



Ufficio: Via Fistomba 8/II Cap. 35131 PADOVA

Magazzino: Via Lisbona 8/A Cap. 35127 Z.I. PADOVA

P. Iva. e C.F. 02933440790

Iscrizione REA VV- 163810

Tel. 049/8070190 Fax 049/7803929 Cell. 328/8455179 mail: info@tecnoacustik.it sito web: www.tecnoacustik.it

La detrazione irpef 36 % per le spese di ristrutturazione ...

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 2007 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.

Esempi:

1. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2008 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato nello stesso anno lavori di ristrutturazione, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2008, 2009 e 2010, o anche in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.
2. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2008 abbia compiuto 75 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nello stesso anno, invece che in dieci anni, potrà ripartire

la detrazione spettante in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2008, 2009, 2010, 2011 e 2012.

La citata ripartizione della detrazione in tre o cinque anni si applica solo ai contribuenti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento. Non possono beneficiare di tale disposizione per esempio l'inquilino o il comodatario.

Esempio di calcolo della detrazione:

La casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta nel 2008 è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 10.800 euro (36% di 30.000) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di **1.080** euro per ogni anno. Per le persone anziane di settantacinque e ottanta anni invece il risparmio di imposta conseguibile sarà rispettivamente di **2.160** euro (10.800: 5) e **3.600** euro (10.800: 3) per ogni anno.

Va precisato, inoltre, che si tratta effettivamente di una detrazione dall'imposta e non di un 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 1.080 euro in dieci anni, come nell'esempio sopra formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile, pari a 80 euro, 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.

Lo stesso ragionamento deve essere applicato ai contribuenti che, per raggiunti limiti di età, portano in detrazione in cinque e tre anni la quota annuale relativa agli interventi di ristrutturazione effettuati.

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 da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Chi può fruire della detrazione?

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

Più in particolare possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese; in sostanza i soggetti di seguito indicati:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;

- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

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

Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado, gli affini entro il secondo grado.

In questo caso (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le 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:

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

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

Per quali lavori spettano le agevolazioni?

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5 agosto 1978, n. 457).

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo se riguardano determinate parti comuni 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 UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;

- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

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

La manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni.

Come precisato nella risoluzione 84/E del 7 maggio 2007, le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, n. 1 del Codice civile (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune).

Gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie 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 condomino 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, 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; 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, sempre che le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- 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'articolo 3 del Testo Unico prima citato.

Sono inoltre detraibili i seguenti interventi:

- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione). È 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;

- 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 gravi, 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, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione di cui trattasi 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 a certe condizioni è prevista la detrazione Irpef del 19 per cento in sede di dichiarazione dei redditi.
- 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 la lesione di diritti giuridicamente protetti). La detrazione in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili; ad esempio non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. Rientrano, invece, tutte le misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti illeciti, qui elencate a titolo esemplificativo:
 - *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;*
 - *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.

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 per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, come, ad esempio la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante. Tra le opere agevolabili rientrano, ad esempio:

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

- interventi di bonifica dell'amianto, limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione:

Per fruire della detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti.

1. Comunicazione di inizio lavori

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare, con raccomandata, [comunicazione di inizio lavori - pdf](#) redatta su apposito modello che si può reperire presso gli uffici locali dell'Agenzia o nel sito internet www.agenziaentrate.gov.it

La comunicazione (per tutte le regioni italiane e le province autonome) deve essere inviata al seguente indirizzo:

[Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto, 21 - 65129 Pescara](#)

A tale modello devono essere allegati:

- la copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia;
- i dati catastali (o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento);
- la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'ICI 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 (per i soli interventi che richiedono tale preventiva delibera) e della tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori sono 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 siano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

ATTENZIONE!

In luogo di tutta la documentazione prevista, i contribuenti possono produrre 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.

La dichiarazione è esente da imposta di bollo.

Anche se ricorrono alla dichiarazione sostitutiva, i contribuenti sono tenuti a barrare le caselle del modulo relative alla documentazione richiesta.

