'ipotesi in cui il valore dei beni forniti nell'ambito dell'intervento sia prevalente rispetto a quello della prestazione. La circostanza, inoltre, che soltanto in relazione ad alcuni di tali beni la legge ponga dei limiti per l'applicazione dell'agevolazione, comporta che l'aliquota del 10 per cento si applica agli altri beni forniti dal prestatore (dovendosi ritenere tale, ai fini della agevolazione in esame, anche colui che effettua la semplice posa in opera), a prescindere dal loro valore.

Ad esempio, la sostituzione degli infissi interni ed esterni consiste in un lavoro edile che, a seconda che venga o meno mutato il materiale rispetto a quello degli infissi preesistenti, configura una prestazione di manutenzione straordinaria o ordinaria e quindi un intervento di recupero agevolato. Conseguentemente, gli infissi che vengano forniti dal soggetto che esegue la relativa prestazione di sostituzione rientrano nell'ambito della

previsione agevolativa entro i limiti previsti per i beni di valore cosiddetto "significativo" di cui si dira' al paragrafo successivo. L'aliquota del 10 per cento, invece, non si rende applicabile se i beni, anche se finalizzati ad essere impiegati in un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria, vengono forniti da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione, o vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori. In tali ipotesi alle cessioni dei beni dovra' essere applicata l'aliquota del 20 per cento.

In proposito si precisa che in base alla previsione recata dall'art. 7, comma 1, che fa salve le norme di maggior favore gia' vigenti, continua ad applicarsi il n. 127 terdecies) della tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, che prevede l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento ai beni, escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la realizzazione degli interventi di recupero e risanamento conservativo e di quelli di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) dell'art. 31, legge n. 457 del 1978. Pertanto, le cessioni di beni finiti, utilizzati per realizzare tali tipologie di lavori edilizi, restano assoggettate all'aliquota ridotta anche se acquistate direttamente dal committente dei lavori. Per la individuazione dei beni finiti si rimanda ai chiarimenti forniti con la circolare n. 1/E del 2 marzo 1994.

4. Beni significativi ed altri beni forniti nell'ambito degli interventi di recupero

Come gia' chiarito l'agevolazione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. b), per le prestazioni relative agli interventi di recupero si estende, in linea generale, anche alle materie prime e semilavorate ed agli altri beni necessari per i lavori, forniti nell'ambito dell'intervento agevolato. Detti beni, infatti, confluiscono nel valore della prestazione e non si rende necessaria una loro distinta indicazione ai fini del trattamento fiscale. A tale regola fanno eccezione i beni cosiddetti di "valore significativo", la individuazione dei quali e' stata effettuata, con decreto del Ministro delle Finanze 29 dicembre 1999 (pubblicato sulla G.U. 31.12.1999, n. 306-Serie generale), emanato in attuazione della previsione contenuta nell'art. 7, comma 1, lett. b) della legge finanziaria.

Trattasi di:

- ascensori e montacarichi;
- infissi interni ed esterni;
- caldaie;
- videocitofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagno;
- impianti di sicurezza;

L'elenco deve ritenersi tassativo, nel senso che la limitazione del beneficio puo' venire in causa soltanto in relazione ai beni ivi indicati. I termini utilizzati per l'individuazione dei beni suddetti vanno intesi nel loro significato generico e non in senso tecnico, riferendosi anche ai beni che hanno la stessa funzionalita' di quelli espressamente menzionati ma che per specifiche caratteristiche o esigenze commerciali assumono una diversa denominazione (ad esempio tra le apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria devono comprendersi anche gli apparecchi per la climatizzazione).

Per tutti i beni diversi da quelli sopra elencati vale il principio

generale che li considera parte indistinta della prestazione di servizi.

Ai beni elencati nel predetto decreto ministeriale (per i quali in via normativa e' stata posta la presunzione che il loro valore assuma una certa rilevanza rispetto a quello delle forniture effettuate nell'ambito della prestazione agevolata), invece, l'aliquota ridotta si applica solo fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni.

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi. Il valore delle materie prime e semilavorate, nonche' degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, forniti nell'ambito della prestazione agevolata, non deve essere individuato autonomamente in quanto confluisce in quello della manodopera.

In sostanza, occorre considerare il valore complessivo della prestazione, individuare il valore del bene o dei beni significativi forniti nell'ambito della prestazione medesima e sottrarlo dal corrispettivo. La differenza che ne risulta costituisce il limite di valore entro cui anche alla fornitura del bene significativo e' applicabile l'aliquota del 10 per cento. Il valore residuo del bene deve essere assoggettato alla aliquota ordinaria del 20 per cento.

Puo' affermarsi, per semplicita', che il "bene significativo" fornito nell'ambito della prestazione resta soggetto interamente alla aliquota del 10 per cento se il suo valore non supera la meta' di quello dell'intera prestazione. Per i beni aventi un valore superiore l'agevolazione si applica entro il limite sopra precisato.

4.1 Parti e pezzi staccati di beni significativi

Il limite di applicabilita' dell'agevolazione previsto per i beni significativi concerne i beni, indicati nel decreto Ministeriale, considerati nella loro interezza e non e' riferibile alle singole parti o pezzi staccati che li compongono.

Le componenti staccate (ad esempio il bruciatore di una caldaia) quando vengono fornite nell'ambito di una prestazione di servizi avente ad oggetto un intervento di recupero agevolato, non assumono rilevanza autonoma, al pari degli altri beni diversi da quelli indicati nel decreto ministeriale come beni significativi, confluiscono nel trattamento fiscale previsto per la prestazione.

Cio' sia che trattisi di parti aventi notevole rilevanza rispetto alla struttura ed alla funzionalita' del bene sia che trattisi di parti di scarso valore.

4.2 Valore dei beni significativi

La norma agevolativa non contiene alcuna previsione in ordine alla quantificazione dell'imponibile, relativo alla fornitura dei beni di valore significativo, da assoggettare all'aliquota IVA del 10 per cento. Il valore dei suddetti beni deve quindi essere individuato in base ai principi di carattere generale che disciplinano l'imposta sul valore aggiunto.

In particolare assume rilievo l'art. 13 del DPR n. 633 del 1972 in base al quale la base imponibile all'IVA e' costituita dall'ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni

contrattuali. Come valore dei beni elencati nel decreto ministeriale 29 dicembre 1999 deve quindi essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti nell'esercizio della loro autonomia privata.

