



Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale del Piemonte

Ufficio Fiscalità Generale

Torino, 29/01/2003

Prot. n. 03/5727

**OGGETTO: LA DETRAZIONE IRPEF DEL 36% PER LE SPESE DI
RISTRUTTURAZIONE – CIRCOLARE N. 1/2003**

Premessa

È necessario tenere conto, in relazione ad ogni singola risposta, delle modifiche normative intervenute a partire dalla data di entrata in vigore della legge n. 449 del 27.12.1997 e del relativo Regolamento di attuazione (D.M. n. 41 del 18.02.1998).

Particolare attenzione dovrà essere riservata alle novità introdotte dall'art. 2, co. 5 della legge n. 289 del 27.12.2002 (legge Finanziaria 2003), di seguito sinteticamente riportate:

- il termine per usufruire delle agevolazioni è prorogato al 30.09.2003 e compete anche per gli interventi di bonifica dell'amianto;
- l'importo detraibile è suddiviso obbligatoriamente in dieci quote annuali di pari importo, eccetto che per i beneficiari ultrasettantacinquenni e ultranovantenni che avranno diritto rispettivamente ad una ripartizione quinquennale e triennale;
- la detrazione è riconosciuta su di un importo massimo delle spese sostenute pari a 48.000, 00 euro;
- analogamente a quanto previsto per il 2002, nel caso in cui gli interventi di recupero agevolabili effettuati nel 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 01.01.1998, ai fini del computo del limite massimo di fruibilità indicato, occorrerà tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti.

I quesiti più frequenti

- 1) Pagamenti avvenuti prima della comunicazione di inizio lavori
- 2) Detrazione di spese non pagate con bonifico bancario
- 3) Spese professionali pagate prima della comunicazione di inizio lavori
- 4) Recupero delle rate non detratte
- 5) Limite della detrazione per la ristrutturazione delle parti comuni condominiali
- 6) Condizioni di fruibilità del beneficio in caso di ristrutturazione delle parti comuni condominiali
- 7) Trasferimento dell'immobile
- 8) Requisiti del convivente per usufruire delle detrazioni
- 9) Accorpamento di unità immobiliari

- 10) Spese per pertinenze non ancora accatastate
- 11) Novità introdotte dalla finanziaria 2002
- 12) Condizioni di fruibilità dell'agevolazione in caso di ristrutturazione del sottotetto
- 13) Limite di spesa per la sopraelevazione del sottotetto
- 14) Detrazione per immobili acquistati in eredità
- 15) Adeguamento dell'impianto elettrico dell'ascensore

1. Pagamenti avvenuti prima della comunicazione di inizio lavori

D: Nel caso in cui siano stati pagati degli acconti al prestatore d'opera prima della comunicazione di inizio lavori al centro operativo di Pescara, si perde il diritto all'agevolazione?

R: La risposta è negativa. Nella circostanza descritta, non si perde il diritto all'agevolazione.

Si decade dal beneficio, invece, se l'inoltro della comunicazione al centro operativo di Pescara non avviene prima dell'inizio dei lavori.

2. Detrazione di spese non pagate con bonifico bancario

D: E' possibile usufruire della detrazione IRPEF del 36% sulle spese di ristrutturazione del proprio condominio nonostante il pagamento delle stesse sia stato effettuato con assegno Cir.?

R: L'art. 4 del D.M. n. 41 del 18.02.1998, regolamento recante norme di attuazione delle disposizioni di cui alla legge n. 449/1997, prevede espressamente che la detrazione in oggetto non è riconosciuta in caso di effettuazione dei pagamenti secondo modalità diverse dal bonifico bancario. Tale concetto, già ribadito al punto 7 della Cir. n. 57/E del 24.02.1998 e al punto 7 della Cir. n. 121/E del 11.05.1998 è stato ulteriormente confermato dal punto 4.2 della Cir. n. 122 del 01.06.1999.

3. Spese professionali pagate prima della comunicazione di inizio lavori

D: E' possibile includere tra le spese fruibili dell'agevolazione del 36% quelle sostenute per l'acquisto di materiali per effettuare dei lavori di ristrutturazione, pagate tramite bonifico bancario prima dell'invio della comunicazione di inizio lavori?

R: La risposta è affermativa. Come stabilito dalla Cir. n. 95/2000 sia i materiali che le spese professionali strettamente inerenti l'esecuzione dei lavori possono essere pagati, purché con bonifico bancario, anche prima dell'invio della comunicazione al centro operativo di Pescara. L'importante è che l'esecuzione dei lavori, a pena di decadenza dei benefici, avvenga solo dopo l'invio della comunicazione.

4. Recupero delle rate non detratte

D: Nel caso di lavori per i quali, nonostante ricorressero tutti le condizioni per usufruire della detrazione (comunicazione preventiva al centro di servizio competente, ora al centro operativo di Pescara, pagamenti eseguiti con bonifico bancario, eccetera), ci si è dimenticati di richiedere il beneficio nella dichiarazione dei redditi, è possibile nell'anno successivo detrarre la seconda rata?

