

COMITATO REGIONALE TOSCANO GEOMETRI

Via Volturmo 10/12/C - 50019 Osmannoro - Sesto Fiorentino - FIRENZE

Tel. 055/5002380 - Fax 055/5522399

E-mail - comtoscanogeometri@libero.it

Cod. Fiscale 80011550482

Informativa Fiscale del Comitato Regionale Toscano Geometri

A cura di Maurizio Consonni

Detrazione del 36% sugli interventi di recupero edilizio

Con il provvedimento prot. n. 149646 del 02.11.2011, l'Agenzia delle Entrate ha fornito le **istruzioni operative riguardanti la detrazione del 36%** sugli interventi di recupero edilizio, **con particolare riguardo alla documentazione da conservare alla luce della soppressione** - per effetto del DL n. 70/2011 - **dell'obbligo di comunicazione al Centro Servizi di Pescara**. In particolare, l'art. 7, co. 2, lett. q), del D.L. 70/2011, ha **soppresso**, dal 14 maggio 2011, **l'obbligo di inviare preventivamente al Centro Operativo di Pescara la comunicazione di inizio lavori**, prevedendo nel contempo **l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi alcuni dati che in precedenza erano contenuti nella comunicazione preventiva**. Si tratta dei **dati catastali** identificativi dell'immobile oggetto di intervento, degli **estremi di registrazione** dell'atto che costituisce il titolo per la detenzione (es. contratto di locazione) nel caso in cui i lavori, anziché dal possessore, siano effettuati dal detentore (es. conduttore); e, infine, degli **altri dati** richiesti ai fini del controllo della detrazione. E' obbligatorio conservare ed esibire, su richiesta degli Uffici, i documenti indicati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate datato 2.11.2011. Inoltre, la citata disposizione prevede che *"i contribuenti sono tenuti a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate"*.

Premessa

Il **DL. n. 70/2011**, convertito nella L. n. 106/2011, **in un ottica di semplificazione dei rapporti con la pubblica amministrazione e degli adempimenti per fruire dell'agevolazione IRPEF del 36%**, prevista per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio, ha **soppresso**, tra l'altro,

l'obbligo per il contribuente di inviare al centro operativo di Pescara (mediante raccomandata senza ricevuta di ritorno) la **comunicazione preventiva** - redatta su apposita modulistica - che recava, tra l'altro, le seguenti informazioni:

- comunicazione relativa agli inizi dei lavori;
- l'indicazione dei dati catastali;
- estremi di registrazione dell'atto che costituisce titolo per la detenzione;
- altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione (le fatture relative ai lavori agevolati con separata indicazione del costo della manodopera).

Con la nuova previsione normativa viene **soppresso l'obbligo di inviare la comunicazione preventiva di inizio lavori al Centro operativo dell'Agenzia delle Entrate di Pescara** e, nel contempo, viene **disposto l'obbligo**, in capo al contribuente, di **conservare la documentazione indicata nel nuovo provvedimento delle Entrate del 02.11.2011** (prot. n. 149646).

Le agevolazioni fiscali per il recupero edilizio degli immobili

Prima di illustrare il contenuto del provvedimento attuativo dell'articolo 7 comma 2 lettera q) del DL n. 70/2011, ricordiamo brevemente che i contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2012 per la **ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato**. Il beneficio sul quale calcolare la detrazione spetta fino al **limite massimo di spesa di 48.000 euro da suddividere in dieci anni** (5 anni in caso di persone con più di 75 anni, e 3 anni in caso di contribuenti con più di 80 anni). Dal 1° ottobre 2006, **l'importo massimo di spesa (48.000 euro)**, per cui è possibile fruire dell'agevolazione Irpef, va riferito alla **singola unità immobiliare e non più ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese**. Di conseguenza, tale ammontare va **suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione** (ad esempio marito e moglie cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 48.000 euro).

OSSERVA

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

I documenti da conservare

Come abbiamo accennato in premessa, **l'articolo 7 comma 2 lettera q) del DL n. 70/2011 elimina**, di fatto, la **comunicazione al Centro Servizi di Pescara e prevede**:

- ↘ **l'indicazione nella dichiarazione dei redditi dei dati catastali** identificativi dell'immobile oggetto di intervento, degli **estremi di registrazione** dell'atto che costituisce il titolo per la detenzione (es. contratto di locazione) nel caso in cui i lavori, anziché dal possessore, siano effettuati dal detentore (es. conduttore); e, infine, degli **altri dati** richiesti ai fini del controllo della detrazione;
- ↘ in aggiunta, prevede sia **obbligatorio conservare ed esibire**, su richiesta degli Uffici, **i documenti indicati dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate datato 2 novembre 2011**. Si tratta dei seguenti documenti:

DOCUMENTAZIONE DA CONSERVARE	
1	Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale va conservata la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà , resa ai sensi dell'art. 47 del Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili.
2	Per gli immobili non ancora censiti , domanda di accatastamento.
3	Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili , se dovuta.
4	Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori , per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese.
5	In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori .

6	Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all’Azienda sanitaria locale , qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.
7	Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute.
8	Ricevute dei bonifici di pagamento.

“Semplificazione burocratica” dell’agevolazione del 36%

In tale contesto, va ricordato, infine, che sono state **approve** – oltre a quanto appena esposto - **altre disposizioni che hanno “limato” gli adempimenti in materia di detrazione fiscale per il recupero edilizio**. Si tratta:

→ **dell’art. 7, co. 2, lett. r), del D.L. 70/2011**, che ha **soppresso l’obbligo di indicare nelle fatture relative ai lavori agevolati, il costo della manodopera**. Si osservi che **tale obbligo è stato introdotto a decorrere dalle spese sostenute dal 04.07.2006, ed è stato in seguito confermato:**

- ↳ **dall’art.1 co. 388 della L. 27.12.2006 n. 296** (Finanziaria 2007), in relazione alla proroga dell’agevolazione per l’anno 2007;
- ↳ **dall’art.1 co. 19 della L. 24.12.2007 n. 244** (Finanziaria 2008), in relazione alla proroga dell’agevolazione per gli anni 2008-2012.

Poiché l’obbligo riguardava **l’inserimento di specifiche indicazioni in fattura, la sua soppressione dovrebbe valere non per i pagamenti effettuati dalla data del 14.05.2011** (data di entrata in vigore del D.L. 70/2011), bensì dalle **fatture emesse**, in relazione a **lavori agevolati**, dalla **medesima data**. Pertanto, rispetto alle fatture emesse dal 14.05.2011, **la separata indicazione del costo della manodopera non è più necessaria e la sua eventuale omissione cessa di costituire una causa di decadenza dalla detrazione (IRPEF) del 36% e da quelle (IRPEF, IRES) del 55%.**

→ il **D.L. n. 98/2011** ha previsto la **riduzione dell’aliquota della ritenuta da parte delle banche o di Poste Italiane** in sede di effettuazione dei bonifici per il pagamento dei lavori di ristrutturazione **dal 10% al 4%**;

→ con l'art. 2, co. 12-bis e 12-ter della manovra di Ferragosto – DL 138/2011 – è stato stabilito che **in caso di trasferimento dell'immobile**, è possibile **pattuire tra le parti la "sorte" delle quote di detrazione Irpef non ancora fruite da parte del venditore**.

Pertanto, **mentre in passato tale detrazione in linea generale si trasferiva all'acquirente**, d'ora in poi **può essere oggetto di pattuizione tra le parti in sede di trasferimento del bene**. Nella maggior parte delle transazioni, quindi, sarà **necessario analizzare se il carico IRPEF di una delle parti non consente l'assorbimento dell'ammontare della detrazione**:

- ↘ in caso il venditore dell'immobile abbia debiti IRPEF costantemente inferiori all'ammontare della detrazione, dunque non sufficienti ad assorbirne l'intero ammontare, è più vantaggioso riconoscere il beneficio in capo all'acquirente;
- ↘ nel caso in cui invece sia l'acquirente ad aver un ridotto carico impositivo, è più vantaggioso riconoscere il beneficio a carico del venditore.

Riguardo alla **"negoziazione" della detrazione IRPEF** in occasione della cessione di un immobile, evidenziamo che, **anche se il decreto di Ferragosto ha innovato solo le regole previste in caso di cessione di immobili ristrutturati a cui è applicabile l'agevolazione fiscale del 36%, le nuove disposizioni potrebbero** (ma il condizionale è d'obbligo) **interessare anche l'agevolazione del 55%**, dato che **la fonte di diritto che regola quest'ultima è inferiore rispetto a quella che disciplina il principio di derivazione tra i due bonus** e il passaggio di proprietà di immobili ristrutturati.

La norma istitutiva dell'agevolazione del 55% sugli interventi per il risparmio energetico (articolo 1, comma 348, legge 296/2006), infatti, **prevede che la detrazione sia "concessa con le modalità di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, e alle relative norme di attuazione previste dal regolamento di cui al decreto del ministro delle Finanze 18 febbraio 1998, n. 41"**.

Tale disposizione, inoltre, è stata confermata dalla circolare n. 36/E del 31 maggio 2007 con cui l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

- in caso di variazione della titolarità dell'immobile durante il periodo in cui si percepisce il beneficio fiscale dell'agevolazione;

→ in assenza di precise indicazioni rinvenibili nel decreto attuativo del 19 febbraio 2008;

è necessario rinviare alla prassi e alla normativa relativa alle detrazioni per le ristrutturazione edilizie.

A riguardo di tale ultimo punto, non appena ci saranno chiarimenti ufficiali, sarà nostra cura mettervene al corrente.

Cordiali Saluti

Il presente documento informativo deve essere considerato esclusivamente quale guida generale agli argomenti trattati. Le indicazioni in esso contenute sono state inserite sulla base delle informazioni disponibili al momento della sua elaborazione e potrebbero essere soggette a variazioni. Nessuna responsabilità potrà essere attribuita in merito alle azioni e ai comportamenti eventualmente intrapresi sulla base delle informazioni contenute nel presente documento.

Elaborazione terminata il 21.11.2011.