5. Fatturazione delle operazioni agevolate

L'agevolazione in esame si applica a tutte le operazioni effettuate nell'anno 2000. Ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 633 le prestazioni di servizi si considerano effettuate al momento del pagamento del corrispettivo e, se antecedente, al momento di emissione della fattura. Per le prestazioni effettuate nei confronti degli enti indicati nell'art. 6, quinto comma, del DPR n. 633 del 1972 l'effettuazione e' comunque da considerarsi avvenuta al momento di emissione della fattura anche se l'esigibilita' dell'imposta e' differita al momento successivo in cui verra' pagato il corrispettivo (vedi cir. n. 328/E del 24 dicembre 1997).

Ai fini dell'applicazione dell'aliquota IVA del 10 per cento, prevista dall'art. 7, comma 1, lett. b) rileva, quindi, la data di emissione della fattura, che deve essere compresa tra il primo gennaio 2000 ed il 31 dicembre di tale anno, a prescindere dalla data di inizio dei lavori o della loro conclusione. Per i lavori che sono iniziati anteriormente al 2000 o che termineranno successivamente a tale anno, il beneficio si rende applicabile alle rate o agli acconti fatturati nell'anno.

Per le prestazioni per le quali ai sensi dell'art. 22, n. 4, del DPR n. 633, l'emissione della fattura non e' obbligatoria se non e' richiesta dal cliente al momento di effettuazione dell'operazione, occorre fare riferimento, ai fini dell'individuazione del momento di effettuazione dell'operazione, al pagamento del corrispettivo ed all'assolvimento dell'obbligo di certificazione fiscale stabilito dall'art. 12 della legge 30 dicembre 1991 n. 413, secondo le modalita' stabilite dal DPR 21 dicembre 1996, n. 696 concernente il regolamento per la semplificazione degli obblighi di certificazione dei corrispettivi.

5.1 Modalita' di fatturazione

La fattura emessa ai sensi dell'art. 21 del DPR n. 633 del 1972 dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio formante l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo (individuati con il decreto del Ministro delle Finanze del 29 dicembre 1999), che vengono forniti nell'ambito dell'intervento stesso.

Tale distinta indicazione si rende necessaria in quanto i suddetti beni sono suscettibili di essere assoggettati a due distinte aliquote, quella del 10 per cento entro il limite di valore pari alla differenza tra il prezzo della prestazione complessiva ed il valore dei beni medesimi e quella del 20 per cento per la parte di valore residua.

Al fine di evidenziare la corretta applicazione del beneficio occorre che in fattura sia indicato sia il corrispettivo complessivo dell'operazione, comprensivo del valore dei suddetti beni, che il valore di questi ultimi. La base imponibile da assoggettare all'aliquota del dieci per cento risulta costituita dalla differenza tra i due importi e dalla parte di valore del bene significativo corrispondente a tale differenza. L'ammontare che residua deve, invece, essere assoggettato all'aliquota del venti per cento.

I suddetti dati devono essere evidenziati in fattura anche nel caso in

cui dal calcolo risulti che l'intero valore del bene significativo deve essere assoggettata all'aliquota ridotta.

Nella ipotesi in cui l'emissione della fattura non risulti obbligatoria, il documento di certificazione fiscale emesso in luogo della stessa deve recare comunque le indicazioni sopra menzionate, idonee a costituire strumento di supporto per la verifica della corretta applicazione dell'aliquota del 10 per cento.

5.2. Modalita' di fatturazione in caso di pagamento di acconti

Le modalita' di fatturazione sopra descritte, comportano la necessita' di particolari aggiustamenti nel caso in cui il pagamento del corrispettivo avvenga in piu' soluzioni.

Rispetto a tale ipotesi si precisa che se la realizzazione dello intervento di recupero comporta anche la fornitura di beni significativi, il limite di valore entro cui applicare l'aliquota del 10 per cento ai suddetti beni, dovra' essere calcolato in relazione all'intero corrispettivo dovuto dal committente e non ad un singolo acconto o al solo saldo. Il valore del bene significativo dovra' poi essere riportato, nella quota percentuale corrispondente alla parte di corrispettivo pagata, in ogni fattura relativa al singolo pagamento, indicando sia la parte di valore del bene significativo da assoggettare all'aliquota del 10 per cento sia quella da assoggettare all'aliquota ordinaria.

In proposito si precisa che, ove per gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, agevolati nell'anno 2000 ai sensi dell'7, comma 1, lett. b), siano gia' stati pagati degli acconti nell'anno 1999, a tali somme non si applica l'aliquota IVA del 10 per cento (salva come sopra detto l'applicazione del n. 127-duodecies della Tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 1972, relativa agli interventi di manutenzione straordinaria realizzati su immobili di edilizia residenziale pubblica per i quali si rinvia al paragrafo 1) in quanto la norma agevolativa entra in vigore a partire dal primo gennaio 2000.

Riprendendo l'ipotesi in cui l'intervento di recupero comporti anche la fornitura di beni significativi, si fa presente che assume rilevanza, ai fini dell'applicazione della norma agevolativa, soltanto la parte di valore del bene corrispondente alla percentuale di pagamenti che verranno effettuati nell'anno di vigenza dell'agevolazione. Il limite entro cui applicare l'aliquota del dieci per cento alla parte di valore del bene significativo cosi' individuata, deve essere poi calcolata in relazione alla sola parte di corrispettivo che verra' fatturata in tale periodo.

Circolare n. 95/E del 12 maggio 2000

Oggetto: Videoconferenza modello 730/2000. Risposte a quesiti vari

Omissis

2 SPESE PER INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

2.1 Spese per le quali spetta la detrazione del 41%

2.1.1 Interventi di recupero su piu' immobili - limite di 150 milioni - rilevanza per ciascun intervento

D. Un proprietario di due appartamenti ha presentato al centro di

servizio tre moduli del 41%: uno per il primo appartamento, uno per il secondo appartamento, uno per le parti comuni (rifacimento tetto e recinzione), tenendo distinte le relative fatture con bonifici. Considerato che sul primo appartamento ha sostenuto spese per Lire 150.000.000, sul secondo Lire 80.000.000 e sul terzo Lire 30.000.000 e' corretto detrarre la somma dei tre importi?

R. Nel caso di spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio per piu' unita' abitative, ed eventualmente per le parti comuni, il limite di 150 milioni va riferito alla persona fisica e alla singola unita' immobiliare, come affermato nella C.M. 57/E del 1998. Inoltre, gli interventi sulle parti comuni assumono rilievo autonomo, ai fini del limite di 150 milioni, rispetto agli interventi sulle singole unita' immobiliari. Pertanto, in relazione al quesito posto, si osserva che il contribuente puo' portare in detrazione le spese sostenute per tutti e tre gli interventi, avendo pero' cura di indicare gli importi distintamente nella sezione terza del Quadro E del Mod. 730/2000.

2.1.2 Spese per recupero del patrimonio edilizio non portate in detrazione nell'anno in cui sono state sostenute

D. Un contribuente che nel 1998 ha sostenuto spese per il recupero del patrimonio edilizio adempiendo a tutti gli obblighi previsti dalla legge per ottenere la detrazione e nella dichiarazione del 1999 per i redditi del 1998 non ha portato in detrazione la spesa, puo' portarla in detrazione nella dichiarazione del 2000 per i redditi del 1999 partendo dalla seconda rata (e quindi ottenendo il rimborso di una rata in meno rispetto al previsto)?

R. Nell'ipotesi in cui il contribuente che ha eseguito lavori di ristrutturazione nel corso dell'anno 1998, pur ottemperando agli obblighi previsti ai fini della fruizione della detrazione d'imposta del 41%, non ha presentato la dichiarazione dei redditi relativa al 1998 essendone esonerato, ovvero non ha indicato nella dichiarazione dei redditi presentata l'importo delle spese sostenute ed il numero delle rate prescelte, puo' usufruire dell'agevolazione relativamente alla seconda rata presentando la dichiarazione dei redditi relativa al 1999, indicando il numero della rata nella corrispondente casella relativa all'opzione tra le 5 o le 10 rate. Per quanto riguarda il recupero della detrazione d'imposta della prima rata, il contribuente puo' inoltrare richiesta di rimborso agli Uffici finanziari secondo le modalita' ordinarie di cui all'articolo 38 del DPR n. 602 del 1973.

2.1.3 Detrazione del 41% - bonifico non riportante gli estremi di legge - condizioni di detraibilita'

D. E' possibile beneficiare della detrazione nel caso in cui il contribuente, pur avendo ottemperato a tutti gli adempimenti, si accorge ora che l'istituto di credito non ha riportato nel bonifico gli estremi della legge che da diritto alla detrazione del 41%?

R. Qualora il contribuente non abbia riportato nel bonifico bancario i riferimenti normativi della legge n. 449 del 1997, puo' ugualmente usufruire della detrazione del 41%, sempre che sia in grado di dimostrare che le spese siano state sostenute nel rispetto delle condizioni e nei limiti ivi previsti.

2.1.4 Contributi ai terremotati umbri per interventi di recupero

D. I terremotati umbri che usufruiscono della detrazione del 41% per la ristrutturazione della loro abitazione e per i quali lo Stato ha stanziato un contributo (ricevuto in minima parte), come si devono comportare? Devono considerare la spesa dedotti i contributi gia' ricevuti; quando riceveranno la parte restante, in che modo devono tenerne conto nel redigere la loro dichiarazione dei redditi?

R. L'art. 12, comma 2 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ha stabilito che il contributo eventualmente concesso ai soggetti danneggiati dagli eventi sismici verificatisi nelle regioni Umbria e Marche, corrispondente all'ammontare dell'IVA pagata a titolo di rivalsa per gli interventi di riparazione o ricostruzione degli edifici danneggiati non preclude il diritto a fruire della detrazione del 41%; pur in presenza di tale contributo le spese si considerano interamente rimaste a carico del contribuente. In tale evenienza non rileva una corresponsione del contributo successiva alla fruizione del beneficio della detrazione.

In altre ipotesi di erogazione di contributi o sovvenzioni per l'esecuzione di tali interventi di recupero, i contributi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute prima di effettuare il calcolo della detrazione. Qualora i contributi in questione siano erogati in un periodo d'imposta successivo a quello in cui il contribuente fruisce della detrazione, tali somme vanno assoggettate a tassazione separata, secondo quanto disposto dall'art 16, comma 1, lett. n-bis), del TUIR.

2.1.5 Lavori realizzati in piu' anni - comunicazione di inizio lavori

D. Alcuni Uffici delle Entrate provinciali asseriscono che e' indispensabile presentare una ulteriore dichiarazione di inizio lavori qualora le opere di recupero proseguano in anni successivi a quello in cui sono iniziate. Si domanda se l'interpretazione di questi Uffici sia corretta.

R. Nell'ipotesi di lavori che proseguono nell'anno successivo a quello di invio del modello di comunicazione non e' necessario inoltrare una nuova comunicazione, sempre che si tratti del completamento delle opere gia' avviate.

Qualora si tratti di ulteriori interventi, per i quali e' richiesta una nuova denuncia di inizio attivita', concessione o autorizzazione edilizia, il contribuente dovra' inviare un nuovo modello di comunicazione ed allegare la relativa documentazione.

2.1.6 Interventi di recupero - materiali acquistati nella Repubblica di San Marino - detraibilita'

D. Come ci si deve comportare nel caso in cui i materiali per le opere di risanamento o di recupero siano stati acquistati nella Repubblica di San Marino, e nella fattura non sia esposta l'IVA?

R. La detrazione compete per le spese sostenute dal contribuente nell'anno d'imposta ed effettivamente rimaste a carico purché i relativi pagamenti siano effettuati attraverso bonifico bancario, salvo le ipotesi espressamente previste. Il contribuente e' tenuto a conservare e a trasmettere, a richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali idonee a comprovare il sostenimento delle spese. Qualora i materiali per gli interventi di recupero siano acquistati nella Repubblica di San Marino, il contribuente e' tenuto alla conservazione della relativa fattura. Non rileva la mancata esposizione dell'IVA nella fattura, in quanto tale cessione e' soggetta alla disciplina fiscale nel paese del cedente (vedi Ris. n. 465178 del 16. 10. 91).

2.1.7 Acquisto di box pertinenziale - detraibilita'

D. Si vuole sapere se, acquistando contemporaneamente casa e box da cooperativa o da immobiliare, con un unico atto notarile indicante il vincolo di pertinenza del box con la casa e conoscendo l'esatto importo della costruzione del box (o di due box) compete la detrazione del 41%?