Per gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati, il modello di comunicazione può essere inviato anche successivamente alla data di inizio lavori purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

2. Comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale

Contestualmente alla comunicazione al Centro Operativo di Pescara, a cura dei soggetti interessati alla detrazione, 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.

3. Pagamento mediante bonifico

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).

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 contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che ha presentato il modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono indicare nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale riportato sul bonifico.

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

ATTENZIONE!

Alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico 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.

Altri adempimenti

Al termine dei lavori di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro, i contribuenti debbono trasmettere 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 al Centro Operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono eseguiti i lavori in questione.

I contribuenti interessati debbono conservare le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione e la ricevuta del bonifico.

ATTENZIONE!

Nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 223 del 2006), il costo della manodopera deve essere indicato in maniera distinta.

Tale documentazione, che deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione, infatti, deve essere esibita a richiesta degli uffici finanziari.

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.

Come si può perdere la detrazione:

Nei casi che seguono non viene riconosciuta la detrazione e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici finanziari:

- la comunicazione non è stata trasmessa preventivamente al Centro Operativo di Pescara;
- la comunicazione non contiene i dati catastali relativi all'immobile oggetto dei lavori (o quelli relativi alla domanda di accatastamento);
- non sono allegati le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;
- in assenza dei dati catastali, non è allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;
- non sono allegati le fotocopie dei versamenti dell'Ici relativa agli anni a decorrere dal 1997, se dovuta;
- non è allegata la copia della delibera assembleare, quando necessaria, e della tabella millesimale per gli interventi eseguiti su parti comuni di edifici residenziali;
- non è allegata, quando richiesta, la dichiarazione di consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori;
- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'ASL competente, quando obbligatoria;
- non vengono esibite le fatture o ricevute relative alle spese, non è esibita la ricevuta del bonifico bancario o postale oppure questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale;
- le opere edilizie eseguite sono difformi da quelle comunicate al Centro operativo di Pescara 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!

Dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 223 del 2006), è stata prevista una nuova causa di decadenza dalle agevolazioni fiscali. E' stato infatti introdotto l'obbligo di indicare in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, il costo della manodopera.

Non allegare i documenti o non compilare in modo corretto il modello di comunicazione comporta la decadenza dal diritto alla detrazione soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non vi provvede entro il termine indicato dall'Ufficio.

In caso di 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 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Se Cambia il possesso:

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.

Compravendita, donazione e successione

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, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente dell'immobile (solo se si tratta, ò, 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.

Trasferimento dell'inquilino o del comodatario

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.

Comulabilità con la detrazione irpef per il Risparmio Energetico

La legge finanziaria 2008 ha prorogato anche la detrazione Irpef del 55% a favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica negli edifici entro il 31 dicembre 2010.

La detrazione d'imposta del 36 per cento per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con le agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

In sintesi, si ricorda che i limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione Irpef del 55% (da ripartire, dal 2008, da un minimo di tre a un massimo di dieci quote annuali di pari importo) variano in funzione del tipo di intervento, come indicato nella seguente tabella:

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (55% di 181.818,18 euro)
involucro edifici (pareti,pavimenti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
installazione di pannelli solari	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie)	30.000 euro (55% di 54.545,45 euro)

Condizioni per poter fruire della detrazione Irpef:

- redazione da parte di un tecnico abilitato del **certificato di asseverazione** che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti. Tale certificato deve essere conservato;
- redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it, **dell'attestato di certificazione energetica** se le procedure sono state approvate dalle Regioni, Province Autonome di Trento e Bolzano o dai Comuni, oppure dell'attestato di qualificazione energetica. Dal 2008, per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per installare i pannelli solari non è più necessario questo adempimento;
- redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it dell'apposita scheda informativa;
- nelle fatture deve essere indicato separatamente il costo della manodopera impiegata;
- il pagamento delle spese deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, numero e data della fattura, codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico.