

PROROGATO AL 31 DICEMBRE IL 36%

Sarà prorogata al 31 dicembre 2004 la detrazione del 36% sugli immobili

In attesa della conversione del disegno di legge approvato dal Consiglio dei Ministri del 29 settembre scorso, che prevede la proroga della detrazioni del 36% sui lavori di ristrutturazione agli edifici, eseguiti nel corso dell'anno 2004, riepiloghiamo le norme attualmente in vigore.

Fino al **31 dicembre 2003** la possibilità di detrarre dall'Irpef il **36%** dei lavori di ristrutturazioni degli edifici è contenuta nella legge n. 200 del 1° agosto 2003, di conversione al decreto legge del 24 giugno 2003 c.d. "milleproroghe", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 178 del 2 agosto 2003.

Invariato rimane il quadro normativo e la strutture dell'agevolazione, che di seguiti per capitoli viene così riepilogato:

In cosa consiste l'agevolazione. Dal 1998 i contribuenti possono portare in detrazione dall'imposta lorda Irpef, fino a concorrenza della stessa, un importo pari al 36% (per il 1998 e il 1999 la percentuale era del 41%) delle spese sostenute per l'effettuazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, in particolare degli immobili a destinazione residenziale a delle loro pertinenze.

Termine di scadenza. La legge 200/2003 ha prorogato lo sconto del 36% fino al 31 dicembre 2003 per gli interventi eseguiti da privati; la legge Finanziaria per il 2003 (art. 2, co.6 L.289/02) ha prorogato lo sconto del 36% fino al 30 giugno 2004 per i benefici previsti in caso di acquisto di fabbricati ristrutturati da imprese.

Ambito applicativo. I lavori che beneficiano dell'agevolazione riguardano gli interventi di recupero edilizio (art. 1 della L. 449/97), che l'acquisto di unità immobiliari che facciano parte di edifici integralmente ristrutturati e ceduti da imprese o cooperative edilizie.

Limite di spese. In entrambi i casi è stato previsto l'abbassamento del limite massimo di spese cui commisurare la detrazione, passando dai 77.468,53 € del 2002, a 48.000 € a partire dal 1° gennaio 2003.

Modalità e termini di pagamento. La detrazione Irpef del 36% si applica a tutte le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, il cui pagamento, da effettuarsi sempre con bonifico bancario, avvenga entro il **31 dicembre 2003**.

I beneficiari. L'articolo 2, comma 5, stabilisce che nel caso di trasferimento tra vivi dell'unità immobiliare oggetto dei lavori agevolati, spettano all'acquirente esclusivamente le detrazioni non utilizzate, in tutto o in parte, dal venditore. Nell'ipotesi, invece, di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero solo all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Bonifica amianto. Nell'ambito degli interventi agevolabili, inoltre, la stessa disposizione normativa, ha specificato che dal 1° gennaio 2003, danno diritto alla detrazione di imposta anche le spese relative agli interventi di bonifica dell'amianto, sempre a condizione che queste spese siano sostenute e pagate con bonifico bancario entro il 31 dicembre 2003.

Vecchi e nuovi interventi. Applicando il principio già introdotto dal 1 gennaio 2002 dalla legge 448/2001, ciò dovrebbe in sostanza implicare che - nell'ipotesi in cui gli interventi eseguiti nel 2003 consistano in una semplice prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti - la detrazione Irpef spetterà solo e nella misura in cui il limite dei 48 mila € di spese ammissibili al beneficio non sia stato già pienamente utilizzato in precedenza.

Nel caso in cui, invece, dal 1° gennaio 2003 vengano realizzati nuovi interventi agevolati, non interverrà alcuna limitazione all'importo massimo dei 48 mila € di spesa ammessa a detrazione.

Unità immobiliari e soggetti. In tale ambito, si deve intendere confermato che il tetto di spesa massimo a cui commisurare la detrazione del 36% è valido con riferimento a ciascuna unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati e in relazione a ognuno dei proprietari o detentori dello stesso immobile, purché naturalmente sostenga effettivamente i costi per i lavori di recupero.

Le quote annuali. Rimane ferma, anche per le spese 2003, la ripartizione della detrazione in dieci quote annuali di pari importo, con una novità: per i soggetti di età non inferiore a 75 a e 80 anni, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente in cinque e tre quote annuali costanti.

