

Detrazione per ristrutturazioni edilizie al 50% fino al 30 giugno 2013

10/09/2012 Il decreto sviluppo del 22 giugno 2012, n. 83, all'art. 11 prevede l'elevazione della detrazione dal 36%, di cui all'art. 16-bis comma 1 del TUIR, al 50% per le ristrutturazioni edilizie elevando contemporaneamente anche il tetto massimo di spesa agevolabile portandolo da 48mila euro a 96mila euro.

La detrazione così maggiorata è applicabile però soltanto alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013.

Dopo tale data l'agevolazione tornerà al 36% e si abbasserà anche il tetto massimo di spesa agevolabile.

La detrazione spetta per le spese sostenute:

1. per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze (interventi elencati alle lettere b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001);
2. per interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali (interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001);
3. per interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza;
4. per interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune;
5. per lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, che hanno ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione);
6. per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo 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 n. 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna;
7. per interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Riguardo a questi ultimi interventi, l'agevolazione compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Inoltre, 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;
8. per interventi finalizzati a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, ad esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti. Rientrano tra queste misure: - il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici, - l'apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione, - le porte blindate o rinforzate, - l'apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini, - l'installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti, - l'apposizione di saracinesche, - le tapparelle metalliche con bloccaggi, - i vetri antisfondamento, - le casseforti a muro, - le fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati, - gli apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;
9. per interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'esecuzione di opere interne e all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici.

Se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Gli interventi di messa in sicurezza statica e quelli relativi all'adozione di misure antisismiche sono, in genere, riferiti ad opere di consolidamento statico riconducibili alla manutenzione straordinaria o alla ristrutturazione edilizia.

Per usufruire della detrazione (art. 1, comma 1, legge 27 dicembre 1997, n. 449) è necessario effettuare il pagamento delle spese tramite bonifico bancario o postale, anche on-line, e indicare correttamente la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

In caso di errore nella compilazione, il contribuente potrà usufruire della detrazione soltanto se procederà alla ripetizione del pagamento alla ditta beneficiaria mediante un nuovo bonifico bancario/postale nel quale siano riportati, in maniera corretta, i dati richiesti dal citato art. 1, comma 3, del D.M. n. 41 del 1998, in modo da consentire alle banche o a Poste Italiane SpA di operare la ritenuta del 4%, secondo il disposto dell'art. 25 del D.L. n. 78 del 2010.

Il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011 elenca i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare, a richiesta degli Uffici, per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Per usufruire della detrazione è perciò necessario essere in possesso: - delle 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: 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, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente; - della domanda di accatastamento, se gli immobili non sono ancora censiti; - delle ricevute di pagamento dell'ICI, se dovuta; - della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e della tabella millesimale di ripartizione delle spese; - della dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi; - della comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, se la stessa risulta obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri; - delle fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute; - delle ricevute dei bonifici di pagamento.