R. La detrazione compete solo relativamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale.

2.1.8 Documenti di spesa intestati anche al coniuge a carico

D. Se il contribuente ha inviato la comunicazione al Centro di servizio competente indicando se stesso come unico soggetto che godra' dell'agevolazione del 41%, ma le fatture relative alle spese sostenute ed il bonifico bancario riportano per errore nel primo caso e a causa del conto cointestato nel secondo, anche il nominativo del coniuge a carico; puo' portarsi in detrazione per intero la spesa sostenuta o soltanto il 50%?

R. La detrazione puo' essere fruita sull'intero importo purché venga annotato sul documento di spesa il nominativo del contribuente che ha sostenuto la spesa medesima.

2.1.9 Comunicazione al Centro di Servizio indicante soggetto diverso da quello indicato in fattura e bonifico

D. Quando non c'e' coincidenza tra i soggetti indicati nella comunicazione al Centro di Servizio, quelli riportati sulle fatture e quelli dei bonifici bancari come ci si deve comportare? A chi deve essere attribuito il beneficio?

R. A conferma di quanto già precisato con la circolare 1 giugno 1999, n. 122/E, punto 4.5, si fa presente che la detrazione e' consentita a condizione che il bonifico ed il modulo siano stati presentati anche per il contribuente cui e' intestata la fattura.

2.1.10 Bonifico bancario di data anteriore a quella della comunicazione al Centro di Servizio - condizioni di detraibilita'

D. E' possibile includere tra le spese fruibili dell'agevolazione del 41% quelle sostenute dal contribuente per l'acquisto di materiali per effettuare lavori di manutenzione straordinaria di un immobile di sua proprieta', pagate tramite bonifico bancario prima dell'invio delle comunicazioni al Centro di Servizio, al Comune e alla ASL? I lavori sono iniziati dopo l'invio delle comunicazioni sopra citate.

R. Come precisato nelle istruzioni al modello 730 la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro di Servizio deve essere effettuata prima dell'inizio dei lavori, ma non necessariamente prima di aver effettuato tutti i pagamenti delle relative spese di ristrutturazione.

2.1.11 Comunicazione al Centro di Servizio inviata in data successiva all'inizio dei lavori

D. La comunicazione inviata al Centro di servizio (od anche quella spedita alla ASL) che riporta una data di inizio lavori anteriore di pochi giorni rispetto a quella individuata sulla ricevuta della raccomandata postale puo' precludere la possibilita' di ottenere la detrazione, anche quando tutte le altre procedure sono regolari?

R. L'invio della comunicazione dopo l'inizio dei lavori determina la decadenza dall'agevolazione, in quanto il contribuente non ha rispettato una delle condizioni essenziali per ottenere il riconoscimento del diritto all'agevolazione medesima.

2.1.12 Detrazione del 41% - Decesso del contribuente - Trasmissibilita' agli eredi

D. Se muore il contribuente che ha sostenuto le spese rientranti nel 41% e sono rimaste rate ancora da detrarre, o mai detratte, gli eredi debbono suddividersi le rate secondo la percentuale ottenuta in eredita' oppure un solo erede, in accordo con gli altri, puo' detrarsi la quota intera? Possono detrarsi anche tutte le quote se il contribuente e' deceduto nel 1999, oppure la prima quota deve essere detratta obbligatoriamente nella dichiarazione fatta da un erede per il deceduto?

R. Come precisato dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, in caso di decesso del contribuente la detrazione si trasmette agli eredi del deceduto.

Pertanto, trattandosi di un diritto per il quale è ammessa il trasferimento mortis causa, segue le medesime regole giuridiche stabilite per il trasferimento degli altri diritti dal de cuius agli aventi causa. In particolare, nel caso di più eredi, deve ritenersi che ciascuno potrà fruire della detrazione in misura proporzionalmente pari alla quota di eredità spettante. Si fa, infine, presente che qualora il contribuente sia deceduto nel 1999, il diritto alla detrazione è direttamente fruibile dagli eredi, pro-quota, a partire da quello stesso anno. Conseguentemente, la dichiarazione che dovrà essere presentata dagli eredi per conto del defunto causa non deve contemplare la detrazione per gli interventi di recupero edilizio o di ripristino del patrimonio immobiliare.

2.1.13 Cessione di quota dell'immobile - condizioni di fruibilità della detrazione

D. Un futuro marito, proprietario di tutto un fabbricato sul quale nel 1998 ha sostenuto le spese per ristrutturazione e già ha usufruito della detrazione del 41%, vorrebbe vendere una quota di proprietà dell'immobile alla futura moglie (25%). Se effettua la cessione di una quota di proprietà può continuare a usufruire della detrazione del 41% sulle spese sostenute?

R. Non si ritiene che il trasferimento di una quota dell'immobile, sul quale sia stato effettuato un intervento di recupero edilizio, sia idoneo a determinare un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, atteso che tale passaggio può verificarsi solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Tuttavia qualora il trasferimento riguardi una parte dell'immobile, autonomamente accatastata, possono applicarsi i principi indicati al riguardo dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E e, conseguentemente, l'acquirente subentra al cedente in ordine al diritto alla detrazione spettante in proporzione all'unità immobiliare ceduta.

Per quanto riguarda, infine, la prima ipotesi, il cedente continuerà ad esercitare per intero il diritto alla detrazione, mentre nella seconda ipotesi il suo diritto alla detrazione è decurtato in proporzione all'unità immobiliare ceduta.

2.1.14 Cessione di immobile - spettanza della detrazione - criteri

D. Nel caso in cui venga ceduto un immobile nel 2000 per il quale sono state sostenute spese di ristrutturazione nel corso dell'anno 1999, la quota detraibile nel 1999 è di competenza del precedente proprietario dell'immobile in quanto possessore dello stesso al 31 dicembre 1999? In caso di cessione dell'immobile durante il periodo d'imposta 1999 e nel caso in cui le spese di ristrutturazione sono state sostenute in parte dal precedente proprietario ed in parte dal nuovo, a chi spetta per il 1999 l'agevolazione fiscale?

R. Nell'ipotesi in cui venga ceduto un immobile in relazione al quale sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione edilizia deve farsi riferimento all'art. 1, comma 7 della legge 27 dicembre 1997, n. 449 e alle successive circolari esplicative n. 57/E del 24.2.1998 e n. 121/E dell'11.5.1998.