Comunicazione al Centro di Servizio. Dal 2002 l'Agenzia delle Entrate ha accentrato tutta la gestione al centro operativo di Pescara; pertanto tutte le nuove comunicazioni andranno spedite al seguente indirizzo:

Centro Operativo di Pescara

Via Rio Sparto n.21

65100 PESCARA

www.centrooperativoentrate.pe.it

E' importante ricordare che:

- - la spedizione del modello deve essere fatta prima dell'inizio dei lavori;
- - la spedizione ad ufficio incompetente non preclude il godimento della detrazione; provvederanno gli uffici dell'amministrazione ad inoltrare la comunicazione al destinatario competente;
- - è indispensabile individuare con precisione gli immobili oggetto dell'agevolazione all'interno della domanda, perché per ogni immobile si gode di un plafond di lire 150.000.000 e, specialmente dal 2002, eseguire lavori su un immobile separatamente accatastato (anche se di fatto unito o confinante) comporta la possibilità di non ricadere nella limitazione del conteggio del plafond anche sulle opere pagate nei precedenti anni.

L'agenzia delle Entrate ha espressamente precisato, con un comunicato stampa, che le istanze già trasmesse ai precedenti indirizzi dei soppressi Centri di servizio, saranno fatte pervenire al Centro operativo di Pescara per la successiva lavorazione.

Compravendite di fabbricati restaurati. La finanziaria 2003 ha prorogato per un intero anno l'applicazione del beneficio fiscale per gli acquisti di unità immobiliari all'interno da fabbricati interamente restaurati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, oppure da cooperative edilizie. La detrazione si applica a condizione che sull'intero fabbricato siano stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione entro il 31 dicembre 2003 e che l'acquisto avvenga entro il 30 giugno 2004; Inoltre la detrazione compete nei limiti del 36% del valore degli interventi che si assume, pari al 25% del prezzo di vendita, come risulta dall'atto di compravendita o assegnazione, con un massimo di spesa detraibile del dal 1° gennaio 2003 è stato abbassato a 48mila €

L'agenzia delle Entrate ha precisato (circolari 9/E del 30 gennaio 2002 e 15/E del 1° febbraio 2002) che il 25%, sul quale determinare la detrazione d'imposta, deve essere calcolato sul prezzo complessivo di vendita dell'immobile. Ciò a prescindere dal fatto che i costi di recupero siano stati sostenuti dall'impresa venditrice prima del 1° gennaio 2002: ma gli interventi di integrale ristrutturazione dell'immobile devono essere stati iniziati successivamente al 1° gennaio 1998 e, in base all'ultima proroga, ultimati entro il 31 dicembre 2003.

La salvaguardia dei boschi. Va ricordato per completezza che la Finanziaria 2003 ha prorogato per un intero anno – ossia fino al 31/12/2003 – l'applicazione della detrazione Irpef del 36% alle spese di manutenzione e salvaguardia dei boschi, beneficio in vigore soltanto dal 1° gennaio 2002. Per questo tipo di intervento, il legislatore ha fissato il tetto di spesa massimo detraibile in 100mila € e il mantenimento della ripartizione quinquennale o decennale della detrazione, a scelta del contribuente.

Al fine di una completa valutazione di opportunità, si fornisce la seguente tabella riassuntiva:

Argomento	Sintesi contenuto
Dal 41% al 36%	<p>L'articolo i della legge 449/1997 ha istituito a partire dal 1998, una detrazione Irpef del 41% delle spese sostenute per interventi di recupero dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze possedute o detenute in locazione o comodato. Tale detrazione era da commisurarsi a un importo massimo di 77 € (150 milioni di lire), riferito a ogni unità immobiliare posseduta o detenuta e a ciascun comproprietario.</p> <p>A partire dal 2000, la percentuale della detrazione è stata ridotta a 36%; contemporaneamente è stata ridotta dal 20% al 10% l'aliquota va sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui medesimi edifici residenziali.</p> <p>Per tutte le spese sostenute e pagate entro il 31 dicembre 2001 era prevista la ripartizione dell'importo complessivamente detraibile in 5 o 10 quote costanti (di eguale importo) su opzione del contribuente.</p>
Anche ai box	<p>Il beneficio risulta applicabile sin dall'origine anche per la realizzazione <i>ex novo</i> di box di pertinenza delle abitazioni nonché per l'acquisto di box effettuato da imprese o cooperative costruttrici (in tal caso l'importo detraibile è pari al 36% delle spese di realizzazione del box come a estate dall'impresa cedente).</p>
In dieci quote	<p>La legge 448/2001 (Finanziaria 2002) il contribuente non può più optare per la ripartizione quinquennale del beneficio fiscale. Resta fermo, in ogni caso, il fatto che la detrazione non può, per ciascun anno, essere superiore all'Irpef dovuta sul reddito complessivo del medesimo periodo di imposta in cui le spese sono state sostenute.</p>
Il tetto di spese detraibile	<p>La Finanziaria 2 (articolo 9, legge 449/2001) ha inoltre introdotto altre importanti modifiche al meccanismo applicativo del beneficio fiscale, vavevoli sempre a partire dal 1° gennaio 2002.</p> <p>Fino a 31 dicembre 2001 il limite massimo di spesa detraibile (77.468,53 €) doveva riferirsi, oltre che a ogni unità immobiliare e a ciascun comproprietario o detentore dell'unità immobiliare stessa, anche a ogni periodo di imposta in cui venivano sostenute le spese per gli interventi agevolati.</p> <p>Invece, la legge 448/2001 ha introdotto una differenziazione nel calcolo del tetto massimo di spesa (77.468,53 €) cui commisurare l'importo detraibile, a seconda che gli interventi realizzati nel corso del 2002 siano consistiti o meno in una prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti.</p>
Prosecuzione lavori o lavori diversi	<p>Ne caso che questi si siano concretizzati in una prosecuzione di interventi iniziati prima de 1° gennaio 2002, la detrazione compete, con riferimento all'anno 2002, solamente se, e nella misura in cui, il tetto massimo non sia stato già utilizzato in precedenza.</p> <p>In altri termini, per le spese sostenute nel 2003 per lavori iniziati in anni precedenti, l'agevolazione spetta solo se la spesa sulla quale è stata calcolata la detrazione fruita in anni precedenti non abbia superato il limite di 48.000 euro.</p> <p>Diversamente, qualora non si tratti di una semplice continuazione di lavori, l'importo massimo di spesa sostenuta nel 2003 sulla quale calcolare la detrazione spettante non può superare la misura complessiva di €48,000.</p> <p>In ogni caso, il predetto limite deve continuare a essere riferito a ogni unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati e a ciascun comproprietario o detentore che effettivamente sostiene le spese.</p>
	<p>- Manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia effettuati su parti</p>

Interventi e spese ammissibili	<p>comuni di edifici condominiali;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia eseguiti su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze; - Realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune; - Acquisto di autorimesse o posti auto già realizzati; - Opere finalizzate alla cablatura degli edifici; - Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico; - Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica; - Opere finalizzate al risparmio energetico; - Opere per la messa a norma degli edifici; - Interventi volti alla eliminazione delle barriere architettoniche; - Interventi volti a favorire la mobilità dei portatori di handicap; - Interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio di compimento di fatti illeciti da parte di terzi; - Interventi per la prevenzione degli infortuni domestici; - Interventi volti alla bonifica dall'amianto negli edifici (novità per anno di imposta 2003).
Estensione benefici	<p>La legge 448/2001 (Finanziaria 2002), sempre a partire dal 1° gennaio 2002, ha anche esteso il beneficio agli acquirenti e assegnatari di unità abitative in immobili ristrutturati (articolo 9, comma 2, legge 448/2001).</p> <p>In sostanza, per gli acquisti di singole abitazioni effettuati da 1° gennaio 2002 al 31 dicembre 2002, a detrazione si applica a condizione che sull'intero fabbricato siano stati eseguiti, dal 1° gennaio 1998, interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (articolo 31, comma 1, lettere c) ed) della legge 457/1978).</p> <p>In tal caso la detrazione compete nei limiti del 36% del valore degli interventi, che si assume pari al 25% del prezzo di vendita, con un tetto massimo di spesa pari a 77.468,53 €</p>
Altre spese ammesse	<p>Le istruzioni collocate in appendice al modello UNICO/2003 precisano che sono ugualmente detraibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la progettazione, acquisto dei materiali ed esecuzione dei lavori; - le prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie ed alla messa a norma degli edifici; - le altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento; - la relazione di conformità degli interventi effettuati alle leggi vigenti; - le perizie ed i sopralluoghi; - l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo ed i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori; - gli oneri di urbanizzazione.
Spese NON ammesse	<p>Non rientrano, invece, tra le spese che danno diritto alla detrazione del 36%, gli interessi passivi per mutui (o anticipazioni, scoperti di conto corrente ecc.) 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. Per quanto riguarda i lavori eseguiti in proprio, sono ammesse solo le spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati.</p>
Interessi su mutuo cumulabili col 36%	<p>Nel caso di accensione di mutui ipotecari per interventi di ristrutturazione edilizia sull'abitazione principale, è prevista un'ulteriore detrazione, cumulabile con quella del 36%. La detrazione, in questo caso, spetta su un importo complessivo non superiore a 2.582,28 euro (5 milioni di lire), ed è riferito agli interessi passivi, ai relativi oneri accessori ed alle quote di rivalutazione dipendenti da clausole di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione</p>

	<p>europea. Nel modello UNICO di quest'anno sono esposti nel rigo RP 10.</p>
<p>Comunicazione in caso di intervento superiore a €51.645,69</p>	<p>Se il costo complessivo dell'intervento edilizio supera € 51.645,69 (compresa Iva) occorre inviare al Centro OPERATIVO DI PESCARA – VIA RIO SPARTO 21 – 65100 PESCARA, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi del periodo di imposta in cui sono stati eseguiti i lavori, una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri, o da altro soggetto abilitato.</p>
<p>Decadenza dei benefici</p>	<p>CIRCOLARE MINISTERIALE N. 57 DEL 24/02/1998 La detrazione non viene riconosciuta e, quindi l'importo eventualmente fruito dal contribuente è recuperato dagli uffici finanziari nelle seguenti ipotesi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - la comunicazione di inizio dei lavori non è trasmessa preventivamente al Centro Operativo di Pescara; - - 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.

La circolare 15/E del 05/03/2003 della Agenzia delle Entrate ha evidenziato che:

- il limite di spesa su cui applicare la percentuale del 36% va riferito alla persona fisica per singola unità immobiliare sulla quale sono effettuati gli interventi di recupero;
- per i lavori realizzati nell'anno 2003 e non costituenti prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, la detrazione potrà essere calcolata sull'importo di euro 48.000;
- qualora per la stessa unità abitativa vengano:
 - proseguiti nel corso del 2003 interventi di manutenzione iniziati in anni precedenti,
 - al contempo, sostenute spese per interventi iniziati nel 2003,

l'importo massimo di spesa sostenuta nel 2003 sul quale calcolare la detrazione spettante non potrà comunque superare la misura complessiva di Euro 48.000.

ESEMPI:

LAVORI INIZIATI NEL 2002 E PROSEGUITI NEL 2003

SPESE SOSTENUTE NEL 2002

Euro 20.000

SPESE SOSTENUTE NEL 2003

Euro 30.000

SPESE MASSIMA AMMESSA A FRUIRE DELLA DETRAZIONE NEL 2003 Euro 28.000

LAVORI INIZIATI NEL 2001, PROSEGUITI NEL 2002 E POI NEL 2003

SPESE SOSTENUTE NEL 2001

Euro 15.000

SPESE SOSTENUTE NEL 2002

Euro 18.000

SPESE SOSTENUTE NEL 2003

Euro 20.000

SPESA MASSIMA AMMESSA A FRUIRE DELLA DETRAZIONE NEL
2003 Euro 15.000

LAVORI INIZIATI NEL 2001, PROSEGUITI NEL 2002 E POI NEL 2003

SPESE SOSTENUTE NEL 2001

Euro 18.000

SPESE SOSTENUTE NEL 2002

Euro 30.000

SPESA SOSTENUTA NEL 2003

Euro 10.000

SPESA MASSIMA AMMESSA A FRUIRE DELLA DETRAZIONE NEL
2003 Euro 0

LAVORI INIZIATI NEL 2002 E PROSEGUITI NEL 2003
E NUOVI INTERVENTI RELATIVI ALLA STESSA UNITÀ ABITATIVA

SPESE SOSTENUTE NEL 2002

Euro 35.000

SPESE SOSTENUTE IN PROSECUZIONE NEL 2003

Euro 20.000

SPESA MASSIMA AMMESSA A FRUIRE DELLA DETRAZIONE

Euro 13.000

NEL 2003 PER INTERVENTI IN PROSECUZIONE

SPESA SOSTENUTA NEL 2003 PER UN NUOVO

Euro 40.000

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

SPESA MASSIMA AMMESSA A FRUIRE DELLA DETRAZIONE NEL
2003 Euro 35.000

PER IL NUOVO INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE

SPESA TOTALE AMMESSA A FRUIRE)

Euro 48.000

DELLA DETRAZIONE PER IL 2003 (13.000 + 35.000)

Novità anche in campo IVA

Con la pubblicazione del Decreto Legge n. 269 del 02/10/2003 è stata prorogata fino al 31/12/2003 l'aliquota Iva del 10% per la manutenzione degli immobili ad uso abitativo.

Sarà quindi applicabile l'aliquota iva ridotta per tutti i lavoro di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, sicurezza degli impianti, risparmio energetico, eliminazione barriere architettoniche, tutte con aliquota **Iva del 10%**.