E' possibile, altresì, recuperare la rata dimenticata?

R: La risposta è affermativa per entrambe le domande. Il contribuente, anche se l'anno precedente non ha detratto la prima rata, potrà riportare in dichiarazione la seconda.

Per recuperare la rata dimenticata il contribuente potrà alternativamente presentare:

- istanza di rimborso, ai sensi dell'articolo 38, del D.P.R. n. 602 del 1973 (Cir. n. 95 del 2000);
- a decorrere dal 01.01.2002, una dichiarazione integrativa a favore, così come previsto dall'art. 2, co. 8-bis del D.P.R. n. 322/1998, e precisato dalla Cir. n. 6/E del 25.01.2002.

5. Limite della detrazione per la ristrutturazione delle parti comuni condominiali

D: La detrazione prevista in caso di ristrutturazione delle parti comuni di edifici residenziali, pari cioè a 77.468,53 euro (150 milioni di lire), compete a ciascun condomino (ed è quindi moltiplicabile per il numero di possessori di immobili) ovvero deve essere nel suo complesso ripartita tra gli aventi diritto (tutti i condomini)?

R: Ciascun condomino può calcolare la detrazione, fino ad un importo pari ad euro 77.468,53, sulle spese che, in base alla ripartizione millesimale e alla delibera assembleare, ha sostenuto per gli interventi effettuati sulle parti comuni condominiali.

6. Condizioni di fruibilità del beneficio in caso di ristrutturazione delle parti comuni condominiali

D: Per individuare l'anno in cui si può usufruire della detrazione, ci si basa sulla data del bonifico dell'amministratore o sul versamento delle somme da parte del singolo condomino?

R: Le Cir. n. 122/E del 01.06.1999 e n. 95/E del 12.05.2000 precisano che ai fini del riconoscimento del beneficio, la detrazione per ciascun condomino, compete sempre con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore del condominio e, nel limite della quota del bonifico bancario stesso, imputata al singolo ma da quest'ultimo effettivamente versata al condominio entro il termine più ampio della presentazione della dichiarazione dei redditi.

7. Trasferimento dell'immobile

D: Cosa accade nel caso di trasferimento della proprietà dell'immobile oggetto di ristrutturazione, per il quale si sta usufruendo dell'agevolazione?

R: L'articolo 1, comma 7, della legge n. 449 del 1997 ha previsto che, in caso di trasferimento della proprietà dell'immobile, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi d'imposta "all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare".

Le Cir. n. 57 del 1998 e n. 95 del 2000 hanno poi chiarito che, in caso di trasferimento della proprietà in corso d'anno, la detrazione, per quel periodo d'imposta, spetta a colui che risulta proprietario dell'immobile al 31 dicembre, e che il beneficiario dell'agevolazione cambia anche se la cessione è a titolo gratuito.

8. Requisiti del convivente per usufruire delle detrazioni

D: Può usufruire dell'agevolazione il familiare convivente del detentore dell'immobile che abbia partecipato alle spese per i lavori di ristrutturazione?

R: La Cir. n. 121/E dell'11 maggio 1998 ha specificato che 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).

Le successive risoluzioni n. 136 e n. 184 del 2002, nonché la Cir. n. 50 del 2002, hanno poi precisato che il familiare convivente ha la possibilità di fruire della detrazione a condizione che i lavori di ristrutturazione vengano effettuati "su una delle abitazioni nelle quali si esplica il rapporto di convivenza"; è tuttavia necessario che tale rapporto sia già in atto all'avvio della procedura, vale a dire al momento dell'invio della dichiarazione di inizio lavori al centro operativo di Pescara.

Non è invece rilevante che l'immobile oggetto della ristrutturazione costituisca abitazione principale per il detentore o per il familiare convivente.

9. Accorpamento di unità immobiliari

D: Se a seguito dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione vi è l'accorpamento di due o più unità immobiliari (ad esempio l'unione di due alloggi precedentemente distinti), la detrazione spetta in base alle unità immobiliari esistenti all'inizio o alla fine dei lavori?

R: In caso di lavori che comportano l'accorpamento di due o più unità immobiliari, l'agevolazione spetterà sulla base delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio delle opere di ristrutturazione. Il paragrafo 3 della Cir. n. 121/1998 ha infatti precisato che qualora vengano eseguiti degli interventi su una singola unità la detrazione spetta per un importo massimo di 77.468,53 euro per ciascun periodo d'imposta, anche se al termine dei lavori saranno state realizzate due o più unità immobiliari autonome.

10. Spese per pertinenze non ancora accatastate

D: La detrazione del 36% spetta anche per l'acquisto di un box pertinenziale ad un alloggio che non è utilizzato come "abitazione principale"?

R: Per quanto riguarda l'ipotesi che il box acquistato sia pertinenza di una seconda casa, si ritiene che sia comunque possibile usufruire dell'agevolazione in oggetto; la Cir. n. 121/E del 11.05.1998 precisa infatti che, ai fini dell'applicazione dello sgravio fiscale all'acquisto di un box la condizione sufficiente è quella "dell'asservimento pertinenziale ad una unità immobiliare esistente".

11. Novità introdotte dalla finanziaria 2002

D: Quali sono i cambiamenti apportati dalla finanziaria 2002 in materia di detrazione del 36 per cento per le spese di ristrutturazione edilizia?

R: Due sono le principali novità introdotte dalla legge n. 448 del 2001.

La prima riguarda il numero delle rate su cui è possibile "spalmare" il beneficio fiscale. Non è più possibile scegliere fra cinque o dieci anni, ma è sempre obbligatoria la suddivisione in dieci rate annuali.

La seconda grande novità riguarda il limite di spesa agevolabile.

L'articolo 9, comma 1, della citata legge n. 448, ha infatti previsto che, se i lavori realizzati nel 2002 costituiscono una mera prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, ai fini del computo dell'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione (77.468,53 euro, pari a 150 milioni di lire), si deve tener conto anche delle spese precedentemente sostenute.

12. Condizioni di fruibilità dell'agevolazione in caso di ristrutturazione del sottotetto

D: E' possibile fruire della detrazione IRPEF del 36% per lavori di recupero e sopraelevazione del sottotetto?

R: La Cir. n. 121/E dell'11 maggio 1998 consente la detrazione fiscale del costo sostenuto per rendere abitabile il sottotetto, purché ciò avvenga senza aumento della volumetria originariamente assentita. Per verificare quest'ultima condizione è necessario che con l'intervento di ristrutturazione venga rispettata la volumetria assegnata all'intero stabile in origine con licenza edilizia dal comune competente e che, pertanto, l'immobile sia stato costruito utilizzando una volumetria inferiore a quella originariamente assegnata.

In sintesi, ciò che occorre verificare per poter fruire dell'agevolazione di cui si tratta è che, rendendo abitabile il sottotetto e sopraelevandolo (ciò che obbliga ad aggiungere la relativa volumetria alla volumetria complessiva dello stabile), non venga superata la volumetria originariamente assegnata dal comune allo stesso stabile, complessivamente considerato.

13. Limite di spesa per la sopraelevazione del sottotetto

D: Qual è il limite di spesa per la ristrutturazione del sottotetto?

R: Il sottotetto rappresenta una pertinenza delle unità immobiliari abitative cui accede. Pertanto, l'ammontare massimo della spesa sostenuta per la ristrutturazione varia in relazione alle unità immobiliari di cui costituisce pertinenza. Quindi, se il sottotetto costituisce pertinenza di una sola unità abitativa, la spesa sostenuta per la sua ristrutturazione rileva fino all'importo massimo dei 77.468,53 euro, tenendo a mente che detto limite riguarda le spese sostenute per l'intervento considerato complessivamente (unità abitativa

e relative pertinenze). Viceversa, se il sottotetto è pertinenza di due unità abitative, la spesa massima rileva fino all'importo massimo di 154.937,07 euro.

14. Detrazione per immobili acquistati in eredità

D: E' possibile che l'erede fruisca della detrazione del 36% anche per gli immobili oggetto di legato ereditario?

R: No. Nel caso del legato ereditario, l'attribuzione patrimoniale nei confronti dell'erede è limitata dalla disposizione di legati nei confronti di altri soggetti, legati che hanno come oggetto il diritto di proprietà o altro diritto reale su cosa determinata appartenuta al testatore.

I legatari, successori a titolo particolare del *de cuius*, acquistano la piena proprietà degli immobili per i quali hanno diritto di utilizzare le detrazioni di cui all'art. 1 della Legge n. 449/97. Con Cir. n. 57/E del 24 febbraio 1998, inoltre, è stato chiarito che la disposizione agevolativa trova applicazione in tutte le ipotesi in cui si verifica una cessione dell'immobile e, quindi, anche nelle cessioni a titolo gratuito, qual è il legato.

15. Adeguamento dell'impianto elettrico dell'ascensore

D: Le spese sostenute per l'adeguamento dell'impianto elettrico dell'ascensore alla legge n. 46/1990 rientrano nell'ambito di applicazione dell'agevolazione IRPEF del 36%?

R: La risposta è affermativa. L'art. 1 della legge n. 449 del 27.12.1997 stabilisce infatti che tra le spese ammesse a fruire della detrazione del 36% sono ricomprese quelle sostenute per la progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge n. 5 marzo 1990, n. 46, per quanto riguarda gli impianti elettrici. La Cir. n. 57/E del 1997 ha poi precisato che ai fini del beneficio fiscale in esame deve trattarsi di "... omissis 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”.

f.to Il Direttore Regionale
Dr G. Pirani