In caso di vendita le quote di detrazione non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. Come è stato precisato con la citata circolare n. 57/E "il legislatore ha voluto stabilire che in caso di vendita dell'unità immobiliare prima che il venditore abbia fruito di tutte o di alcune delle quote di detrazione spettanti per i singoli periodi di imposta, la detrazione, invece di rimanere attribuita al soggetto che ha posto in essere gli interventi, sia trasferita all'acquirente" nella considerazione che "la realizzazione degli interventi abbia influenzato il prezzo di vendita

dell'immobile ed abbia comportato una traslazione dell'onere economico sostenuto per la realizzazione degli interventi stessi e il pagamento delle imposte conseguenti al passaggio di proprietà".

Per determinare in concreto chi possa fruire della quota di detrazione relativa al 1999 occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile alla fine del periodo dell'imposta.

Da ciò consegue che, nell'ipotesi di cessione di un immobile posta in essere nell'anno 2000, la detrazione della quota delle spese di ristrutturazione relativa al 1999, compete al soggetto venditore, che possedeva il fabbricato il 31.12.1999.

La quota di detrazione relativa al 1999 compete invece all'acquirente nell'ipotesi in cui la cessione dell'immobile sia intervenuta nel corso del medesimo anno 1999.

2.1.15 Spese per interventi su parti condominiali - condizioni di fruibilità della detrazione per il singolo condomino

D. Nella "somma di cui un condomino può tener conto ai fini della detrazione" sono da ricomprendere tutte le quote effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione dei redditi, come indicato nella C.M. n. 122/E del 1 giugno 1999?

R. Si confermano i chiarimenti forniti con la circolare n. 122 dell'1/06/1999, che non contraddicono, ma completano il principio affermato nella precedente circolare n. 121 del 11/05/1998, in base alla quale ai fini della detrazione relativa alle spese sulle parti condominiali rileva in primo luogo la data del bonifico effettuato dall'amministratore del condominio. Quindi la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dallo stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico.

2.1.16 Modello 730 - quadro E - sezione III - Modalità di compilazione

D. Considerando che dalle istruzioni al modello 730 emerge che per ogni unità immobiliare oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio deve essere compilato un solo rigo, si chiede:

- a) cosa indicare nella colonna 1 dei rigi da E23 a E26 nell'ipotesi di spese sostenute in periodi d'imposta diversi relativamente alla stessa unità immobiliare;
- b) nel caso di spese sostenute per lo stesso immobile in anni diversi, come conciliare l'indicazione di usare un solo rigo cumulando in colonna 4 tutte le spese sostenute, col fatto che, come detto nella circolare 121/E del 1998, sia possibile la scelta di ripartire le medesime, in relazione all'anno di sostenimento, indifferentemente in 5 o 10 rate.

R. Nella Sezione III del quadro E del modello 730 occorre indicare in rigi separati le relative spese complessivamente sostenute per ciascuna unità immobiliare o parte comune di immobile sulla quale sono stati effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Circolare n. 98/E dell'17 maggio 2000

Oggetto: Risposte a quesiti in materia di imposte dirette, Irap, Iva, sanzioni tributarie e varie.

omissis

4 ONERI

4.1 Interventi di recupero del patrimonio edilizio

4.1.1 Comunicazione di inizio lavori

D. Con riferimento alle disposizioni procedurali in base alle quali e' possibile usufruire della detrazione IRPEF di cui all'articolo 1 della legge n. 449 del 1997 come modificato dall'articolo 6 della legge n. 488 del 1999, e' previsto a pena di decadenza, l'invio del modulo di comunicazione di inizio lavori prima dell'inizio dei lavori stessi. In relazione alla particolarita' di alcuni interventi (soprattutto quelli aventi caratteristiche di urgenza) che possono essere effettuati sulle parti comuni condominiali e' possibile che l'invio del predetto modulo possa avvenire, in questa specifica ipotesi, successivamente all'inizio dei lavori ma entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale si ha diritto alla detrazione?

R. Come gia' chiarito con la Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998, il modulo di comunicazione deve essere inviato al Centro di servizio competente precedentemente all'inizio dei lavori.

Infatti, l'articolo 1, comma 1, lettera a), del Regolamento di attuazione, approvato con Decreto del Ministro delle Finanze 18 febbraio 1998, n. 41, stabilisce che per poter usufruire della detrazione in questione i contribuenti devono trasmettere al Centro di servizio competente una comunicazione concernente la data in cui avranno inizio i lavori redatta su apposito modulo approvato con decreto dirigenziale.

L'articolo 4 dello stesso Regolamento, inoltre, inserisce tra le cause di decadenza dai benefici, prevedendo quindi azioni di recupero da parte degli uffici preposti, anche l'ipotesi di omessa preventiva comunicazione della data di inizio dei lavori.

Le ipotesi di invio della comunicazione in un periodo successivo a quello di inizio lavori concernono esclusivamente il caso dei lavori gia' iniziati al momento dell'emanazione del richiamato Regolamento ed il caso dell'acquisto di box o posti auto pertinenziali gia' realizzati.

4.1.2 Determinazione del valore dei beni di cui al d.m. 29 dicembre 1999

D. Si chiede di conoscere se, ai fini della quantificazione dell'imponibile assoggettabile all'aliquota IVA del 10% prevista per gli interventi edilizi dall'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999, il valore dei beni elencati nel decreto ministeriale 29 dicembre 1999 debba assumersi uguale al prezzo di acquisto pagato al fornitore dal prestatore del servizio, oppure secondo altri criteri (prezzo al pubblico, ecc.)

R. Ai fini della quantificazione dell'imponibile assoggettabile all'aliquota IVA del 10% prevista per gli interventi edilizi dall'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999, non esiste alcuna previsione normativa in merito alla valorizzazione dei beni di valore significativo. Si ritiene, pertanto, che come valore dei beni elencati nel decreto ministeriale 29 dicembre 1999, che costituiscono una parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento, debba assumersi quello, ovviamente non inferiore al costo d'acquisto, determinato dal prestatore nell'ambito della sua autonomia contrattuale.

4.1.3 Interventi di manutenzione

D. Ai fini dell'applicazione dell'IVA ridotta del 10% sulle prestazioni

relative al recupero del patrimonio edilizio, prevista dall'articolo 7, comma 1, della legge n. 488/99, rientrano nella nozione di manutenzione anche le piccole riparazioni del fabbricato e dei relativi impianti (idraulico, elettrico, sanitario, ecc.)?

R. L'aliquota IVA ridotta del 10% di cui all'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999 si applica anche alle piccole riparazioni del fabbricato e dei relativi impianti, essendo le stesse riconducibili al concetto di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) dell'articolo 31 della legge n. 457 del 1978.

4.1.4 IVA/Manutenzioni

D. Nell'esempio n. 3 dell'articolo apparso sul "Notiziario fiscale" n. 13 del 24 gennaio 2000, nell'illustrare il calcolo dell'IVA in caso di lavori di manutenzione con impiego di beni "significativi" superiori alla meta' del corrispettivo stabilito, e' detto che occorre scorporare il costo della manodopera dall'importo complessivo e "quindi sulla differenza tra il valore del bene "significativo" e quello della manodopera si applica l'aliquota ordinaria del 20%; tutto il resto gode dell'agevolazione". In caso di manutenzione con impiego di beni significativi (ad esempio una caldaia) e di beni non significativi (ad esempio un bruciatore) si chiede di conoscere se la parte del valore del bene significativo soggetta ad IVA del 20% va detratta solo dell'importo della prestazione ovvero dell'importo della prestazione maggiorato del valore dei beni non significativi.

Ed ancora, in caso di intervento di manutenzione che comprende oltre ai lavori sopra indicati anche altre opere di manutenzione ordinaria (ad esempio sostituzione dei pavimenti) l'importo di quest'ultimo servizio va computato in detrazione dal costo dei beni significativi (nel caso prospettato la caldaia)?

R. La disposizione recata dall'articolo 7, comma 1, lett. b), della legge n. 488 del 1999 stabilisce che l'aliquota del 10 per cento si applica anche ai beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi ad oggetto interventi di recupero, fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento stesso, al netto dei valori dei predetti beni.

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione soltanto il valore dei beni significativi. Il valore delle materie prime e semilavorate nonche' degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori, forniti nell'ambito della prestazione agevolata, non deve essere individuato autonomamente in quanto confluisce in quello della manodopera.

Si chiarisce, infine che anche se l'intervento di recupero si sostanzia in diverse opere di manutenzione, ad esempio sostituzione di caldaia e rifacimento della pavimentazione, esso deve essere considerato unitariamente se le diverse opere sono oggetto di un'unica previsione contrattuale, anche al fine di individuare il limite di valore entro cui applicare l'aliquota ridotta al bene significativo.

Circolare n. 7/E del 26 gennaio 2001 dell'Agenzia delle Entrate

Oggetto: Risposte ai quesiti fornite in occasione della videoconferenza del 18 gennaio 2001, in materia di IRPEFed IVA.

Omissis

3.DETRAZIONE DEL 36% PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

3.1 Spese di ristrutturazione sostenute nell'anno 2001

D: La detrazione del 36% e' applicabile alle spese relative ad interventi di ristrutturazione con concessione edilizia rilasciata nell'anno 2001 ed iniziati nel corso dello stesso anno?

R: La lettera b) del comma 2 dell'articolo 2 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, ha prorogato per l'anno 2001 la detrazione d'imposta del 36% prevista dall'articolo 1 della legge n. 449 del 1997 e successive modifiche. Pertanto nel caso prospettato, ricorrendo tutte le condizioni sostanziali e procedurali, la detrazione competera' con riferimento ovviamente alle spese sostenute nel 2001.

3.2 Abbattimento delle barriere architettoniche

D: La realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche rientra tra le tipologie di intervento che danno diritto alla detrazione del 36%? Per tale intervento si applica l'aliquota IVA del 4%?

R: L'intervento prospettato rientra tra quelli ammessi a godere della detrazione del 36%. Per quanto riguarda l'IVA, alle prestazioni di servizi dipendenti dall'appalto avente ad oggetto i lavori in discorso risulta applicabile l'aliquota del 4%, sulla base della previsione del n. 41-ter) della Tabella A - parte II, allegata al DPR n. 633 del 1972.

3.3 Infortuni domestici

D: L'articolo 2, comma 2, della legge n. 388 del 2000 ha esteso l'applicazione della detrazione IRPEF in materia di ristrutturazione edilizia anche alle opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Data l'ampiezza della formulazione si chiede di conoscere quali siano le opere antinfortuni che possano dar luogo alle agevolazioni.

R: Tra le opere oggetto dell'agevolazione devono ricomprendersi tutti quegli interventi effettuati negli immobili ad uso abitativo e nelle parti comuni degli edifici volti alla prevenzione degli infortuni domestici, qualora non rientranti tra gli interventi gia' precedentemente agevolati. A titolo puramente esemplificativo si menzionano i seguenti interventi:

- installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti;
- montaggio di vetri antinfortunistica;
- installazione di corrimano lungo le scale.

Circolare n. 13/E del 6 febbraio 2001 dell'Agenzia delle Entrate

Oggetto: Art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, concernente detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio privato, come modificato dall'art. 2, comma 2, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Risposta a quesiti.

Sono stati proposti vari quesiti in merito all'applicabilità dell'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, concernente detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio privato, come modificato dall'art. 2, comma 2, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Al riguardo si forniscono le seguenti risposte.

D: La nuova formulazione dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997, nella parte in cui specifica che, tra gli altri, danno diritto alla detrazione del 36 per cento "gli interventi relativi alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi", ha inteso escludere dall'agevolazione alcuni interventi di eliminazione delle barriere architettoniche precedentemente ricompresi? In particolare si chiede se la sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, possa essere ancora considerato intervento che determina il diritto alla detrazione e se tale diritto spetti anche nel caso in cui l'intervento non risulti conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

R: La nuova formulazione dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997 non ha inteso limitare l'ambito di applicazione del beneficio già previsto. Occorre, peraltro, precisare che gli interventi, che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore, non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono agevolabili come tali. Resta fermo, tuttavia, il diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti, qualora gli stessi interventi possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

D: Quali opere rientrano negli interventi relativi "alla 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 situazioni di gravità", ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n.104.?"

R: L'art. 1, comma 1, della legge n. 449 del 1997 prevede la possibilità di detrarre dall'imposta lorda, entro limiti prestabiliti, una quota delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente per la realizzazione di specifici interventi sulle parti comuni degli edifici residenziali di cui all'art. 1117, n. 1) del codice civile, nonché sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, possedute o detenute, e sulle loro pertinenze.

