

Che cosa bisogna sapere

# Ristrutturazioni edilizie

Ripercorriamo insieme la normativa che deve essere rispettata, anche prima di iniziare i lavori, per poter usufruire dei benefici di legge.

di **Leonardo Comucci** - Esperto Fiscale



Nella foto  
**Leonardo Comucci**

**L**a legge finanziaria 2008 ha prorogato fino al 31 dicembre 2010 il termine per fruire della detrazione del 36 per cento delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio, argomento già analizzato compiutamente sul nostro giornale.

La stessa legge finanziaria 2008 ha introdotto, però, nuovamente anche la detrazione d'imposta sull'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative (agevolazione che non era stata prorogata per l'anno 2007).

Prima di analizzare meglio questa ultima modifica ripercorriamo insieme la normativa che deve essere rispettata, anche prima di iniziare i lavori, per poter beneficiare della detrazione del 36 per cento sulle spese effettuate.

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) le spese sostenute fino al 31 dicembre 2010 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.

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).

Nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi.

Per esempio, per le spese sostenute nel corso del 2008 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 contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo. Possono optare per questa diversa ripartizione della detrazione anche per le spese sostenute in anni precedenti.

Per fruire della detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione, i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti, fra i quali, prima dell'inizio dei lavori, è necessario inviare, con raccomandata A.R., la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello che si può reperire presso gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate e completa con tutta una serie di documenti che possono essere anche sostituiti con un'autocertificazione, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.

Contestualmente a tale comunicazione, a cura dei soggetti interessati alla detrazione, se prescritta dalla normativa, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con alcune informazioni sui lavori che

saranno effettuati.

Infine, per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili siano pagate tramite bonifico bancario o postale, da cui risultino la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Sono escluse da tale modalità di pagamento quelle spese che non è possibile pagare con bonifico (ad esempio, oneri di urbanizzazione, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo).

Il consiglio che possiamo dare a tutti coloro che si apprestano a ristrutturare una casa è quello, comunque, di documentarsi preventivamente, prima di iniziare qualsiasi tipo di lavoro, in modo da avere ben chiari i passaggi necessari da compiere (sul sito dell'Agenzia delle Entrate [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) è disponibile on line una guida completa sull'argomento).

Fra i piccoli adempimenti da rispettare, ad esempio, vi è anche quello, poco conosciuto, che prevede che per le spese di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro, al termine dei lavori, i contribuenti devono trasmettere al Centro Operativo di Pescara (centro che raccoglie tutta la documentazione riguardante il "36 per cento") 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.

Da ultimo, va ricordato che è stata prorogata l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10 per cento, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straor-

dinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata. Non ha scadenze, invece, la possibilità di fruire:

- della detrazione Irpef del 19 per cento sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale;
- dell'applicazione dell'aliquota Iva al 4 per cento sui beni finiti acquistati per la costruzione di abitazioni non di lusso (a prescindere che siano prima casa o meno) ed edifici assimilati.

### TRASFERIMENTO DELLE DETRAZIONI IN CASO DI COMPRAVENDITA, DONAZIONE E SUCCESSIONE

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, nei casi più frequenti comporta il trasferimento della detrazione.

Nel caso in cui venga venduto l'immobile, sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio, prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente dell'immobile (solo se si tratta, però, di persona fisica).

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.

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. In questo caso, le detrazioni competono solo qualora l'erede conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Nei casi sopra indicati, se le spese di ristrutturazione sono state sostenute da persone diverse dal possessore (inquilino, comodatario), il diritto a detrarre le rate residue non si trasferisce e continua a spettare al detentore o al familiare convivente che ha sostenuto i costi.

### LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

E veniamo alla novità o, per meglio dire, alla reintroduzione, dal periodo d'imposta 2008, della detrazione Irpef del 36 per cento relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 gennaio 2010 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2011.

Tale materia ha subito, dalla sua introduzione, diverse modifiche sia nell'importo della detrazione (41 per cento poi sceso al 36 per cento) sia nell'importo del limite massimo (25 per cento del prezzo di acquisto senza limiti, successivamente ridotto con l'introduzione del limite massimo di 48.000 euro). Infine, tale agevolazione non era stata prorogata con riferimento all'anno 2007.

Venendo alla normativa attuale,

l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36 per cento calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfetario pari al 25 per cento del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

La spesa su cui calcolare la detrazione non può, comunque, eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10, 5 o 3 rate annuali di pari importo, a seconda delle condizioni soggettive dell'acquirente (principalmente l'età). Resta fermo che, anche nel caso di stipula del compromesso, il rogito deve avvenire entro i termini previsti.

Un ultimo consiglio: la norma si riferisce a "interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 gennaio 2010 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie"; è quindi consigliabile inserire direttamente nel rogito notarile all'atto dell'acquisto una dichiarazione del venditore, che attesti il rispetto di questi requisiti, in particolare che l'intervento di ristrutturazione ha riguardato "l'intero edificio" e che la ditta che ha eseguito i lavori è agli effetti fiscali una "impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare" o in alternativa una "cooperativa edilizia".

Un esempio, infine, può aiutare a chiarire i vantaggi derivanti dall'applicazione di questa agevolazione: se viene acquistato un immobile ristrutturato e pagato 180.000 euro, viene riconosciuto un costo forfetario di ristrutturazione (pari al 25% di 180.000 euro) = 45.000 euro; la detrazione conseguentemente sarà pari al 36% di 45.000 euro e cioè 16.200 euro di risparmio.

**Chi avesse quesiti di carattere generale attinenti la materia fiscale, può inviarli al numero di fax 06 233 222 788.**