Per quanto sopra detto la detrazione del 36 per cento è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili atti a favorire la mobilità interna ed esterna della persona portatrice di handicap e non, invece, alle spese sostenute per il semplice acquisto di strumenti, sia pure diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Non rientrano, pertanto, nell'agevolazione di cui trattasi, ad esempio, i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espansive. Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali è prevista la detrazione del 19 per cento

ai sensi dell'art. 13-bis, comma 1, lettera c), del TUIR.

D: La detrazione del 36 per cento e' cumulabile con quella del 19 per cento prevista dall'art. 13-bis, comma 1, lettera c), del TUIR relativamente alle spese sostenute per i mezzi necessari alla deambulazione di chi ha difficolta' motorie?

R: No. Le suddette detrazioni sono previste per ipotesi diverse e non sono cumulabili. Ed infatti, la detrazione del 36 per cento e' applicabile in caso di spese sostenute per la realizzazione di interventi, effettuati sugli immobili, finalizzati a facilitare la mobilita' di tali soggetti. La detrazione del 19 per cento e' applicabile in caso di spese sostenute per acquistare mezzi necessari per facilitare l'autosufficienza di soggetti disabili.

D: Con riferimento alla detrazione prevista per gli interventi relativi "all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi", si chiede di conoscere il significato da attribuire all'espressione "atti illeciti" e quali siano le opere che rientrano nell'agevolazione.

R: Con il termine "atti illeciti" il legislatore ha inteso fare riferimento agli atti penalmente illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti il superamento di limiti fisici posti a tutela di diritti giuridicamente protetti).

Per quanto attiene all'individuazione delle misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti da parte di terzi si fornisce, a titolo esemplificativo, la seguente elencazione:

- * rafforzamento, sostituzione o 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.

D: Rientra nell'agevolazione in esame il contratto stipulato con un istituto di vigilanza?

R: No. La detrazione del 36 per cento e' applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili.

D: Si chiede quale significato deve essere attribuito all'espressione "interventi relativi all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici".

R: La legge n. 388 del 2000 ha ampliato la categoria degli interventi agevolabili, includendo anche quelli relativi "all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici". In tal modo il legislatore ha inteso ricomprendere nell'agevolazione non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza ma anche quelle opere volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta

normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica. In ogni caso si sottolinea che non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas).

D: Tra le opere agevolabili rientra la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (ad esempio sostituzione del tubo del gas, riparazione di presa malfunzionante)?

R: Sì, in quanto trattasi di interventi su impianti preesistenti, finalizzati ad evitare infortuni domestici. Al fine di fruire della detrazione, infatti, non si richiede che l'intervento sia innovativo.

6. Le tipologie di interventi ammessi alla detrazione (*)

I - LE RISTRUTTURAZIONI NELLE ABITAZIONI

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne	Detraibile
Allargamento porte	con demolizioni di modesta entità realizzazione di chiusure o aperture interne che non modificano lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio	Detraibile
Allargamento porte e finestre esterne	con demolizioni di modeste proporzioni di muratura	Detraibile
Allarme finestre esterne	sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni	Detraibile
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne demolizione e/o costruzione con opere esterne	Detraibile
Ampliamento locali	demolizione e/o costruzione ampliando volumetrie esistenti	detraibile, purché non nuovo appartamento
Androne	rifacimento modificando caratteristiche (materiali, finiture e colori)	Detraibile
Antenna	nuova installazione o sostituzione, anche con modelli diversi, di antenna tv centralizzata	Detraibile
Apertura interna	apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno	Detraibile
Ascensore	nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89	Detraibile
Balconi	rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione	Detraibile
Barriere architettoniche	Eliminazione	Detraibile
Box auto	nuova costruzione	detraibile, purché reso

		pertinenziale di una unità immobiliare
Cablatura degli edifici	opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali	Detraibile
Caldaia	sostituzione o riparazione con innovazioni	Detraibile
Caloriferi e condizionatori	sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi	detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico
	installazione di macchinari esterni	Detraibile
Cancelli esterni	nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti	Detraibile
Canna fumaria	nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti	Detraibile
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre	Detraibile
Centrale idrica	riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne	Detraibile
	nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione	Detraibile
Centrale termica	riparazione varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie)	detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico
	con modifiche distributive interne	Detraibile
	con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione	Detraibile
Citofoni, video citofoni e telecamere	sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti	Detraibile

Contenimento dell'inquinamento acustico	opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette	detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge
Cornicioni	nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Davanzali finestre e balconi	nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)	Detraibile
Facciata	rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)	Detraibile
Finestra	nuova apertura o modifica di quelle preesistenti	Detraibile
	sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi	Detraibile
Fognatura	nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)	Detraibile
Garage	riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti	Detraibile
	nuova costruzione	detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare
Gradini scale	sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti	Detraibile
Grondaie	nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente	Detraibile
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90)	nuovo impianto, senza opere edilizie	Detraibile
	nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione	Detraibile
	riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni	Detraibile
Impianto idraulico	sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente	Detraibile
Inferriata fissa	sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente	Detraibile

	nuova installazione con o senza opere esterne	Detraibile
Infissi esterni	nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)	Detraibile
Intonaci esterni facciata	intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori	Detraibili
Lastrico solare	refacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti	Detraibile
Locale caldaia	riparazione murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente	Detraibile
	nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali finiture colori	Detraibile
Lucernari	nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti	Detraibile
Mansarda	modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso	Detraibile
Marciapiede	nuova realizzazione su suolo privato	Detraibile
Messa a norma degli edifici	interventi di messa a norma degli edifici	Detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge
Montacarichi	nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente	Detraibile
Muri esterni di contenimento	nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma materiali e colori	Detraibile
Muri interni	nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna	Detraibile
Parapetti e balconi	refacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti	Detraibile
Parcheggi	innovazioni rispetto alla situazione preesistente	Detraibile

	nuova costruzione	detraibile, purché resa pertinenziale ad una unità immobiliare
Parete esterna	rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)	Detraibile
Parete interna	nuova costruzione demolizione e ricostruzione in altra parte interna	Detraibile
Pavimentazione esterna	nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali	Detraibile
Pensilina protezione autovetture	sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Persiana	nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi	Detraibile
Pianerottolo	riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti	Detraibile
Piscina	rifacimento modificando caratteri preesistenti	Detraibile
Porta blindata esterna	nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi	Detraibile
Porta blindata interna	nuova installazione	Detraibile
Porta-finestra	nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi	Detraibile
	Trasformazione da finestra a porta finestra	Detraibile
Porte esterne	nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa	Detraibile
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse	Detraibile
Ricostruzione	demolizione e fedele ricostruzione di edifici	Detraibile
Risparmio energetico	opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette	detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge
Salvavita	sostituzione o riparazione con innovazioni	Detraibile
Sanitari	sostituzione di impianti e apparecchiature	Detraibile

	Realizzazione di servizio igienico interno	Detraibile
Saracinesca	nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni	Detraibile
Scala esterna	nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti	Detraibile
Scala interna	nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente	Detraibile
Serramenti esterni	nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti	Detraibile
Sicurezza statica	opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica	Detraibile
Solaio	sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti	Detraibile
	sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote	Detraibile
	Adeguamento delle altezze dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti	Detraibile
Soppalco	innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione	Detraibile
Sottotetto	riparazioni murarie; riparazione o apparecchi sanitari; sostituzione lucernari, conservando per le parti esterne (porte e lucernari) le caratteristiche precedenti	non detraibile
	riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti	Detraibile
	modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso	Detraibile
	formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie	detraibile purché già compreso nel volume
Strada asfaltata privata	per accesso alla proprietà	Detraibile
Tegole	sostituzione con altre di materiale e/o	Detraibile

	forma diverse da quelle preesistenti	
Terrazzi	rifacimento complete con caratteristiche diverse da quella preesistenti (dimensioni o piano)	Detraibile
Tetto	sostituzione dell'intera copertura	Detraibile
	modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume	Detraibile
Tinteggiatura esterna	rifacimento modificando materiali e/o colori	Detraibile
Travi (tetto)	sostituzioni con modifiche	Detraibile
	sostituzione totale per formazione nuovo tetto	Detraibile
Veranda	innovazioni rispetto alla situazione precedente	Detraibile
	nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento	Detraibile
	Trasformazione di balcone in veranda	Detraibile
Vespaio	Rifacimento	Detraibile
Zoccolo esterno facciata	sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi	Detraibile

II – GLI INTERVENTI NELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Aerosabbiatura	su facciata	Detraibile
Allargamento porte interne	con demolizioni di modesta entità	Detraibile
Allarme (impianto)	riparazione senza innovazioni	Detraibile
	riparazione con sostituzione di alcuni elementi	Detraibile
Androne	rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Antenna	antenna comune in sostituzione delle antenne private	Detraibile
Balconi	riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali sagome e colori) uguali	Detraibile
Box	riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Caldaia	riparazione senza innovazioni	Detraibile

	riparazione con sostituzione di alcuni elementi	Detraibile
Caloriferi e condizionatori	sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi	Detraibile
Cancelli esterni	riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Canna fumaria	riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Cantine	riparazione conservando (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti	detraibile
Centrale idrica	riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	detraibile
Centrale termica	riparazione varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	detraibile
Cornicioni	rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)	detraibile
Davanzali finestre e balconi	riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti	detraibile
Facciata	piccola apertura per sfiatatoio gas rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti	detraibile
Finestra	sostituzione senza modifica della tipologia di infissi	detraibile
Fognatura	riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato	detraibile
Garage	riparazione varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	detraibile
Gradini scale	sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni	detraibile
Grondaie	riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente	detraibile
Impianto di	riparazioni dell'impianto senza	detraibile

risaldamento (purché conforme alla L. 46/90)	innovazioni riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni	
Impianto idraulico	riparazione senza innovazioni o sostituzioni	detraibile
Inferriata fissa	sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori	detraibile
Infissi esterni	riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti	detraibile
Infissi interni	sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti	detraibile
Intonaci esterni facciata	intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti	detraibili
Intonaci interni	intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori	detraibile
Lastrico solare	rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti	detraibile
Locale caldaia	riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti	detraibile
Lucernari	sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti	detraibile
Marcia piede su suolo privato	rifacimento come preesistente	detraibile
Montacarichi (interni ed esterni)	riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	detraibile
Muri di cinta	riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	detraibile
Muri esterni di contenimento	riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti	detraibile
Muri interni	riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi	detraibile
Parapetti e balconi	riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti	detraibile
Parcheggi	riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	detraibile
Parete esterna	rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti	detraibile

Parete interna	riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi	detraibile
Pavimentazione esterna	refacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti	detraibile
Pavimentazione interna	riparazioni senza innovazioni	detraibile
Pensilina protezione autovetture	refacimento conservando sagoma e colori preesistenti	detraibile
Persiana	sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)	detraibile
Pianerottolo	riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)	detraibile
Piscina	riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti	detraibile
Porta blindata esterna	sostituzione conservando sagome e colori preesistenti	detraibile
Porta-finestra	sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali	detraibile
Porte esterne	sostituzione conservando sagome e colori preesistenti	detraibile
Porte interne	riparazione, conservando materiali colori dimensioni	detraibile
Recinzioni	riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti	detraibile
Salvavita	riparazione senza innovazioni o riparazione	detraibile
	con sostituzione di alcuni elementi	detraibile
Sanitari	riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)	detraibile
Saracinesca	sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti	detraibili
Scala esterna	riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti	detraibile
Scala interna	riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti	detraibile

Serramenti esterni	sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche	detraibile
Serramenti esterni	riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti	detraibile
Solaio	sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti	detraibile
Tegole	sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti	detraibile
Terrazzi	riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)	detraibile
Tetto	riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti	detraibile
Tinteggiatura esterna	rifacimento conservando materiali e colori preesistenti	detraibile
Tinteggiatura interna	rifacimento senza limitazioni per materiali e colori	detraibile
Tramezzi	sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare	detraibile
Travi (tetto)	sostituzione con altre aventi materiali dimensioni e posizione uguale a quelle preesistenti	detraibile
Veranda	rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali	detraibile
Zoccolo esterno facciata	rifacimento conservando i caratteri essenziali	detraibile

(*) L'elenco di interventi ammissibili a detrazione è a carattere esemplificativo. Deve, in ogni caso, essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.