Università
Ca'Foscari
Venezia

Corso di Laurea magistrale
(*ordinamento ex D.M. 270/2004*)
in Amministrazione, finanza e controllo

Tesi di Laurea

Ca' Foscari
Dorsoduro 3246
30123 Venezia

Le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie

Relatore
Ch. Prof. Loris Tosi

Correlatore
Ch. Prof. Antonio Viotto

Laureando
Sara Callegari
Matricola 841917

Anno Accademico
2013 / 2014

Ai miei genitori,
al mio ragazzo Daniele,
alla nonna,
che mi hanno sostenuto in tutti questi anni.
Al Dott. Baggio che mi ha seguito nella stesura.

SOMMARIO

1 Introduzione **9**
2 La detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia **13**
2.1Premessa 13
2.2 Evoluzione normativa 15
2.3 Interventi agevolativi 21
2.3.1 Manutenzione ordinaria 23
2.3.2 Manutenzione straordinaria 25
2.3.3 Restauro e risanamento conservativo 26
2.3.4 Ristrutturazione edilizia 28
2.3.5 Altre tipologie di interventi 29
2.3.6 Acquisto di box e posti auto pertinenziali 34
2.4 Le ristrutturazioni edilizie delle parti comuni 37
2.4.1 Principio della prevalenza 41
2.5 Soggetti che possono beneficiare della detrazione 41
2.5.1 Più soggetti titolari dello stesso immobile 46
2.6 Limiti di detraibilità 48
2.7 Gli adempimenti per poter fruire dell'agevolazione 51
2.7.1 Comunicazione di inizio lavori 54
2.7.2 Importanza del sistema bancario 59
2.8 Spese che danno diritto alla detrazione 63
2.9 Perdita della detrazione 64
2.10 Cambio di possesso dell'immobile 67
2.11 Cambio di destinazione dell'immobile 71
2.12 Non cumulabilità con la detrazione Irpef prevista per il risparmio energetico ... 72
2.13 Esenzione Ici – Imu per gli immobili ristrutturati 73
2.14 Detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici 75
2.14.1 Detrazione dell'anno 2009 76
2.14.2 Detrazione a partire dall'anno 2013 78
3 La detrazione per gli acquirenti e assegnatari di immobili ristrutturati **83**
3.1 Ambito oggettivo 83

3.2 Evoluzione normativa 85
3.3 Soggetti, limiti di spesa e adempimenti 87
4 La detrazione Irpef degli interessi passivi sui mutui per costruzione e ristrutturazione di immobili 91
4.1 Ambito oggettivo 91
4.2 Mutui stipulati nell'anno 1997 91
4.3 Mutui stipulati a partire dal 1998 93
4.4 Condizioni richieste per fruire della detrazione 98
5 Le agevolazioni Iva sulle ristrutturazioni edilizie 105
5.1 Premessa 105
5.2 Brevi cenni sull'Iva 106
5.3 Evoluzione normativa 109
5.4 Cumulabilità con la detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia 118
5.5 Non cumulabilità della detrazione Irpef con l'Iva al 4% 119
5.6 Adempimenti per fruire dell'agevolazione 121
5.7 Immobili sui quali si può fruire dell'agevolazione 126
5.8 Tipologie di opere alle quali si può applicare l'agevolazione 128
5.9 Applicabilità dell'agevolazione per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria 130
5.9.1 I beni significativi 130
5.10 Applicabilità dell'agevolazione per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione 133
6 Conclusione 137
Appendice Credito d'imposta per la ristrutturazione degli alberghi 141
Bibliografia 147

CAPITOLO 1
INTRODUZIONE

Le agevolazioni fiscali per i soggetti che ristrutturano un proprio immobile hanno avuto un'evoluzione continua negli ultimi anni.

La più importante di queste agevolazioni è la detrazione dall'Irpef delle spese di ristrutturazione compiute sulla propria abitazione oppure sull'acquisto di un immobile ristrutturato. Questa agevolazione è stata inizialmente prevista con la finanziaria del 1998 (Legge n. 449/97) ma è in continua evoluzione. L'anno precedente invece era stata emessa un'altra agevolazione (Legge n. 30/1997) che riguardava la detrazione dall'Irpef degli interessi maturati sui mutui contratti per la ristrutturazione di immobili. Questa è una detrazione che ha riguardato, solo per un anno, tutte le abitazioni di proprietà del contribuente e poi invece si è focalizzata solo sulla prima casa. Altra agevolazione, non meno importante, riguarda la minor aliquota Iva sui lavori di ristrutturazione edilizia (Decreto Legge n. 468/94). Le agevolazioni che riguardano l'imposta sul valore aggiunto sono decise a livello europeo dato che l'Iva è un'imposta comunitaria. Anche questa agevolazione, come quella riguardante l'imposta sul reddito delle persone fisiche, ha subito notevoli cambiamenti e ripensamenti da parte del legislatore, anche se sembrerebbe che negli ultimi anni si sia stabilizzata.

Negli anni l'Agenzia delle Entrate, la giurisprudenza, il legislatore si sono più volte pronunciati su queste tipologie di agevolazioni attraverso l'emanazione di decreti, sentenze o circolari. Purtroppo però i dubbi da chiarire rimangono; infatti ogni nuova legge o decreto porta con sé perplessità, solo in parte chiarite da sentenze o circolari. Per questo motivo gli operatori del settore, ma soprattutto i contribuenti, non riescono a sfruttare nel modo migliore le agevolazioni previste dalle leggi.

Questo lavoro si pone come obiettivo di spiegare quali sono le agevolazioni fiscali per chi ristruttura o acquista un immobile ristrutturato, ma anche quali sono le perplessità che nascono dai punti oscuri delle norme, sia sulla detrazione Irpef, sia per quanto riguarda l'Iva.

Il lavoro è suddiviso in capitoli in base alle tipologie di agevolazioni e per ognuna saranno spiegate le peculiarità e le interazioni con le altre detrazioni. Tutto ciò è molto importante perché tali agevolazioni sono a regime e quindi se ne continuerà a sentir parlare nei prossimi anni. Inoltre queste tipologie di incentivi sono importanti per sostenere un settore fondamentale dell'economia del Paese, che attraverso queste agevolazioni ha visto un piccolo rilancio.

Perché, in particolare a partire dagli anni '90, il legislatore ha iniziato a sostenere i contribuenti che decidono di ristrutturare? Il primo motivo è che l'edilizia in Italia è sempre stata considerata un settore portante dell'economia del Paese e quindi meritevole di tutela e di incentivi. Inoltre se guardiamo la situazione economica dell'Italia negli ultimi anni, tutti sanno che dall'inizio della crisi uno dei settori più colpiti è proprio quello edile. Quindi, se in passato ogni anno gli incentivi dovevano essere confermati e/o modificati con le leggi finanziarie, si è deciso di far entrare questa tipologia di agevolazioni a regime (ovverosia rendendola permanente con l'inserimento nel TUIR - testo unico delle imposte sui redditi), confermando quindi un bisogno costante di aiutare il settore edilizio.

Da non dimenticare che questa serie di sostegni dovrebbe avere anche lo scopo di migliorare il patrimonio edilizio italiano. Gli incentivi portano ad un minor costo per il contribuente che vuole ristrutturare un immobile, che sarebbe altrimenti destinato a deperire. Infatti queste agevolazioni (tranne la detrazione degli interessi sui mutui) possono riguardare anche immobili diversi dalle abitazioni principali e quindi edifici, che altrimenti potrebbero essere abbandonati pur di non essere ristrutturati. Inoltre, la possibilità di rinnovare potrebbe disincentivare i proprietari a lasciare gli immobili vuoti.

Non bisogna dimenticare che queste agevolazioni (in particolare la detrazione Irpef sui lavori di ristrutturazione) sono nate anche dall'esigenza di diminuire i lavori eseguiti in nero, per lottare contro l'evasione fiscale che c'è in Italia[1]. Infatti il contribuente, sapendo che può pagare meno imposte dichiarando di aver eseguito dei lavori di ristrutturazione, è incentivato a farsi emettere fattura e obbliga così il committente a dichiarare l'entrata e a pagare le relative imposte. Anche il Ministero delle Finanze nel

[1] FORTE N., *Prorogata la detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2006, fascicolo 4, pag. 271.

1998 ha dichiarato che lo scopo delle agevolazioni sulle ristrutturazioni edilizie è colpire le imprese irregolari, grazie anche ai cittadini stessi che per usufruire dello sconto (per esempio sull'Irpef) decidono di rivolgersi alle imprese in regola con tributi e contributi[2].

Tutto questo porterà degli esborsi per lo Stato italiano, dati dai rimborsi Irpef che deve elargire in sede di dichiarazioni dei redditi, o dalle minori entrate provenienti da un abbassamento dell'aliquota Iva. Allo stesso tempo però c'è una maggior entrata di imposte pagate dalle imprese che effettuano i lavori di ristrutturazione grazie all'aumento del numero delle commesse e alla diminuzione dei lavori eseguiti in nero. Entrambi infatti portano ad un aumento del fatturato e quindi a maggiori imposte da pagare allo Stato e agli enti locali.

Quanto è stato detto precedentemente corrisponde agli obiettivi per cui è nata la Legge n. 449 del 27 dicembre del 1997[3], ovverosia:

- Fornire un sostegno all'edilizia, settore molto importante per l'economia del paese;
- Aiutare i contribuenti a migliorare e rinnovare le loro abitazioni;
- Far emergere le prestazioni in nero, in un settore dove si cerca di evadere molto;
- Aumentare le entrate tributarie per lo Stato.

Per riassumere, queste agevolazioni sono importanti perché vanno a beneficio di tutto il sistema economico, contribuenti e aziende in primis, ma anche dello Stato italiano grazie alla lotta all'evasione e ad un aumento delle entrate dato dalle maggiori commesse delle aziende.

[2] POLLARI N., *Alcune riflessioni a distanza sulla detrazione del 41 per cento per spese di ristrutturazioni edilizie*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 9, pag. 3003.

[3] MIDURI G., MIDURI G., *L'agevolazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie travolge principi ermeneutici consolidati*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 19, pag. 2789.

CAPITOLO 2

LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

SOMMARIO: **2.1 Premessa - 2.2 Evoluzione normativa - 2.3 Interventi agevolativi** - 2.3.1 Manutenzione ordinaria - 2.3.2 Manutenzione straordinaria - 2.3.3 Restauro e risanamento conservativo - 2.3.4 Ristrutturazione edilizia - 2.3.5 Altre tipologie di interventi - 2.3.6 Acquisto di box e posti auto pertinenziali - **2.4 Le ristrutturazioni edilizie delle parti comuni** - 2.4.1 Principio della prevalenza - **2.5 Soggetti che possono beneficiare della detrazione** - 2.5.1 Più soggetti titolari dello stesso immobile - **2.6 Limiti di detraibilità - 2.7 Gli adempimenti per poter fruire dell'agevolazione** - 2.7.1 Comunicazione inizio lavori - 2.7.2 Importanza del sistema bancario - **2.8 Spese che danno diritto alla detrazione - 2.9 Perdita della detrazione - 2.10 Cambio di possesso dell'immobile - 2.11 Cambio di destinazione dell'immobile - 2.12 Non cumulabilità' con la detrazione irpef prevista per il risparmio energetico - 2.13 Esenzione ici - imu per gli immobili ristrutturati - 2.14 Detrazioni per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici** - 2.14.1 Detrazione dell'anno 2009 - 2.14.2 Detrazione a partire dall'anno 2013

2.1 PREMESSA

La detrazione Irpef per le spese di ristrutturazione edilizia va a ridurre l'imposta dovuta dal contribuente. Per effettuare questo calcolo bisogna partire dalla base imponibile lorda, che è l'insieme dei redditi posseduti dal soggetto residente o, se non residente, il complesso dei redditi prodotti nel territorio dello Stato (art. 3, 1° comma, DPR n. 917/86 – Tuir). Il reddito complessivo lordo è "costituito dalla somma algebrica dei redditi di impresa e di lavoro autonomo e dalla somma dei redditi fondiari, di capitale, di lavoro dipendente e diversi"[4]. Dalla base imponibile lorda dobbiamo scorporare gli oneri deducibili per trovare la base imponibile netta. Su questa saranno applicate le aliquote in base al reddito del contribuente diviso per scaglioni. Si giunge così all'imposta lorda dovuta, dalla quale saranno tolte detrazioni e crediti d'imposta per trovare così l'imposta effettivamente dovuta dal contribuente.

[4] BATISTONI FERRARA F., CRIPPA SALVETTI M. A., GIOVANNINI A., *Lezioni di diritto tributario*, Torino, 1990, pag. 36.

Bisogna ricordare che l'Irpef è un tributo personale, infatti "si esprime nella considerazione non solo dei redditi oggettivamente ascrivibili, ma altresì di una serie di esborsi di natura personale e soggettiva e perciò estranei alla produzione dei singoli redditi"[5] . Anche le detrazioni aiutano a personalizzare il tributo, infatti la maggior parte di queste è di tipo soggettivo, ispirandosi alla situazione personale del contribuente. La detrazione, al contrario della deduzione, incide in misura fissa e quindi è identica per tutti, non da un maggior favore ai redditi più elevati. Le detrazioni sono di varia tipologia, a partire da quelle che tutelano il cosiddetto "minimo vitale", passando a quelle detrazioni la cui finalità è incentivare ad utilizzare le risorse in una certa modalità. Di questa categoria fanno parte le detrazioni degli interessi del mutuo per l'acquisto o la ristrutturazione dell'abitazione principale e le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Di solito sono calcolate nella misura del 19% (salvo alcune eccezioni) e sono dette detrazioni per oneri[6]. Queste spese effettuate dal contribuente seguono il principio di cassa, quindi potranno essere detratte nell'anno dell'effettivo esborso. Importante è che siano conservate le ricevute, per la durata prevista dall'art. 43 del D.P.R. n. 600/73, dei pagamenti degli oneri così da poterli esibire in caso di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate[7].

La legge del 27 dicembre 1997, n. 449 ha introdotto per la prima volta la detrazione dall'Irpef dovuta delle spese di ristrutturazione edilizia. L'agevolazione riguarda gli immobili a uso abitativo (requisito necessario) di qualunque categoria catastale, anche rurale. Le disposizioni previste sono cumulabili con quelle per gli immobili vincolati ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 ma vanno ridotte nella misura del 50%[8]. In caso di contributi erogati dallo Stato o da altri enti, questi devono essere sottratti dall'importo che si presenta con la dichiarazione dei redditi. La riduzione è obbligatoria perché il contribuente deve detrarre solo le spese rimaste effettivamente a suo carico.

La detrazione è "pari al 41% delle spese sostenute nel 1998 e 1999, purché queste non superino i 150 milioni di Lire per ciascun anno di imposta e per ciascuna unità

[5] FALSITTA G., *Manuale tributario - parte speciale*, Padova, 2005, pagg. 83 ss.
[6] LA ROSA S., *Principi di diritto tributario*, Torino, 2006, pag. 65.
[7] FANTOZZI A., *Il diritto tributario*, Torino, 2003, pag. 805.
[8] FIACCADORI S., *La detrazione d'imposta Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Bollettino Tributario*, 1998, fascicolo 7, pag. 575.

immobiliare"[9]. L'onere di spesa detraibile può essere ripartito in 5 o 10 annualità costanti a scelta del contribuente, la decisione non può più essere modificata negli anni successivi[10]. La spesa andrà inserita nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno di riferimento dell'effettuazione della stessa e dovrà essere riportata ogni anno fino allo scadere della detrazione. Nella dichiarazione dovranno essere compilati vari righi, anche per spese dello stesso anno se sono riferibili a unità immobiliari diverse o a parti comuni di edifici residenziali. Dovranno essere specificati nel quadro relativo alle spese per interventi di ristrutturazione edilizia del modello 730 o Unico: l'anno di riferimento della spesa, il codice fiscale del soggetto che ha inviato la raccomandata al Centro Operativo (questo fino all'anno 2011, anno nel quale è stato eliminato l'onere di inviare la raccomandata), il numero delle rate e l'importo annuo complessivo[11].

Negli anni seguenti ci sono state diverse modifiche riguardanti perlopiù la percentuale di detrazione, l'importo massimo detraibile oppure la suddivisione annuale delle spese. Una manovra finanziaria importante è stata quella del 2004 che ha previsto, tra le altre cose, la facoltà per i Comuni di ridurre o di rendere esente chi effettua ristrutturazioni dalla Tosap, la tassa per l'occupazione di spazi e di aree pubbliche. Inoltre, sempre nella stessa legge, è stato previsto il dimezzamento dei costi di costruzione[12].

2.2 EVOLUZIONE NORMATIVA

Negli anni la Legge n. 499 del 1997 è stata costantemente riconfermata dalle norme successive, *in primis* dalle leggi finanziarie. Infatti prevedeva che la detrazione per spese di ristrutturazione del patrimonio edilizio fosse in vigore per gli anni 1998 e 1999, per il 1997 e 1996 solo per quanto riguardava le regioni terremotate. Così ogni anno il legislatore ha dovuto per gli anni successivi confermare gli incentivi e di volta in volta

[9] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, in *Corriere Tributario*, 1998, fascicolo 12, pagg. 927 ss.
[10] BARBIERI A., *Le agevolazioni fiscali per il recupero ed il restauro degli immobili ad uso abitativo*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 14, pag. 4503.
[11] PIACENTI M., CIVETTA G., *Modello 730/2000: spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2000, fascicolo 14, pag. 993.
[12] IANNIELLO B., *Detrazione Irpef al 41% per le spese di ristrutturazione edilizia*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 3, pag. 200.

ci sono stati diverse modifiche. In alcuni anni i cambiamenti di percentuale di detrazione sono andati di pari passo con i cambiamenti di percentuale dell'Iva.
La tabella seguente riassume tutti le varie modificazioni che sono avvenute dal 1998 a oggi in merito a percentuali, numero di rate e limiti.

TABELLA INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO			
ANNI	RATE	PERCENTUALE	LIMITI
01.01.98 - 31.12.99	5 o 10	41%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona
01.01.00 - 31.12.01	5 o 10	36%	Lit. 150.000.000 per immobile per persona
01.01.02 - 31.12.02	10	36%	€ 77.468,53 per immobile per persona
01.01.03 - 31.12.03	10	36%	€ 48.000 per immobile per persona
01.01.04 - 31.12.05	10	36%	€ 48.000 per immobile per persona
01.01.06 - 30.09.06	10	41%	€ 48.000 per immobile per persona
01.10.06 - 31.12.06	10	36%	€ 48.000 per immobile
01.01.07 - 31.12.11	10	36%	€ 48.000 per immobile
01.01.12 - 25.06.12	10	36%	€ 48.000 per immobile
26.06.12 - 31.12.14	10	50%	€ 96.000 per immobile

Come si può vedere dalla tabella, fino al 2012, si ha un restringimento delle agevolazioni, infatti se prima l'importo massimo detraibile era di € 77.468,53, dal 2003 è diventato di € 48.000.
Un cambiamento importante si ha con la Finanziaria 2002[13]: da quell'anno, per fruire dell'agevolazione, si deve tenere conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti; il limite di € 77.468,53 non è più per anno per immobile e per persona, ma solo per immobile e per persona. La percentuale di detrazione rispetto alla prima stesura della legge è passata da 41 a 36 per cento.
La diminuzione della percentuale è stata legata normalmente ad un'applicazione dell'Iva del 10% anziché del 20%. Infatti per una parte del 2006 si è tornati al vecchio

[13] Legge 28 dicembre 2001 n. 448 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 201 del 29 dicembre 2001.

regime “41+20”(aliquota più alta per la detrazione Irpef sulle ristrutturazioni, ma allo stesso tempo mancata agevolazione dell’Iva, che ritorna ordinaria)[14].

Altro cambiamento, non poco importante, è il limite di detraibilità: se fino a fine settembre 2006 era per immobile e per persona, poi dal 01 ottobre dello stesso anno è diventato solamente per immobile. Questo significa che se i lavori sono accollati a più proprietari, l’importo massimo detraibile deve essere diviso tra il numero di teste.

Esempio: I coniugi Tizio e Caia hanno ristrutturato la loro abitazione principale all’inizio dell’anno 2006. L’importo massimo detraibile è di € 48.000 * 2 (proprietari) = € 96.000. Se invece i lavori fossero stati fatti dopo il 30/09/06 l’importo massimo detraibile sarebbe € 48.000, che in sede di dichiarazione dei redditi dovrà essere diviso tra i proprietari, se entrambi hanno sostenuto la spesa.

Da ottobre 2006 in poi quindi non è stato più possibile, per detrarre di più, intestare i lavori a tutti i proprietari dell’immobile, perché riferirlo ad uno o a più persone non fa cambiare l’importo massimo detraibile.

Invece dal 26/06/2012 si ha un’inversione di marcia: è aumentato sia l’importo massimo detraibile che è passato a € 96.000 sia la percentuale che è aumentata al 50%. Queste misure sono state messe in atto proprio per aiutare il settore edile, sperando di incrementare le commesse.

Altre modifiche, migliorative o peggiorative dipende dai casi, sono state fatte nel corso degli anni. Elenchiamo le più importanti:

- La finanziaria 2003[15] all’art. 2 comma 5, introduce un’agevolazione per le persone anziane, quindi con aspettativa di vita più bassa degli altri contribuenti, che possono detrarre le spese fatte su un immobile di cui sono proprietari o titolari di un diritto reale in minor tempo. Infatti se questi ultimi superano i 75 anni posso decidere di suddividere la spesa in cinque rate, se superano gli 80 in tre. L’Agenzia delle Entrate ha specificato che gli anni devono essere compiuti entro il 31 dicembre 2003 e il requisito si può far valere per le quote in detrazione nel 2003, anche se riferite ad anni precedenti[16].

---

[14] SALERNO M., *Incentivi alle ristrutturazioni: il bonus Irpef sale al 41%, ma perde l’agevolazione Iva,* in *Edilizia e Territorio*, 2006, fascicolo 1, pag. 20.

[15] Legge n. 289 del 27 dicembre 2002 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 305 del 31 dicembre 2002.

[16] IANNIELLO B., “*Mini” proroga per la detrazione IRPEF del 36%*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 37, pagg. 3052-3053.

Esempio: Se Caio ha compiuto 75 anni il 29/11/2003 e aveva fatto lavori di ristrutturazione nel 2001, potrà suddividere l'importo che deve ancora detrarre (che equivale a otto rate) in cinque rate di pari importo;

- La finanziaria 2004[17] all'art. 2 comma 15, aveva previsto un innalzamento della soglia di detraibilità a € 60.000, tuttavia però la legge di conversione del 27 febbraio 2004 (Decreto Legge n. 355/03) ha fatto tornare la soglia a € 48.000, come nel 2003. Questa legge aveva effetto retroattivo, così chiunque avesse sostenuto spese dal 1° gennaio 2004 fino al giorno successivo alla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale (28 febbraio 2004) potrebbe essersi trovato a non poter fruire dell'agevolazione per gli importi compresi tra € 48.000 e € 60.000 [18]. Lo stesso discorso vale per la percentuale che è stata ridotta da 41 a 36 per cento;
- Sempre la stessa legge, vista al punto precedente, specifica che "nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, realizzati fino al 31 dicembre 2005, consistono nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni". Questo significa che se i lavori di ristrutturazione sono a cavallo di più anni l'importo massimo detraibile non è € 48.000 per anno, ma in tutto. In sede di dichiarazione dei redditi si dovrà ogni anno scorporare gli importi già detratti negli anni precedenti e su quanto rimane (se non supera la soglia massima) si calcolerà , la detrazione del 36%.

  Esempio: Sempronio ha ristrutturato la sua abitazione in montagna dal 2003 al 2005. Nel 2003 ha speso € 20.000, quindi può inserire l'intero importo in dichiarazione. Nel 2004 ne ha spesi € 25.000, anche questa spesa può essere inserita per il totale in dichiarazione (€ 20.000 + € 25.000 = € 45.000 < € 48.000). Nel 2005 ha speso, per concludere i lavori di ristrutturazione, € 12.000; quest'anno potrà inserire in 730 o Unico solamente i 3.000 € che mancavano per raggiungere la soglia massima di € 48.000, non quindi il totale € 12.000;

[17] Legge 24 dicembre 2003 n. 350 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2003.

[18] PESSINA C., BOLLO C., *Proroga per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio – detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento,* in *Il Fisco,* 2004, fascicolo 15, pag. 2275. Gli autori ricordano che i contribuenti avrebbero potuto appellarsi allo Statuto del Contribuente (art. 3 della legge 212/2000), poiché quest'ultimo proibisce l'introduzione di norme tributarie con efficacia retroattiva.

Tutto ciò è stato ulteriormente rafforzato dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 2013[19], nella quale si conferma che se il contribuente ha realizzato più interventi in uno stesso immobile il massimo della spesa detraibile è in totale € 96.000 (nuovo plafond di spesa a partire dal 26 giugno 2012), non € 96.000 per ogni lavoro. Il problema sta nel capire se un intervento è collegato o meno con i lavori degli anni precedenti. Maggiore è il tempo passato dall'intervento precedente, minore è la possibilità che i due siano collegati[20].

- Caso particolare si ha con il cosiddetto "Piano casa" (D.L. n. 112/08). All'art. 11[21] prevedeva la possibilità di ampliare edifici abitativi esistenti fino al 20% del loro volume o della loro superficie coperta e abbattere edifici antecedenti al 1989 che necessitano di adeguarsi ai nuovi standard qualitativi, energetici e di sicurezza. Per gli immobili costruiti prima del 1989 l'aumento del volume poteva arrivare al 30% o al 35% se erano utilizzate tecniche di bioedilizie o se prevedevano l'installazione di impianti ad energie rinnovabili. Prevedeva un insieme di norme con lo scopo di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici, derogando ai piani regolatori locali. Il fine del decreto era garantire su tutto il territorio italiano i livelli minimi di fabbisogno abitativo. Questa norma ha portato ad un aumento del numero degli interventi di ristrutturazione, ma ci si poneva il problema se tale agevolazione poteva essere sovrapposta a quella del 36%. Il dubbio è stato chiarito con la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate 4/E del 4 gennaio 2011[22]. Si può sovrapporre la detrazione del 36% se:
  - Nel caso di demolizione e successiva ricostruzione, la detrazione del 36% spetta solo in caso di fedele ricostruzione;
  - Nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, le detrazioni non spettano poiché l'intervento va considerato una nuova costruzione (come si

[19] Circolare Agenzia delle Entrate, *Risposte a quesiti riguardanti detrazioni, cedolare secca, redditi di lavoro dipendente e fondiari, IMU e IVIE*, 09/05/2013, n. 13/E.
[20] FORTE N., *Le maggiori detrazioni d'imposta nel settore edilizio in UNICO 2013*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 26, pag. 2074.
21 Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008 (*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno 2008, convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2013.
[22] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Consulenza Giuridica – Art. 1 della legge n. 449 del 1997 – Piano Casa – Possibilità di fruire della detrazione del 36 per cento sulle spese di ristrutturazione in presenza di lavori di ampliamento*, 04/01/2011, n. 4/E.

vedrà nei prossimi paragrafi la nuova costruzione non fa parte degli interventi agevolabili dalla Legge n. 449/97);

- Nel caso la ristrutturazione avvenga senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solamente per le spese riferibili per la parte precedente esistente[23];

❖ Nel 2011 il Governo Monti introduce un pacchetto di provvidenti con il D.L. 6 dicembre 2011 n. 201[24] che riguardano misure urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici. Questo Decreto Legge rende permanente i bonus per le ristrutturazioni e gli interventi di efficienza energetica. Mette a regime, a partire dall'inizio dell'anno 2012, la detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie, inserendola nel TUIR, rendendo fisse le condizioni di spettanza del beneficio fiscale[25];

❖ Anche se inserita nel TUIR la detrazione sugli interventi di ristrutturazione è stata modificata ancora con l'art. 11 del D.L. n. 83/2012[26] che prevede al primo comma l'innalzamento della percentuale della detrazione a 50% e il limite massimo di spese a € 96.000. Sono i limiti in vigore al momento attuale[27]. La percentuale e il limite detraibile sono cambiati a partire dal 26 giugno 2012. Nasce così il problema dei lavori in corso, iniziati prima di tale data: fa fede la data del bonifico, irrilevante quindi il giorno in cui sono iniziati e finiti i lavori. Questo potrebbe portare all'assoggettamento a norme diverse a seconda di quando viene effettuato il pagamento[28];

❖ Nel D.L. 4 giugno 2013[29] è stata inserita una nuova detrazione che riguarda gli interventi per adozione di misure antisismiche nelle zone ad alta pericolosità, per la

---

[23] BORGOGLIO A., *"Piano casa" e detrazione del 36% e 55%*, in *Il Fisco*, 2011, fascicolo 3, pagg. 441 ss.

[24] Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 284 il 6 dicembre 2011, convertito in Legge il 22 dicembre 2011 n. 214.

[25] SERVIDIO S., *Stabilizzata la detrazione del 36% per interventi di ristrutturazione degli immobili*, in *Immobili & Proprietà*, 2012, fascicolo 3, pag. 161.

26 Decreto Legge n. 83 del 22 giugno 2012 (*Misure urgenti per la crescita del Paese*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 147 del 26 giugno 2012, convertito nella Legge n. 134 del 7 agosto 2012.

[27] LEOMBRUNI L., *Le agevolazioni per le spese di recupero edilizio e di riqualificazione energetica*, in *Immobili & Proprietà*, 2012, fascicolo 11, pagg. 654-657.

[28] FORTE N., *Per l'incremento del "bonus" ristrutturazioni fa fede la data di bonifico*, in *Corriere Tributario*, 2012, fascicolo 29, pag. 2231.

[29] Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013 (*Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica*

messa in sicurezza statica delle parti strutturali: pari al 65% delle spese sostenute fino a 96.000 € per ciascuna unità immobiliare, riconfermato dalla Finanziaria 2014[30] fino a fine anno dell'anno[31]. L'agevolazione è fruibile solo su costruzioni che si trovano su zone sismiche ad alta pericolosità (individuate con i codici 1 e 2 dell'allegato A dell'OPCM 3274/2003), solo se adibite ad abitazione principale[32] o ad attività produttive[33] (non rileva la categoria catastale) ed esclusivamente per le procedure di autorizzazione successive al 4 agosto 2013. Tale detrazione è fruibile solo sulle parti strutturali di edifici o complessi di edifici. Se ci si trova in un centro storico i lavori devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari. Oltre a questa detrazione, che ha carattere preventivo, dal 2012 è stata inserita un'agevolazione per interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi (si possono comprendere anche le alluvioni, non solo i terremoti). Obbligo, per poter beneficiare della detrazione, è la dichiarazione dello stato di emergenza.

2.3 INTERVENTI AGEVOLATIVI

Gli immobili sui quali vengono effettuati i lavori di ristrutturazione devono essere situati nel territorio nazionale, ma possono essere eseguiti anche da imprese non residenti in Italia. Le unità immobiliari ristrutturate possono essere di qualunque categoria catastale, ma devono obbligatoriamente essere ad uso abitativo[34]. Per dichiarare se un immobile è ad uso abitativo o meno si guarda alla situazione "di fatto".

---

nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 130 del 5 giugno 2013, convertito nelle Legge n. 181 del 3 agosto 2013.

[30] Legge 27 dicembre 2013 n. 147 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 27 dicembre 2013.

[31] GAVELLI G., VALCARENGHI G., *Rimodulate le detrazioni per il lavoro dipendente e per i lavori immobiliari*, in *Corriere Tributario*, 2014, fascicolo 6, pagg. 458 ss.

[32] L'abitazione principale è quella nella quale la persona fisica o i suoi familiari dimorano abitualmente.

[33] Per edifici adibiti ad attività produttive si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali.

[34] Consiglio di Stato, sez. V, 26-01-2000, n. 338 (La normativa recata dalla l. 5 agosto 1978 n. 457, nel prevedere gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ha inteso riferirsi all'edilizia abitativa residenziale, sia pubblica che privata, per cui le disposizioni concernenti la manutenzione straordinaria non sono applicabili a manufatti non abitativi).

Se cambia la situazione dell'immobile e non viene dichiarata, potranno essere applicate delle sanzioni.

Anche le pertinenze delle abitazioni possedute o detenute sono comprese negli immobili che possono essere ristrutturati. Importante è capire se l'immobile di cui si parla può essere considerato una pertinenza o meno. Per comprenderlo ci si basa sull'art. 817 C.C.[35]. Fondamentale è che la pertinenza abbia lo scopo di essere per lungo tempo a servizio dell'immobile principale (elemento oggettivo) e che il proprietario o il detentore dei due immobili voglia porre la pertinenza come strumento dell'abitazione principale (elemento soggettivo).

Le tipologie di interventi edilizi sono ricavabili dall'art. 31 della Legge n. 457 del 5 agosto 1978. Sono quattro le categorie: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Non c'è la possibilità di detrarre le spese di costruzione di un nuovo edificio, ne i lavori di completamento di un fabbricato al grezzo perché è da considerarsi una nuova costruzione[36]. La nuova costruzione si identifica per l'aumento della volumetria e questo cambiamento non può rientrare nella Legge n. 449/97[37]. L'intervento di recupero del patrimonio edilizio ha lo scopo di conservare l'edificio esistente e alla fine dei lavori l'immobile deve essere identificabile con quello precedente[38]. Oltre alle opere previste nella Legge n. 457/78 ci sono altre tipologie di interventi agevolabili che ritroviamo in varie leggi, che nel corso del capitolo si andranno ad analizzare.

---

[35] L'articolo 817 del Codice Civile stabilisce che: "Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima".

[36] ANTICO G., *La pianificazione familiare – la proroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia*, in *Il Fisco*, 2006, fascicolo 2, pag. 204.

[37] Consiglio di Stato, sez. V, 11-06-2013, n. 3221 (Nell'ambito delle opere edilizie la semplice ristrutturazione si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la ricostruzione allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduce nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro; in presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di nuova costruzione, da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso)

[38] Cassazione penale, sez. III, 14-11-2008, n. 42521 (In materia edilizia, anche in base alle nuove disposizioni contenute nel d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, costituisce nuova costruzione l'intervento di ricostruzione di un rudere, in quanto il risanamento conservativo e in genere gli interventi di ristrutturazione con o senza demolizioni devono essere contestualizzati temporalmente nell'ambito di un intervento unitario volto nel suo complesso alla conservazione di un edificio che deve essere ancora esistente e strutturalmente identificabile al momento dell'inizio dei lavori).

La Legge n. 457 del 1978 comprende anche le opere interne, ovverosia quando non c'è un'alterazione dell'aspetto esterno degli edifici. Anche questo tipo di opere deve rispettare tutti i limiti e gli adempimenti che verranno spiegati in seguito. Le opere interne non si trovano riprese nella Legge n. 449/97, ma sono da ritenersi in essa comprese, anche perché sono la maggior parte degli interventi che vengono eseguiti dai contribuenti.

Prima di andare ad analizzare in dettaglio quali sono gli interventi che possono essere considerati recupero del patrimonio edilizio, ci si deve porre il problema della differenza tra "ristrutturazioni" e "costruzioni" di immobili. Problema di primaria importanza se si pensa che la costruzione di immobili non rientra nell'ambito della Legge n. 449/97, a parte alcuni determinati casi, precedentemente spiegati. Alcuni commentatori[39] hanno cercato di dare una risposta a questo quesito. Osservando i principali testi tributari, tra cui il Tuir e il D.P.R. n. 633/72 sull'Iva, si nota che il significato dei due termini viene cercato in ambito extra-tributario.

L'Agenzia delle Entrate attraverso la Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998[40] ha specificato nel dettaglio cosa si intende per ristrutturazione edilizia e ha indicato quali sono precisamente gli interventi agevolabili. Con una circolare successiva che riguarda l'imposta sul valore aggiunto (C.M. 30 novembre 2000 n. 219/E[41]), è stata chiarita la differenza tra "ampliamento" e "costruzione". Le due circolari sono, almeno in parte, in contrasto tra loro: infatti alcune tipologie di interventi ai fini della detrazione del 41% (prima circolare) sono da considerarsi ristrutturazione ai fini Iva altri invece no.

2.3.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti nella lettera a) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 come "quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovazione e

[39] SORIGNANI P. R., ROCCHI R., *"Ristrutturazioni" e "costruzioni" di immobili*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 39, pagg. 3078-3081.

[40] Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E.

[41] Circolare Ministeriale, *Applicabilità dell'aliquota IVA del 4% ai lavori di ampliamento della prima casa non di lusso. Tabella A, parte seconda, nn. 21) e 39), allegata al DPR n. 633/72*, 30/11/2000, n.219/E.

sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

Caratteristica principale della manutenzione ordinaria è che si occupa principalmente della riparazione di elementi che già esistono. La manutenzione ordinaria, secondo la Legge n. 449/97, è detraibile solamente per le parti comuni di edifici residenziali, quindi non per le singole unità immobiliari. Una differenza che appare ingiustificata. Data la non chiara distinzione tra manutenzione ordinaria e straordinaria potrebbero nascere parecchi problemi, anche perché l'individuazione della tipologia di interventi è demandata ai comuni e potrebbero così capitare differenze tra comune e comune sulla stessa tipologia di intervento[42]. Il problema si complica considerando che l'Amministrazione Finanziaria può discostarsi dalla qualificazione data dal comune. "Tale difformità deve poggiare su una congrua ed esplicita motivazione in merito alle peculiarità dell'opera tali da escluderne l'assoggettabilità al regime fiscale agevolato e non limitarsi ad una generica ed apodittica valutazione, senza riferimento alcuno a quella, diversa ma egualmente pertinente, effettuata dal Comune"[43].

La manutenzione ordinaria non prevede nessun titolo abilitativo.

Nella già citata Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998 sono inseriti a titolo esemplificativo alcune tipologie di interventi che possono essere ricomprese nella manutenzione ordinaria[44].

---

[42] DEOTTO D., *Detrazioni Irpef per gli interventi di recupero edilizio*, in *Corriere Tributario*, 1997, fascicolo 47, pagg. 3430-3431.

[43] DAMONTE R., *Il potere del comune di qualificare le opere di "straordinaria manutenzione"*, in *Rivista di Giurisprudenza Tributaria*, 2002, fascicolo 5, pag. 438 (Commento alla Cassazione, sez. tributaria, Sent. 13 novembre 2001, n. 14069).

[44] Qui di seguito l'elenco inserito nella circolare:

- la sostituzione integrale o parziale di pavimenti e le relative opere di finitura e conservazione;
- la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche dei preesistenti oggetti, ornamenti, materiali e colori;
- rifacimento intonaci interni e tinteggiatura;
- rifacimento pavimentazioni esterne e manti di copertura senza modifiche ai materiali;
- sostituzione tegole e altre parti accessorie deteriorate per smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni balconi e terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazione recinzioni;
- sostituzione di elementi di impianti tecnologici;
- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso.

2.3.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti dalla lettera b) dell'art. 31 della Legge n.457/78 come "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologico, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso".

La manutenzione straordinaria ha lo scopo di mantenere efficiente l'edificio, e può essere di carattere innovativo. Non si possono fare alterazioni della planimetria, del volume e della destinazione d'uso dell'immobile. La manutenzione straordinaria ha dei limiti sia di carattere funzionale, mera sostituzione o rinnovo di parti dell'edificio, sia di carattere strutturale, l'impossibilità di alterare i volumi esistenti[45].

E' stato precisato dal Ministero delle Finanze che le ristrutturazioni vanno considerate nel loro complesso, nel senso che, se in un determinato intervento ci sono sia manutenzioni ordinarie che straordinarie, si guarda quale fra le due è prevalente[46].

La manutenzione straordinaria richiede di presentare in comune la denuncia di inizio attività (DIA), prevista dal comma 60 dell'art. 2 della Legge 23 dicembre 1996 n. 662. Tutto ciò se l'immobile non è vincolato; in quel caso invece bisogna presentare l'istanza di autorizzazione edilizia e il nulla-osta di compatibilità delle opere con la tutela del bene. Quanto detto vale anche per il restauro e il risanamento conservativo[47]. La legislazione regionale può esentare il contribuente dall'obbligo di inoltrare in comune la denuncia di inizio attività. Così l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 325/E del 12 novembre 2007[48], ha specificato quali adempimenti deve porre in essere un contribuente quando la DIA non è obbligatoria. Tutto ciò perché la denuncia di inizio attività bisognava obbligatoriamente allegarla alla dichiarazione di inizio lavori che doveva essere inviata al Centro Operativo (onere eliminato a partire dall'anno 2011). In sostituzione il contribuente poteva redigere una dichiarazione di atto di notorietà per

[45] Consiglio di Stato, sez. IV, 13-06-2013, n. 3270 (Ai sensi dell'art. 3, 1º comma, lett. b) d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380 l'intervento di manutenzione, anche straordinaria, incontra due limiti, uno di carattere funzionale, costituito dalla necessità che i lavori siano diretti alla mera sostituzione o al puro rinnovo di parti dell'edificio, e l'altro di carattere strutturale, consistente nella proibizione di alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o di mutare la loro destinazione).

[46] FANELLI R., *Interventi di manutenzione straordinaria: applicazione dell'aliquota ridotta*, in *Corriere Tributario*, 1997, fascicolo 35, pag. 2566.

[47] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pagg. 930 ss.

[48] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Quesito: agevolazione del 36%*, 12/11/2007, n. 325/E.

evidenziare la data di inizio dei lavori e attestare che l'intervento rientra tra quelli della Legge n. 449/97.

Sempre la legge regionale potrebbe obbligare a presentare la DIA per la manutenzione ordinaria. Se le restrizioni regionali sulla manutenzione ordinaria possono sembrare lecite, questo non si può dire delle agevolazioni riguardanti l'esonero dalla DIA per la manutenzione straordinaria[49]. A parere di chi scrive, l'esonero dalla DIA, in base a leggi regionali, potrebbe portare disparità: in due regioni diverse la stessa tipologia di intervento richiederebbe tipologie di documenti diversi. Dove c'è l'obbligo della DIA, il contribuente è meno incentivato ad effettuare lavori di ristrutturazione, perché più oneroso dal punto di vista documentale.

Nella già citata Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998 sono inseriti a titolo esemplificativo alcune tipologie di interventi che possono essere ricomprese nella manutenzione straordinaria[50].

2.3.3 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono definiti dalla lettera c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 come "quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel

[49] CORRADIN C., *Detrazione del 36 per cento su interventi di manutenzione straordinaria senza DIA*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 43, pagg. 5853 ss.

[50] Qui di seguito l'elenco inserito nella circolare:

- sostituzione infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, quali centrali termiche, impianti di ascensori, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici (comprensivi della costruzione o del rifacimento dell'impianto idrico – fognario fino alla rete pubblica);
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- consolidamento delle strutture di fondazione e in elevazione;
- rifacimento vespai e scannafossi;
- sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote d'imposta;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- sostituzione solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- realizzazione di elementi di sostegno di singole parti strutturali;
- interventi finalizzati al risparmio energetico.

rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni d'uso con essi compatibili".

"Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"[51].

Il restauro riguarda gli immobili di particolare pregio artistico. Sono interventi che devono rispettare l'immobile, infatti si effettua un'analisi storica dello stabile cercando di conservare gli elementi originari. Il risanamento conservativo invece si occupa di adeguare l'edificio ad una migliore esigenza d'uso[52]. Secondo la sentenza del Consiglio di Stato n. 3438 del 25 giugno 2002, il risanamento conservativo non deve comportare un *quid novi* ma un utilizzo più razionale, con attrezzatura migliore anche dal punto di vista igienico[53].

Di solito per il restauro e il risanamento conservativo c'è bisogno della concessione edilizia. Solo le opere di recupero abitativo che mantengono in essere le preesistenti strutture non ne hanno bisogno[54].

Nella già citata Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998 sono inseriti a titolo esemplificativo alcune tipologie di interventi che possono essere ricomprese nel restauro e risanamento conservativo[55].

---

[51] DEOTTO D., *Detrazioni Irpef per gli interventi di recupero edilizio*, cit., pag. 3430.

[52] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 931

[53] Consiglio di Stato, sez. V, 25-06-2002, n. 3438 (Si ha risanamento conservativo nel caso di opere che non comportino l'aggiunta di un quid novi rispetto alla struttura esistente e che siano tendenti ad un utilizzo più razionale e tecnicamente meglio attrezzato, anche sotto il profilo igienico, dell'immobile, senza che tale più proficua utilizzazione possa configurare una nuova unità immobiliare).

[54] Cassazione penale, sez. III, 15-11-1997 n. 10406 (Nella categoria degli interventi di restauro o di risanamento conservativo, per i quali non occorre concessione, possono essere annoverate soltanto le opere di recupero abitativo che mantengano in essere le preesistenti strutture, alle quali apportino o un consolidamento ovvero un rinnovo di elementi costitutivi anche attraverso l'inserimento di elementi nuovi, sempre che complessivamente siano rispettate tipologia, forma e struttura dell'edificio, di talché la demolizione o il crollo dell'intero fabbricato non consentono la ricostruzione del medesimo senza la necessaria verifica da parte dell'autorità amministrativa nell'ambito del procedimento concessorio e nel rispetto della normativa urbanistica vigente al momento del rilascio del provvedimento abitativo).

[55] Qui di seguito l'elenco inserito nella circolare:

- modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- ripristino dell'aspetto storico-architettonico di un edificio, anche tramite la demolizione di superfetazioni;
- adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;.
- apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

2.3.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono definiti dalla lettera d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 come "quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".

Nella ristrutturazione edilizia si ha la trasformazione dell'immobile proprio perché questo tipo di intervento non ha il vincolo del rispetto degli elementi esistenti nell'edificio precedente[56]. Il risultato è un edificio parzialmente o completamente diverso dal precedente. Proprio per gli importanti cambiamenti che si hanno sullo stabile, questa tipologia di intervento è soggetta a concessione edilizia e al pagamento di oneri concessori. Chi fa una ristrutturazione può aumentare la superficie dell'immobile, ma non il volume, perché altrimenti non rientrerebbe nella Legge n. 449 del 1997. Tutto ciò è stato confermato anche dalle modifiche apportate nel 2013 al T.U. dell'edilizia[57], come si può notare nelle sentenze successive alla sua emanazione[58].

Nel caso di ristrutturazione edilizia i lavori potrebbero comprendere interventi di altre categorie (per esempio manutenzione straordinaria), in questo caso bisogna tener conto

[56] Cassazione penale, sez. III, 19-09-2008, n. 35897 (Ai sensi dell'art. 3, 1° comma, lett. d), d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380, come modif. dal d.lgs. 27 dicembre 2002 n. 301, la ristrutturazione edilizia non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente - e differisce sia dalla manutenzione straordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, né modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso), sia dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso «compatibili» con l'edificio conservato) - ma l'elemento caratterizzante è la connessione finalistica delle opere eseguite, che non devono essere riguardate analiticamente, ma valutate nel loro complesso al fine di individuare se esse siano o meno rivolte al recupero edilizio dello spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo).

[57] Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013 (*Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 144 il 21 giugno 2013, convertito nella legge n. 98 il 9 agosto 2013.

[58] Consiglio di Stato, sez. III, 20-11-2013, n. 5488 (Il concetto di ristrutturazione edilizia è distinto dall'intervento di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione corrisponda, nel volume e nella sagoma, al fabbricato demolito; la distinzione tra tali concetti rimane ferma anche in seguito alle modifiche apportate al t.u. dell'edilizia con il d.l. 21 giugno 2013 n. 69 (conv. nella l. 9 agosto 2013 n. 98), in quanto anche se nella novellata lett. d) dell'art. 3, 1° comma, non si fa più riferimento al rispetto della sagoma precedente, è rimasta inalterata la lett. e) della medesima disposizione, secondo cui deve considerarsi una nuova costruzione, con conseguente necessità del rilascio del permesso di costruire, quando l'immobile ricostruendo ha una diversa sagoma ed occupa anche una diversa area di sedime).

che la categoria "superiore" assorbe anche l'altra e viene considerato tutto un unico intervento[59].

Nella già citata Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998 sono inseriti a titolo esemplificativo alcune tipologie di interventi che possono essere ricomprese nella ristrutturazione edilizia[60].

2.3.5 ALTRE TIPOLOGIE DI INTERVENTI

Oltre alle quattro categorie precedentemente viste, c'è un insieme di interventi il cui costo può essere detratto in base alle Legge n. 449/97, ma che non troviamo nella Legge n. 457 del 1978, bensì sono presenti in altre. Di seguito l'elenco di tutti questi interventi e delle loro caratteristiche:

- Eliminazione delle barriere architettoniche (Legge 9 gennaio 1989, n. 13[61] e D.M. 14 giugno 1989, n. 236[62]).

  Si possono realizzare sia su singole unità immobiliari sia su parti comuni. Possono essere considerate parte della manutenzione ordinaria. Tra questi troviamo la sostituzione di finiture, il rifacimento di impianti tecnologici, di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe o piattaforme elevatrici[63]. Con la Legge Finanziaria 2001[64]

---

[59] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pagg. 931-932.

[60] Qui di seguito l'elenco inserito nella circolare:

- riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti;
- mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale;
- trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- modifiche agli elementi strutturali, con variazione delle quote d'imposta dei solai;
- interventi di ampliamento delle superfici.

[61] Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 (*Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 21 del 26 gennaio 1989.

[62] Decreto Ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 (*Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità', l'adattabilità' e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 145 del 23 giugno 1989.

[63] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pagg. 932 ss.

[64] Legge n. 388 del 23 dicembre 2000 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 202 del 29 dicembre 2000.

questa agevolazione è stata ampliata anche all'eliminazione di barriere architettoniche aventi ad oggetto ascensori e montacarichi[65].

La progettazione dell'eliminazione delle barriere architettoniche deve prevedere[66]:

- Accorgimenti tecnici idonei all'istallazione dei meccanismi;
- Idonei accessi alle parti comuni e alle singole parti degli edifici;
- Almeno una possibilità di accesso al piano;
- Istallazione di un ascensore nel caso di immobili con più di tre livelli.

L'agevolazione comprende la realizzazione di robotica o qualsiasi altro mezzo tecnologico adatto a favorire la mobilità all'interno e all'esterno degli edifici delle persone portatrici di handicap in base alla Legge n. 104 del 5 febbraio 1992.

Dato che stiamo parlando di ristrutturazioni edilizie non possiamo includere: "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 è prevista la detrazione del 19% ai sensi dell'articolo 13-bis, comma 1, lettera c), del TUIR"[67];

- Opere finalizzate alla cablatura di edifici (Legge 31 luglio 1997, n. 249[68]).

  Questa tipologia di agevolazione comprende la realizzazione di antenne collettive o reti via cavo, sia su edifici nuovi che ristrutturati. Oltre a questi sono detraibili i lavori di accesso a servizi telematici e trasmissione dati, informativi e di assistenza;

- Opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico (Legge 26 ottobre 1995, n. 447[69] e D.P.C.M. 14 novembre 1997[70]).

  Tra queste possiamo trovare la sostituzione dei vetri degli infissi. L'importante per poter usufruire di questa detrazione è acquisire da parte del produttore o dell'installatore un documento che attesti l'abbattimento delle fonti sonore;

---

[65] SILINGARDI A., *Benefici "allargati" per le ristrutturazioni edilizie,* in *Corriere Tributario*, 2001, fascicolo 14, pagg. 1039 ss.

[66] Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 245 del 20 ottobre 2001.

[67] Circolare Ministeriale, *Articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, concernente detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio privato, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Risposta a quesiti*, 06/02/2001, n. 13/E.

[68] Legge n. 249 del 31 luglio 1997 (*Istituzione dell'Autorità' per le garanzie nelle comunicazioni e norme sui sistemi delle telecomunicazioni e radiotelevisivo*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 177 del 31 luglio 1997.

[69] Legge n. 447 del 26 ottobre 1995 (*Legge quadro sull'inquinamento acustico*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30 ottobre 1995.

[70] Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 14 novembre 1997 (*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 280 del 1° dicembre 1997.

- Opere finalizzate al risparmio energetico (Legge 9 gennaio 1991, n. 10[71] e D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412[72]).

  Anche per questa tipologia di opere, come per quelle finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico, c'è bisogno della documentazione rilasciata dal produttore che attesti il risparmio energetico del nuovo impianto rispetto a quello sostituito. Ormai questo tipo di detrazione non è più utilizzato perché queste spese possono essere detratte in dichiarazione dei redditi con una percentuale maggiore (attualmente 65%) rispetto ai normali interventi di ristrutturazione edilizia. Tutto ciò grazie alla Legge n. 296 del 26 dicembre 2006[73] (commi dal 344 al 351) che ha inserito le spese di riqualificazione energetica di edifici esistenti come detraibili in dichiarazione dei redditi;

- Opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica (Legge 2 febbraio 1974, n. 64[74]).

  Sono opere che possono entrare a far parte della manutenzione straordinaria o della ristrutturazione edilizia. Gli interventi possono essere anche sulle fondazioni o sulle reti di fornitura. Si eseguono anche su un unico edificio, eccetto nei centri storici dove devono essere realizzati sulla base di progetti unitari. In questi casi ci deve essere l'intervento attivo degli enti locali, su loro iniziativa attraverso linee di indirizzo, o su proposta dei privati. Se l'iniziativa è da parte dei privati c'è comunque bisogno della concessione edilizia del comune di riferimento.

  Dal 4 agosto 2013, per le spese relative ad interventi per l'adozione di misure antisismiche, il legislatore ha aumentato la detrazione al 65% del totale delle spese sostenute con un tetto massimo di 96.000 €, questo solo su "edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità". L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n.

[71] Legge n. 10 del 9 gennaio 1991 (*Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 13 del 16 gennaio 1991.

[72] Decreto del Presidente della Repubblica n. 412 del 26 agosto 1993 (*Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10*) pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 242 del 14 ottobre 1993.

[73] Legge n. 296 del 27 dicembre 2006 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006.

[74] Legge n. 64 del 2 febbraio 1974 (*Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 76 del 21 marzo 1974.

29/E del 18 settembre 2013[75], ha chiarito che la detrazione del 65% per le misure antisismiche vale anche per i soggetti Ires . L'Agenzia deve ancora chiarire se, anche per questi soggetti, rileva la data del bonifico per gli interventi riguardanti misure antisimiche[76]; la circolare specifica solo che per questi soggetti vale il criterio di competenza non quello di cassa[77];

- Interventi di messa a norma degli edifici (Legge 5 marzo 1990, n. 46[78] e Legge 6 dicembre 1971, n. 1083[79]).

  Sono interventi che riguardano gli impianti tecnologici, includendo tutti gli interventi per i quali viene rilasciato un certificato di conformità da parte di soggetti abilitati. Tutto ciò anche se sono lavori di piccole dimensioni;

- Le misure per prevenire il compimento di atti illeciti.

  Sono interventi finalizzati a prevenire furti, aggressioni, sequestri di persona e comunque tutti i reati che comportino il superamento di limiti posti a tutela di diritti giuridicamente protetti. Tutto ciò è spiegato nella Circolare Ministeriale n. 13/E del 6 febbraio 2001[80], dove troviamo alcuni esempi di interventi agevolabili[81]. Come chiarisce la stessa circolare, non possono essere incluse nella detrazione i contratti stipulati con gli istituti di vigilanza, perché se è pur vero che sono misure per prevenire il compimento di atti illeciti, si sta parlando di interventi su immobili;

---

[75] Circolare Agenzia delle Entrate, *Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 – Interventi di efficienza energetica – Interventi di ristrutturazione edilizia – Acquisto di mobili per l'arredo e di elettrodomestici – Detrazioni*, 18/09/2013, n. 29/E.

[76] DE STEFANI L., *Lavori, arredi, elettrodomestici: tutte le novità del fisco per la casa*, in *Norme e Tributi*, 2013, pag. 3.

[77] GAVELLI G., VALCARENGHI G., *Rimodulate le detrazioni per il lavoro dipendente e per i lavori immobiliari*, cit., pag. 460.

[78] Legge n. 46 del 5 marzo 1990 (*Norme per la sicurezza degli impianti*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 59 del 12 marzo 1990.

[79] Legge n. 1083 del 6 dicembre 1971 (*Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 320 del 20 dicembre 1971.

[80] Circolare Ministeriale, 06/02/2001, n.13/E, cit.

[81] Qui di seguito l'elenco inserito nella circolare:

- 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.

- Gli interventi per evitare infortuni domestici (Legge 23 dicembre 2000, n. 388[82]).

  Tale detrazione riguarda sia impianti esistenti nella normativa vigente in materia di sicurezza, ma anche tutte le opere finalizzate ad incrementare la sicurezza domestica. Non sono detraibili i semplici acquisti di attrezzature perché non c'è un vero intervento sull'immobile; invece lo sono la sostituzione o riparazioni di impianti preesistenti sugli immobili. Tutto ciò è stato chiarito dalla Circolare Ministeriale n. 13/E del 2001, precedentemente nominata;
- Interventi necessari alla bonifica dell'amianto.

  Questa particolare tipologia di detrazione è stata introdotta con la Finanziaria 2003[83] (Legge n. 289 del 27 dicembre 2002).
- Detrazione spese relative all'acquisto e installazione di impianti fotovoltaici (Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 2013[84]).

  L'agenzia delle Entrate ha confermato che l'acquisto e la realizzazione di impianti fotovoltaici è detraibile in base all'art. 16 bis, comma 1, lettera h) del Tuir (spese per interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia). L'impianto, per poter fruire della detrazione, deve produrre energia elettrica essenzialmente per far fronte ai bisogni energetici dell'edificio e quindi deve essere direttamente a servizio dell'abitazione dell'utente. Sono da escludersi quindi gli impianti non posti a servizio dell'abitazione e quelli di potenza superiore ai 20 kW, perché si configurerebbe come attività commerciale.

  Per poter detrarre l'istallazione di tali impianti sono sufficienti la fattura d'acquisto e il bonifico, non è necessaria per l'Agenzia delle Entrate la conservazione dell'attestato di effettiva quantificazione del risparmio energetico che deriva dall'impianto fotovoltaico. Da sottolineare è il fatto che non possono essere applicate le tariffe incentivanti sulla produzione di energia elettrica per chi usufruisce già della detrazione sulle spese di recupero del patrimonio edilizio[85]. Sarà

[82] Legge n. 388 del 23 dicembre 2000 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 29 dicembre 2000.
[83] Legge n. 289 del 27 dicembre 2002, cit.
[84] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Consulenza giuridica. Applicabilità della detrazione fiscale del 36 per cento, prevista dall'art. 16-bis del TUIR, alle spese di acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica*, 02/04/2013, n. 22/E.
[85] BORGOGLIO A., *Detrazione del 50% anche per gli impianti fotovoltaici*, in *Il Fisco*, 2013, fascicolo 15, pagg. 2299-2304.

compito del contribuente, aiutato dall'installatore, capire di quale agevolazione è meglio usufruire.

2.3.6 ACQUISTO DI BOX E POSTI AUTO PERTINENZIALI

La detrazione in esame riguarda l'acquisto di box e posti auto pertinenziali ad un altro immobile. Il parcheggio o box auto deve essere indispensabile all'uso dell'edificio (che non deve essere per forza l'abitazione principale). Infatti molti Comuni hanno stabilito una distanza massima entro la quale il posto auto può essere considerato di pertinenza. Alcuni ritengono poi che il box mantiene l'agevolazione allorquando venga comunque reso pertinenziale ad un'abitazione anche se diversa da quella originaria[86]. L'apposizione del vincolo di pertinenzialità, può avvenire in diverse modalità:

- Espressa indicazione nell'atto di acquisto;
- Nel caso di lavori in economia nell'autorizzazione ad iniziare la costruzione;
- Nel preliminare di compravendita (in questo caso vale solo per le spese successive alla stipulazione dell'atto, le precedenti non sono detraibili)[87].

L'incentivo riguarda anche le persone fisiche che realizzano in economia beni immobili appartenenti alla categoria C/6[88]. La detrazione in questo caso è da limitarsi solo alle spese di realizzazione documentate e pagate tramite bonifico bancario.

Comprende, inoltre, anche i soggetti che acquistano box o parcheggi pertinenziali da cooperative edilizie (Risoluzione Ministeriale n. 166/99[89]). La logica di questa tipologia particolare di detrazione viene dal problema della carenza di parcheggi, soprattutto nelle grandi città. Infatti l'agevolazione riguarda anche chi acquista box o autorimesse costruiti su aree pubbliche da soggetti concessionari dei diritti di superficie. In questa

[86] BERGESIO A., *Prorogata l'agevolazione Irpef del 36% per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto pertinenziali*, in *Il Fisco*, 2008, fascicolo 5, pagg. 785-787.
[87] SPINA S., *Detrazione Irpef del 36% sull'acquisto di box pertinenziali*, in *Il Fisco*, 2011, fascicolo 4, pagg. 620-622.
[88] Categoria catastale relativa a box e auto pertinenziali.
[89] Risoluzioni ministeriale, *Detrazione del 41 per cento per l'acquisto di box pertinenziali - Modalità per poter usufruire della detrazione* - Artt. 1, *commi 1, 2, 3, 6 e 7, e* 13, *comma 3, L. 27 dicembre1997, n. 449*, 20/12/1999, n. 166.

caso il calcolo della detrazione deve essere effettuato sul costo di realizzazione sostenuto dall'impresa costruttrice[90].

E' l'unica detrazione che riguarda una nuova costruzione e non una ristrutturazione. Infatti molti contribuenti detraggono nella propria dichiarazione l'acquisto del garage che hanno comperato assieme ad un'abitazione. In casi come questo si possono detrarre solo le spese relative al garage e non quelle relative all'abitazione, a meno che non fosse stata oggetto di ristrutturazione.

La Legge n. 122 del 24 marzo 1989 permette la costruzione di parcheggi sia sul suolo/sottosuolo di privati, sia su aree pubbliche. L'agevolazione vale anche per il loro recupero o la loro ristrutturazione. Tre sono gli elementi fondamentali per poter detrarre l'acquisto di un box auto in dichiarazione dei redditi:

- Proprietà dell'area o patto di vendita di cosa futura;
- Pertinenzialità con l'immobile o, se in fase di costruzione, obbligo di costituire questa pertinenzialità (non c'è bisogno della dichiarazione espressa nell'atto, basta il comportamento delle parti per definire un immobile pertinenza di un altro[91]);
- Calcolo distinto dall'acquisto dell'intero immobile di quanto è costato il box o il posto auto.

Un'altra eccezione che aveva questa tipologia di agevolazione era l'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo. Per legge (come si vedrà nei prossimi paragrafi), prima di essere eliminata nel 2011, doveva essere inviata prima dell'inizio dei lavori; l'acquisto di un box auto era l'unico caso in cui poteva essere inviata anche successivamente[92]. L'invio doveva essere effettuato entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativo al periodo di imposta per il quale si intende fruire della detrazione[93]. La comunicazione poteva essere inviata successivamente perché molte volte accadeva che l'acquisto di un immobile con annesso posto auto veniva fatto dopo che l'impresa edile aveva iniziato i lavori.

---

[90] PESSINA C., BOLLO C., *Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica degli edifici*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 46, pag. 6642.

[91] Circolare ministero delle Finanza, *Risposte a quesiti vari – parte 1*, 15/05/2000, n. 98/E.

[92] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., 933 – 934.

[93] Circolare Agenzia delle Entrate, *Dichiarazione dei redditi 2004: questioni interpretative*, 10/06/2004, n. 24/E.

Con la Risoluzione Ministeriale precedentemente citata, n. 166/99 è stato specificato che "il concessionario che ha ottenuto il diritto di superficie sull'area pubblica e procede alla realizzazione dei suddetti parcheggi, ha obbligo di fornire la documentazione da allegare alla richiesta di detrazione fiscale. Tale documentazione ricomprende, evidentemente, anche quella da presentare o trasmettere a richiesta dell'Amministrazione Finanziaria, come l'attestazione riguardante le spese sostenute per la sola realizzazione del parcheggio, così come risultanti dalla distinta contabilizzazione dei costi da parte del costruttore, nonché quelle accessorie alla realizzazione dello stesso"[94].

La stessa circolare specifica che le spese che danno diritto alla detrazione sono:

- La progettazione;
- L'esecuzione dei lavori;
- L'eventuale relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- Le prestazioni professionali;
- L'Iva;
- L'imposta di bollo;
- La tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap)[95];
- I diritti pagati per le concessioni, per le autorizzazioni, per le denuncia di inizio lavori e per gli oneri di urbanizzazione[96].

Non sono da ricomprendere nella detrazione le spese inerenti a mutui contratti per l'acquisto o la costruzione del posto auto pertinenziale[97] e i costi per l'acquisto dell'area. Il contribuente ha l'obbligo di rispettare tutti gli adempimenti previsti dalla Legge n. 449/97. Inoltre deve conservare tutti i documenti che ha portato in dichiarazione dei redditi per eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate, che devono essere effettuati da parte della stessa entro i termini previsti dalla normativa vigente. Tra gli adempimenti c'è l'obbligo, come in tutti i casi di detrazione in base alla Legge n. 449/97, del pagamento tramite bonifico bancario (nel caso di acquisto di box e

[94] Risoluzioni ministeriale, 20/12/1999, n. 166, cit.

[95] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 25 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 - Ritenuta d'acconto sui pagamenti effettuati mediante bonifici per usufruire di deduzioni e detrazioni fiscali – Oneri corrisposti ai Comuni*, 04/01/2011, n. 3/E.

[96] Tra gli oneri di urbanizzazione non rientrano i contributi versati ad un'azienda del gas per la rete di metanizzazione, come spiega la risoluzione 45/E del 10 aprile 2001.

[97] Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E.

posti auto pertinenziali non c'è la ritenuta bancaria del 10%). L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il bonifico se non può essere effettuato in data precedente a quella di stipula dell'atto, basta che sia fatto in orario antecedente[98].

Se nella fattura, relativa all'acquisto di un box auto pertinenziale da parte di due o più proprietari, è annotato che solo uno o alcuni dei comproprietari hanno effettivamente sostenuto la spesa, questa può essere detratta solo da questi ultimi, non da tutti i contitolari di un diritto reale[99].

La detrazione per acquisto di posti auto pertinenziali avvenuta nel 2010, è valida anche se non è stata inviata la raccomandata al Centro Operativo. L'importante è che nella dichiarazione dei redditi effettuata nel 2011, siano state inseriti i dati catastali dell'immobile acquistato[100].

2.4 LE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE DELLE PARTI COMUNI

Possono essere detratte da parte del contribuente in dichiarazione dei redditi le spese relative a ristrutturazioni di parti comuni. Per parti comuni si intendono (art. 1117 C.C.):

- Tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- Le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- Le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione

[98] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Acquisto di box pertinenziali: detrazione d'imposta del 36 per cento delle somme pagate mediante bonifico effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto*, 13/01/2011, n. 7/E.
[99] Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF – Risposte a quesiti*, 13/05/2011, n. 20/E.
[100] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *IRPEF – Risposte a quesiti*, 01/06/2012, n. 19/E.

radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Nel corso degli anni c'è stata un po' di indecisione da parte dell'Agenzia delle Entrate sul fatto di far rientrare nella Legge n. 449 del 1997 le parti comuni di tutti e tre i punti dell'articolo n. 1117 del Codice Civile, oppure solo le zone comuni del primo punto. Con le prime circolari, la numero 57 e la numero 121[101] del 1998, il Ministero propendeva per una soluzione più estensiva, invece con la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 84 del 2007[102] è stato ridotto il campo di applicazione dell'agevolazione alle sole parti presenti nel punto 1 dell'articolo del codice[103]. Con una Risoluzione nel 2010[104], l'Agenzia ha definitivamente chiarito l'ambito di applicazione della norma: si possono includere gli interventi che rientrano in tutti e tre i punti dell'articolo n. 1117 del Codice Civile. L'Amministrazione Finanziaria si è resa conto che per la stessa tipologia di lavoro alcuni sono potuti rientrare nella Legge n. 449/97 e altri sono stati esclusi. Alla luce di tale decisione, può concludersi, pertanto, che la detrazione fiscale del 36%, può fruirsi per le spese sostenute per gli interventi edilizi agevolabili su tutte le parti comuni del condominio, a prescindere dalle precedenti indicazioni ministeriali in senso opposto[105].

Si ricorda che per le parti comuni di edifici residenziali possono essere detratte anche le spese di manutenzione ordinaria, oltre alle spese di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Tutti gli adempimenti devono essere effettuati da un condomino oppure, il più delle volte, dall'amministratore di condominio. Quest'ultimo rilascerà una certificazione con

---

[101] Circolare Ministero delle Finanze, *Articoli 1 (commi 1, 2, 3, 6 e 7) e 13 (comma 3) della legge 27 dicembre 1997, n. 449. - Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia Romagna e Calabria. Ulteriori chiarimenti*, 11/05/1998, n. 121.

[102] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di Interpello - Articolo 1, legge 27 dicembre 1997 n. 449- detrazione IRPEF 36%- lavori di collettamento rete fognaria e idrica*, 07/05/2007, n. 84/E.

[103] AGLIETTA P., *La detrazione Irpef 36 % spetta per i lavori eseguiti su tutte le parti comuni*, in *Immobilità & Proprietà*, 2010, fascicolo 6, pagg. 371-372.

[104] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Irpef – detrazioni 36% - lavori su parti condominiali – istanza di interpello*, 12/02/2010, n. 7/E.

[105] BORGOGLIO A., *Detrazione del 36% per i lavori su tutte le parti comuni*, in *Il Fisco*, 2010, fascicolo 8, pag. 1253.

la ripartizione della spesa in base ai millesimi, che dovrà essere portata in sede di dichiarazione dei redditi. Tale documento serve per certificare che sono stati adempiuti tutti gli obblighi per poter fruire della detrazione in base alla Legge n. 449/97.

La comunicazione al Centro Operativo, inviata dall'amministratore, poteva essere una sola anche se i lavori erano effettuati sia su parti comuni, sia su parti singole ma che venivano effettuati insieme alle parti comuni.

Anche nel caso del condominio il pagamento deve essere obbligatoriamente effettuato tramite bonifico bancario. I pagamenti devono essere gestiti unitariamente da quest'ultimo per poter trovare corrispondenza tra importi pagati e spesa complessiva[106].

Oltre alla suddivisione delle spese in base ai millesimi, nel documento dell'amministratore verrà attestato quanto di questo è stato versato effettivamente dal condomino entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi[107].

Per poter detrarre la spesa, al contribuente basterà portare la dichiarazione dell'amministratore. La certificazione è quel documento che fa fede ai fini del controllo. Non esiste però nessuna norma che, in caso di errori nella preparazione dei documenti ai fini della detrazione, dia la responsabilità solo in capo all'amministratore di condominio[108].

Il contribuente dovrà trascrivere nell'apposito spazio del modello 730 o Unico il codice fiscale del condominio, così da poter facilitare eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate che, attraverso il codice fiscale, può ricongiungere la detrazione alla comunicazione che veniva inviata al Centro Operativo o ai documenti preparati dall'amministratore. Se invece la comunicazione veniva spedita da uno dei condomini, ogni contribuente, per poter fruire della detrazione, doveva inserire in dichiarazione dei redditi il codice fiscale di quest'ultimo[109]. L'amministratore quando inviava tale comunicazione doveva allegare oltre ai "normali" documenti (che saranno dettagliati in un paragrafo successivo), anche la tabella millesimale e/o la delibera assembleare. Se l'importo preventivato dal condominio veniva superato, l'amministratore doveva inviare una nuova tabella millesimale con la ripartizione delle spese al Centro Operativo. Non

[106] Circolare Agenzia delle Entrate, *Le risposte ai quesiti in materia di imposte sui redditi e Irap predisposte dalla Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate per la Liguria*, 20/06/2002, n. 55/E.
[107] Circolare Ministero delle Finanze, 24/02/1998, n. 57/E, cit.
[108] ILLIANO M., *La detrazione IRPEF per le spese di ristrutturazione*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 46, pag. 3801.
[109] Circolare Ministero delle Finanze, *Videoconferenza modello 730: risposte a quesiti*, 01/06/1999, n. 122.

poteva invece essere riconosciuta la detrazione se l'invio dei documenti veniva fatto da una cooperativa edilizia di alcuni condomini, perché la stessa non ha rilevanza soggettiva[110].

Ovviamente se ci riferiamo a spese che riguardano le singole unità immobiliari, ogni contribuente, anche se all'interno del condominio, si occuperà di effettuare egli stesso tutti gli adempimenti per fruire della detrazione sulle spese per il recupero del patrimonio edilizio. In più, con la Circolare Ministeriale n. 95/E del 2000, è stato precisato che per gli interventi delle parti comuni il massimo delle spese detraibili è autonomo rispetto ai lavori relativi alle singole unità immobiliari[111].

Un nuovo problema nasce con il D.L. 223/06[112], che cambia il limite delle spese che si possono detrarre che diventa pari a € 48.000 per immobile non più per intestatario della spesa. Nella Risoluzione n. 124/2007[113], l'Agenzia delle Entrate si è posta il problema della certificazione rilasciata dall'amministratore sui lavori riguardanti le parti comuni di un edificio residenziale. Dato che il limite dei € 48.000 riguarda ogni abitazione, la certificazione dell'amministratore deve contenere l'informazione se il contribuente ha più abitazioni, per poter così calcolare il limite che deve essere moltiplicato per ogni immobile.

Una casistica particolare riguardante le spese per interventi sulle parti comuni è stata affrontata dalla Circolare Ministeriale n. 121/E del 1998[114]. Quando un contribuente è proprietario di due o più unità immobiliari accatastate in modo distinto, potrà usufruire della detrazione relativa alle parti comuni. Questa però, non può essere considerata una comunione come prevista dal codice civile[115].

---

[110] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'art. 11 della legge n. 212 del 2000 – Ristrutturazioni edilizie. Demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio condominiale. Art. 1, comma 1, legge 27 dicembre 1997, n. 44,* 17/11/2008, n. 442.

[111] Circolare Ministero delle Finanze, *Risposte ai quesiti fornite in occasione di videoconferenza in materia di imposte sui redditi*, 12/05/2000, n. 95/E.

[112] Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006 (*Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 153 il 4 luglio 2006, convertito nella legge n. 248 del 4 agosto 2006.

[113] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Articolo 35, commi 20 e 35quater, del decreto-legge n. 223 del 4 luglio 2006 - Spese di ristrutturazione su immobili*, 04/06/2007 n. 124/E.

[114] Circolare Ministero delle Finanze, 11/05/1998, n. 121, cit.

[115] FESTA D., GIULIANI V., *Ristrutturazioni edilizie – Detrazione del 41 per cento – Approvato il nuovo modello di comunicazione di inizio lavori*, in *Il Fisco*, 2006, fascicolo 17, pag. 2569.

2.4.1 PRINCIPIO DELLA PREVALENZA

Quando ci si occupa di capire se un intervento che riguarda un condominio è detraibile in base alla Legge n. 449/97, bisogna utilizzare il principio di prevalenza. Questo principio riguarda la preponderanza della funzione residenziale dell'edificio sul resto (la maggior parte degli appartamenti sono abitazioni, ma in minoranza si possono trovare anche uffici e/o negozi). Se rispettiamo questo principio, i lavori sulle parti comuni possono essere effettuati anche dai proprietari di immobili non residenziali, purché soggetti passivi Irpef. Se la percentuale dei proprietari o detentori di abitazioni non fosse predominante, potranno detrarre le spese di ristrutturazione solo i proprietari di unità immobiliari residenziali[116]. Sempre ovviamente che vengono rispettati tutti gli adempimenti previsti dalla legge. E' importante capire se è prevalente la funzione abitativa o meno perché la detrazione spetta solo se le spese riguardano un immobile che abbia carattere di residenzialità[117]. L'unica eccezione al principio di prevalenza si ha con l'abitazione del portiere. Possono essere detratte le spese per la ristrutturazione dell'alloggio del portiere anche per i titolari di immobili destinati ad usi non abitativi, anche se l'edificio non può essere considerato residenziale in base al principio di prevalenza[118].

2.5 SOGGETTI CHE POSSONO BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE

In base alle Legge n. 449 del 27 dicembre 1997 coloro che possono fruire della detrazione sono tutti i soggetti passivi dell'Irpef, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi previsti dalla legge, ovverosia tutti i soggetti previsti dall'art. 5 del Testo Unico delle imposte sui redditi. Sono così escluse le società

[116] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pagg. 929-930.
[117] OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Novità in materia di agevolazioni fiscali*, in *Immobili & Proprietà*, 2009, fascicolo 3, pag. 167.
[118] VIO R., *La detrazione per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali*, in *Corriere Tributario*, 2010, fascicolo 13, pag. 1057.

di capitali, gli enti commerciali e non commerciali. Secondo autorevole opinione[119], negare la spettanza della detrazione in oggetto agli enti non commerciali, significa perdere i vantaggi in termini di recupero del patrimonio edilizio in relazione a quegli immobili posseduti da fondazioni, associazioni culturali, ecc..., la cui rilevanza, sulla questione, è tutt'altro che insignificante. Infatti potrebbe essere molto interessante pensare di ampliare la detrazione anche a questi enti proprio perché sono loro che detengono molti immobili di valore in Italia. Così si arriverebbe a raggiungere uno degli scopi per cui è nata questa legge: recuperare il patrimonio edilizio italiano che per mancanza di fondi degrada sempre di più.

I soggetti che possono beneficiare sono il proprietario, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale sull'immobile (per esempio l'usufrutto), l'inquilino, il comodatario e i soci di cooperative non a proprietà indivisa. L'inquilino e il comodatario, per poter fruire della detrazione, devono essere muniti del contratto di locazione o di comodato registrato, i dati di questo atto verranno inseriti nella dichiarazione dei redditi. L'assegnatario di un'abitazione in una cooperativa a proprietà indivisa è detentore dell'immobile, quindi per poter effettuare i lavori e, conseguentemente detrarli, deve chiedere il consenso alla cooperativa, cosa che non succede invece agli assegnatari di immobili in una cooperativa a proprietà divisa[120]. Per aver diritto alla detrazione il socio doveva inserire nel modulo di comunicazione al Centro di Servizi i dati della registrazione del verbale della cooperativa (prima dell'eliminazione di quest'obbligo). In questo verbale risulta l'assegnazione dell'unità immobiliare data al socio[121]. Oltre a questi soggetti si ha l'imprenditore agricolo, possessore o detentore di un immobile che non sia un bene strumentale all'attività agricola. Tra le spese possono essere inserite anche il costo del personale utilizzato per effettuare i lavori. In questo caso le spese non dovranno essere pagate con bonifico, basterà utilizzare la contabilità aziendale[122].

---

[119] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 442.

[120] ANTICO G., *Il punto normativo e di merito sugli interveti di ristrutturazione edilizia – nuova ipotesi di decadenza – cambiano le regole del gioco*, in *Il Fisco*, 2006, fascicolo 34, pagg. 12328 ss.

[121] Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E.

[122] Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E.

Con la Legge n. 441/98[123], per aiutare l'imprenditoria giovanile nel settore agricolo, era stata fatta un'eccezione: per i lavori di ristrutturazione dei fabbricati adibiti ad agriturismo poteva spettare la detrazione del 41% per l'anno 2000. Questa deroga è avvenuta solo in quell'anno, proprio perché l'agriturismo non è da considerarsi attività agricola ma è disciplinata dalle norme dell'attività commerciale che, come abbiamo visto, non possono rientrare nella Legge n. 449/97[124]. Gli imprenditori agricoli possono non essere residenti in Italia, ma basta che abbiano la proprietà di immobili nello Stato, non agiscano nell'esercizio di un'attività commerciale e abbiano effettivamente sostenuto le spese[125].

Stessa regola vale anche per i soci di società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice. Per i soci di queste società la detrazione viene calcolata in proporzione alla partecipazione agli utili, ovviamente se hanno sostenuto le spese e se sono possessori o detentori dell'immobile ristrutturato (imputazione dei redditi ai propri soci rispettando il principio della trasparenza). Secondo l'art. 5 comma 2 del Tuir: "Le quote di partecipazione agli utili si presumono proporzionate al valore dei conferimenti dei soci se non risultano determinate diversamente dall'atto pubblico o dalla scrittura privata autenticata di costituzione o da altro atto pubblico o scrittura autenticata di data anteriore all'inizio del periodo d'imposta". Tutto ciò comporta due conseguenze:

- Non può avvenire la ripartizione in base alle spese;
- L'agevolazione viene ripartita in base alle quote di partecipazione agli utili non in base ai conferimenti in società, la differenza deve risultare dall'atto pubblico o dalla scrittura privata della società.

Questa è una deroga rispetto al principio generale, nel quale la detrazione va calcolata in base alle percentuale di spese sostenute. Così nelle società può capitare che alcuni sostengano più spese di quante ne possono detrarre o detraggono di più di quanto hanno speso[126].

---

123 Legge n. 441 del 15 dicembre 1998 (*Norme per la diffusione e la valorizzazione dell'imprenditoria giovanile in agricoltura*) pubblicata nelle gazzetta Ufficiale n. 298 il 22 dicembre 1998.

124 COPPOLA C., PIACENTI M., *Le finanze intervengono sulla detrazione del 41%,* in *Corriere Tributario*, 2000, pag. 1883.

125 DAMIANI M., *Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni "consolidate" con maggiori controlli*, in *Corriere Tributario*, 2010, fascicolo 44, pagg. 3678-3679.

126 PESSINA C., BAJARDI C., S*pese per interventi di recupero del patrimonio edilizio – regime agevolativo introdotto dall'art. 1 della L. n. 449/1997*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 23, pag. 7752.

Può detrarre le spese sul recupero del patrimonio edilizio anche chi fa lavori in economia, ovverosia si occupa di fare da sé i lavori senza chiamare una ditta esterna. In questo caso l'agevolazione comprende solo il costo di acquisto dei materiali utilizzati.

Ha diritto di detrarre le spese per il recupero del patrimonio edilizio anche il promissorio acquirente qualora:

- Abbia stipulato un contratto preliminare di vendita e l'abbia registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate;
- Sia immesso nel possesso;
- Esegua gli interventi a proprio carico.

Il promissorio acquirente non ha normalmente bisogno di un'autorizzazione da parte del venditore perché è inclusa implicitamente nel preliminare di vendita[127].

In caso di immobili ad uso promiscuo, quindi sia come abitazione sia nell'esercizio di un'arte o una professione, la detrazione va dimezzata[128].

Quando si parla dei soggetti che possono detrarre le spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio bisogna nominare anche i familiari conviventi del possessore o del detentore dell'immobile. Questi ultimi dovevano essere conviventi con il possessore o detentore dell'immobile al momento dell'invio della comunicazione di inizio dei lavori e devono aver sostenuto le spese a nome loro (le fatture e i bonifici devono essere a loro intestati). Dato che dal 14 maggio 2011 non è più obbligatorio inviare la comunicazione di inizio dei lavori, la convivenza deve esplicarsi alla data di inizio degli stessi. La detrazione spetta anche se le autorizzazione comunali sono intestate al proprietario dell'immobile. La convivenza può essere anche saltuaria, come quella che si esplica in una seconda casa, l'importante è che ci sia la possibilità di coabitare, quindi non potranno mai essere detratte le spese da parte dei familiari del proprietario dell'edificio che riguardano un immobile in affitto. Infatti come si vede dalla sentenza n. 179 del 2009 della Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia[129], possono detrarre le

[127] Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E.

[128] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pagg. 928-929.

[129] Commissione tributaria provinciale di Reggio Emilia, 30-09-2009, n.179 (a detrazione d'imposta di cui all'art. 1 della legge n. 449/1997, in ordine a spese di ristrutturazione di fabbricato, spetta al familiare-convivente del proprietario che abbia sopportato le spese di ristrutturazione, anche se l'immobile sia in stato di completa inagibilità. Infatti, quello di convivente è uno "status" che non va inteso tanto in senso materiale, quanto in senso teorico, con la conseguenza pratica che la convivenza, in quest'ultimo caso, è tanto attuale ed effettiva quanto nel primo caso; a tutto ciò consegue che la convivenza tra persone

spese di ristrutturazione tutti i familiari conviventi del proprietario che possono accedere liberamente all'immobile, che non deve essere occupato da affittuari o comodatari. Tutto ciò vale anche per gli immobili che sono inagibili e devono essere ristrutturati. In questo determinato caso non ci sarebbe la possibilità di fatto di utilizzare il bene, ma la disponibilità giuridica. Questa sentenza apre la strada verso un orientamento pro contribuente che, come si vedrà in seguito, era iniziato grazie ad una sentenza del 2008 che dava la possibilità al convivente *more uxorio* di detrarre le spese di recupero del patrimonio edilizio. La sentenza del 2009 porta ad una parità di trattamento tra contribuenti proprietari e semplici detentori di un immobile. Inoltre, bisogna tenere conto che la sentenza arriva dopo il 1° ottobre 2006, data dopo la quale la spesa massima detraibile va considerata per immobile non più per ogni persona che ha sostenuto la spesa[130]. Nel caso di coniuge a carico la detrazione può essere fruita purché venga annotato nel documento di spesa il nominativo di chi ha sostenuto la spesa[131].

Bisogna precisare che per familiari conviventi si intendono i soggetti elencati nell'art. 433 del Codice Civile:

- il coniuge;
- i figli, anche adottivi, e, in loro mancanza, i discendenti prossimi;
- i genitori e, in loro mancanza, gli ascendenti prossimi, gli adottanti;
- i generi e le nuore;
- il suocero e la suocera;
- i fratelli e le sorelle germani o unilaterali, con precedenza dei germani sugli unilaterali.

Al di fuori dei familiari e del proprietario o detentore dell'immobile, le spese di ristrutturazione possono essere detratte anche dal convivente *more uxorio*, dimostrando la detenzione dell'abitazione sulla quale vengono effettuati interventi di recupero del patrimonio edilizio. Ovviamente rispettando tutti gli adempimenti previsti dalla legge. Si arriva a questa conclusione dalla sentenza delle Cassazione Civile n. 26543 del

appartenenti al medesimo nucleo familiare va affermata, non solo per quei fabbricati in cui si esplica, ordinariamente, il rapporto di convivenza (abitazione abituale), ma anche per quelli in cui tale convivenza può realizzarsi in astratto, anche solo in via eventuale ed in futuro, come nel caso, appunto, di un fabbricato in ristrutturazione momentaneamente inagibile).

[130] IANNIELLO B., *Ristrutturazione agevolata per i familiari conviventi anche se l'immobile è inagibile*, in *Rivista di Giurisprudenza Tributaria*, 2010, fascicolo 1, pagg. 63 ss.

[131] Circolare Ministero delle Finanze, 12/05/2000, n. 95/E, cit.

2008[132]. La sentenza specifica che la convivenza deve esplicarsi al momento dell'invio della comunicazione di inizio dei lavori al Centro Operativo, dato che il convivente non ha la proprietà o altro diritto reale sull'immobile. In ogni caso, con questa sentenza, è stato assimilato il convivente *more uxorio* al coniuge legalmente sposato: sicuramente una decisione innovativa per il panorama della giurisprudenza italiana. Il problema però sta nel provare l'effettiva convivenza, perché può non esistere nessuna prova e può essere contraddetta dalla residenza anagrafica (problema che si trova anche nel provare, per esempio, il comodato d'uso di un'immobile senza un atto pubblico o scrittura privata autenticata). Dato che non c'è nessun contratto di comodato d'uso tra il proprietario e il convivente *more uxorio* non va inserito in dichiarazione nessun estremo di registrazione. In questa caso, al limite, la detenzione dell'immobile può essere provata mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio, esente dall'imposta di bollo, da esibire in caso di controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate[133].

Un problema particolare potrebbe nascere nel caso di separazione legale; il tema è stato affrontato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 2013[134]. Il coniuge che abita nell'ex casa coniugale ha il diritto di detrarre le spese di recupero del patrimonio edilizio che deve sostenere. La sentenza di separazione che gli assegna la casa è un titolo idoneo a considerare la detenzione dell'immobile.

Tra i soggetti che possono beneficiare della detrazione per il recupero del patrimonio edilizio c'è anche l'imprenditore edile che effettua i lavori sulla sua abitazione[135].

2.5.1 PIU' SOGGETTI TITOLARI DELLO STESSO IMMOBILE

In caso di contitolarità o comproprietà di uno stesso immobile la detrazione va calcolata, non in base alla percentuale di possesso, ma all'effettivo sostenimento delle spese. Il

[132] Cassazione civile, sez. V, 05-11-2008, n. 26543 (Ai fini della detrazione delle spese di ristrutturazione di un immobile dall'Irpef, prevista dall'art. 1, comma 1, della legge n. 449/1997, deve ritenersi che il rapporto di coniugio non determina una situazione di compossesso (o di detenzione comune) di tutti gli immobili di ciascun coniuge, ma solo di quello (o di quelli) concretamente utilizzato anche dal coniuge non proprietario, alla data di inizio dei lavori, a nulla rilevando la circostanza che le spese siano eventualmente sostenute dal coniuge non proprietario. L'applicabilità di detto principio anche al convivente *more uxorio* comporta l'onere per questi di dimostrare la detenzione dell'immobile da epoca anteriore all'inizio dei lavori).

[133] IANNIELLO B., *Spese di ristrutturazione sostenute dal convivente "more uxorio" residente in un Comune diverso*, in *Corriere Tributario*, 2009, fascicolo 4, pagg. 270-274.

[134] Circolare Agenzia delle Entrate, 09/05/2013, n. 13/E, cit.

[135] ANTICO G., *La pianificazione familiare,* cit., pag. 201.

tetto massimo in base alla prima stesura della Legge n. 449/97, va quantificato per persona. Quindi ogni soggetto che ha sostenuto spese per recupero del patrimonio edilizio, poteva detrarle per un massimo di 150 milioni di Lire a testa.

Con il D.L. 223/06[136] il limite, già abbassato rispetto alla prima stesura da € 77.468,53 (le vecchie 150 milioni di Lire) a € 48.000, diventa per immobile e non per testa. Quindi se più contitolari di uno stesso immobile hanno effettuato spese di ristrutturazione il limite rimane € 48.000 in tutto, non € 48.000 a persona. Il limite totale andrà quindi suddiviso tra tutti gli intestatari della spesa. Questo nuovo tetto porta ad un'importante conseguenza: bisogna verificare se alcuni comproprietari, indipendentemente dagli altri, non abbiamo già raggiunto il limite massimo detraibile, grazie a lavori effettuati precedentemente sullo stesso immobile. Per controllare questo, i soggetti incaricati di redigere la dichiarazione dei redditi dovrebbero acquisire una dichiarazione redatta dal contribuente, il quale dichiara l'importo delle spese sostenute prima e dopo il 30 settembre 2006. Proprio perché è da tale data che la detrazione va calcolata per immobile e non per testa. Tutto ciò per poter capire quanto può ancora detrarre il contribuente entro il limite massimo dei € 48.000.

Quanto detto è stato chiarito dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 124/E del 2007[137]. Con la Risoluzione n. 124/07, l'Agenzia delle Entrate ha previsto la possibilità di suddividere l'importo massimo detraibile tra i proprietari o detentori dell'immobile in modo libero, ovviamente nel rispetto delle norme. Tutto ciò secondo alcuni[138], anche se in linea di principio è corretto, non può essere condiviso.

C'è comunque un limite invalicabile: l'onere effettivamente sostenuto da ciascun soggetto. L'Agenzia delle entrate non lo ha specificato in nessuna circolare o risoluzione.

E' obbligatorio che nel bonifico relativo alla spesa di recupero del patrimonio edilizio e nelle fatture siano inseriti i nominativi di tutti i partecipanti alla spesa. Nel caso in cui i pagamenti vengano effettuati da uno solo dei soggetti, gli altri potranno detrarre le spese se in dichiarazione inseriranno il codice fiscale di quest'ultimo. Se però la

[136] Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, cit.
[137] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 04 giugno 2007 n. 124/E, cit.
[138] FORTE N., *Limiti di detrazione e adempimenti per le spese di ristrutturazione su immobili*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 26, pagg. 2140 ss.

partecipazione alla spesa non corrisponde alla percentuale di possesso dell'immobile, si dovrà annotare la diversa ripartizione nelle fatture[139].

2.5 LIMITI DI DETRAIBILITA'

Il limite di spesa previsto inizialmente dalla Legge n. 449 del 1997 era di 150.000.000 di Lire (comprensivo di Iva). La legge non aveva chiarito se il limite era da riferirsi al biennio 1998 – 1999 (anni di riferimento della prima stesura) o al singolo anno e non era stato neppure specificato se il tetto massimo era per persona o solo per immobile. C'è stato il bisogno di chiarimenti successivi, attraverso circolari ministeriali, per riuscire a chiarire queste incertezze in modo da non veder nascere contenziosi tra i contribuenti e l'Amministrazione tributaria[140]. La Circolare Ministeriale che ha chiarito la maggior parte dei dubbi è la già citata n. 57/E del 24 febbraio 1998. Il limite era da considerarsi per soggetto e per immobile. In caso di pertinenza e abitazione il limite è per ognuno dei due immobili.

Negli anni i limiti, come si è precedentemente visto, sono stati abbassati, per essere poi rialzati a partire dal 26 giugno 2012. La detrazione attuale è pari al 50% su una spesa massima di € 96.000 (D.L. n. 83/2012). L'agevolazione è stata prorogata anche per glia anni 2014 e 2015 (fino a fine anno) sempre per un importo massimo di € 96.000 con una percentuale di detrazione pari al 50%.

Come già accennato più volte, con il D.L. 223/06 si è ridotto il limite che era di € 48.000 per persona e per immobile a € 48.000 per immobile. Il limite di € 48.000 è comprensivo delle pertinenze dell'immobile, come specificato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 124/E del 2007[141]. Per questo motivo è molto importante capire se c'è o no un rapporto pertinenziale tra un immobile e un altro, e si può comprendere seguendo i criteri precedentemente spiegati[142] nel paragrafo *interventi agevolativi*. Le parti comuni, invece, come spiegato nel paragrafo a loro dedicato, hanno

[139] Circolare Agenzia delle Entrate, *Unico 2001: risposte a quesiti*, 14/06/2001, n. 55/E.
[140] DEOTTO D., *Detrazioni Irpef per gli interventi di recupero edilizio*, cit., pag. 3431.
[141] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 04/06/2007 n. 124/E, cit.
[142] FORTE N., *Criteri di calcolo del tetto di spesa per le ristrutturazioni di immobili*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 36, pag. 2963.

un limite di spesa autonomo rispetto alle singole abitazioni, come tra l'altro ben specificato nella Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 206/E del 2007[143].

Anche il numero delle rate su cui si può suddividere l'importo è cambiato. Nel biennio '98-'99 (e poi fino a fine 2001) il contribuente poteva scegliere le 5 o le 10 rate. Dalla Finanziaria 2002 (legge n. 448 del 28 dicembre 2001) invece l'obbligo è diventato di 10 rate di pari importo. Il numero di rate, su cui suddividere le spese di recupero del patrimonio edilizio, è rimasto da allora invariato. Se un contribuente un anno è esonerato dal presentare la dichiarazione oppure si dimentica di indicare la nuova spesa, può farlo a partire dall'anno successivo. La suddivisione delle dieci rate però parte dall'anno nel quale i lavori sono stati pagati. Relativamente alla rata persa, il contribuente per recuperarla potrà solo presentare un'istanza di rimborso all'Agenzia delle Entrate[144]; non è possibile inserirla nella dichiarazione dei redditi dell'anno successivo[145].

Come già accennato nel paragrafo relativo all'*evoluzione normativa* della Legge n. 449/97, con la Finanziaria 2003, precisamente all'articolo 2 comma 5, i contribuenti con un'età avanzata potevano ottenere la riduzione del numero delle rate in cui suddividere la spesa. Chi aveva compiuto 75 anni poteva decidere di detrarre la spesa sostenuta in 5 anni, chi ne aveva compiuti 80 in 3 anni. Tutte le quote dovevano essere di pari importo. Dopo aver preso tale decisione non poteva più essere modificata. Questa agevolazione poteva essere presa in considerazione anche se la detrazione era già in corso, per esempio perché il contribuente non aveva ancora compiuto 75 anni al momento del pagamento dei lavori. La spesa rimanente poteva essere suddivisa così in 5 o 3 rate. Sempre che, ovviamente, le rate rimanenti non fossero inferiori a 5 o 3. Il raggiungimento dell'età era un termine iniziale dal quale si poteva decidere di suddividere la spesa in meno rate, era una facoltà non un obbligo, quindi poteva essere

[143] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212. Interpretazione dell'art. 1 della Legge n. 449 del 1997: coesistenza lavori di ristrutturazione su appartamento e su parti comuni*, 03/08/2007, n. 206/E.

[144] L'istanza di rimborso può essere presentata quando sono scaduti i termini per presentare la dichiarazione integrativa a favore (entro il termine di presentazione della successiva dichiarazione dei redditi). La domanda va inoltrata all'Ufficio finanziario in base al domicilio fiscale del contribuente al momento della dichiarazione dei redditi da cui genera il rimborso. La domanda deve essere inoltra entro il termine di 48 mesi della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui non è stata portata in detrazione la rata di spesa. Se entro 90 giorni dal deposito dell'istanza di rimborso il contribuente non riceve nessuna risposta, dovrà presentare un ricorso tributario con istanza di mediazione.

[145] COPPOLA C., PIACENTI M., *Le finanze intervengono sulla detrazione del 41%*, in *Corriere Tributario*, 2000, pag. 1882.

presa questa decisione anche in futuro[146]. L'agevolazione si poteva applicare solo ai proprietari o titolari di altro diritto reale, non ad inquilini e comodatari. Questa opzione non è più praticabile dall'anno di imposta 2012. La mancata agevolazione per chi supera i 75 anni si deduce dal fatto che non è stata riporta nel Tuir, quando la detrazione per il recupero del patrimonio è diventata a regime con il D.L. 201/11. Ovviamente per chi ha già ripartito la detrazione in 5 o 3 rate la scelta resta valida.

Un limite di detraibilità delle spese di recupero del patrimonio edilizio riguarda i contributi: qualora il contribuente ne riceva da parte dello Stato o di altri enti li deve sottrarre dal totale su cui calcolare la detrazione. Se i contributi arrivano dopo l'inserimento in dichiarazione dei redditi della spesa di ristrutturazione e non è più possibile modificarla perché sono già scaduti i termini (fine settembre dell'anno di riferimento), il contribuente dovrà l'anno successivo inserirli in dichiarazione dei redditi nella sezione della tassazione separata. Un'eccezione la si trova nell'art. 12, comma 2, della Legge n. 449/97: i soggetti danneggiati dagli eventi sismici nelle regioni di Umbria e Marche potevano detrarre tutte le spese di ristrutturazione degli immobili di loro proprietà senza dover scorporare i contributi presi. Anche perché questi contributi sono delle agevolazioni sull'Iva (ammontare dell'Iva pagata a titolo di rivalsa per la riparazione degli edifici danneggiati) e non ha quindi a che fare con l'Irpef.

Un limite particolare alla detraibilità delle spese di recupero del patrimonio edilizio riguarda gli immobili ad uso promiscuo. In questo caso potranno essere detratte solo le spese relative alla parte residenziale e non a quella destinate ad attività produttiva. In tal senso si è espressa l'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione del 24 gennaio 2008 n. 18/E[147] che riguardava un'unità immobiliare in parte utilizzata come abitazione e in parte come B&B. La detrazione delle spese di ristrutturazione si potrà effettuare solo per il 50%. Non potranno essere detratte neanche se l'attività ricettiva è svolta solo occasionalmente. Tutto ciò perché l'attività ricettiva non può essere considerata una mera locazione ma, anche se è occasionale, un'attività commerciale non esercitata abitualmente. Con il B&B c'è un'organizzazione di mezzi ed è questo che lo differenzia dalla mera locazione. Serve capire che tipo di attività viene svolta all'interno

[146] Circolare Agenzia delle Entrate, 10/06/2004, n. 24/E, cit.

[147] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di interpello. Interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a B&B. Diritto alla detrazione d'imposta del 36%. Art. 1 della legge n. 449 del 1997,* 24/01/2008, n. 18/E.

dell'immobile, perché se c'è un'organizzazione di mezzi non si possono detrarre le spese di ristrutturazione effettuate. Al limite può essere usufruita l'agevolazione se l'edificio è ad uso promiscuo (come precedentemente detto). Inoltre, come è stato spiegato nel capitolo relativo ai *soggetti che possono beneficiare della detrazione,* l'imprenditore può detrarre le spese di ristrutturazione edilizia solo per gli immobili non strumentali all'attività di impresa. L'edificio utilizzato come B&B certamente è da considerarsi immobile strumentale perché è un'impresa turistica paralberghiera[148]. Se invece l'immobile era adibito solo ad attività di B&B (e non ad abitazione) in modo occasionale la detrazione delle spese di recupero del patrimonio edilizio poteva essere effettuata in quanto non era inquadrabile come attività d'impresa[149].

2.7 GLI ADEMPIMENTI PER POTER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

Il contribuente dovrà eseguire tutti i pagamenti mediante bonifico bancario o postale[150]. L'unica eccezione riguarda le spese effettuate prima del 28 marzo 1998, data di entrata in vigore della Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998[151]. Non esistono alternative di pagamento, ad eccezione degli oneri di urbanizzazione, delle imposte di bollo e in generale delle tasse che il contribuente deve pagare per poter effettuare i lavori. Anche i bonifici e le fatture devono essere conservati per eventuali controlli da parte dell'Amministrazione Finanziaria. I documenti attestanti le spese devono essere intestatati a chi detrae la ristrutturazione, ad eccezione delle parti comuni che devono essere intestati al condominio. Nel bonifico devono risultare i seguenti dati:

- Causale del versamento;

[148] CORRADIN C., *Detrazione del 36% sul recupero di un'abitazione destinata in parte a bed & breakfast*, in *Il Fisco*, 2008, fascicolo 6, 1063 ss.
[149] DAMIANI M., *Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni "consolidate" con maggiori controlli*, cit., pag. 3681.
[150] Il bonifico postale è da considerarsi equiparato a quello bancario se completo di tutti i dati previsti dalla legge.
[151] Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E.

- Codice fiscale del beneficiario della detrazione (in caso di comproprietà o contitolarità i codici di tutti i soggetti che vogliono beneficiare dell'agevolazione);
- Codice fiscale o partita Iva del soggetto che effettua i lavori.

Se ci sono più soggetti che vogliono fruire della detrazione dovrebbero essere indicati nel bonifico tutti i loro codici fiscali. Se non viene fatto, in dichiarazione dei redditi nell'apposito spazio, bisogna trascrivere il codice fiscale di colui che ha fatto il bonifico.

La lettera b) dell'art.1 comma 1 della Legge n. 449/97 prevede, inoltre, l'invio all'Azienda Sanitaria Locale competente nel territorio dove si trova l'immobile, di una comunicazione con raccomandata A.R. . Tale documento è divenuto obbligatorio per cercare di controllare la sicurezza nei cantieri, problema ancora di grande attualità. Questa comunicazione deve contenere i seguenti dati:

- Ubicazione dell'immobile;
- Nominativo del committente;
- Opere che verranno realizzate;
- Dati dell'impresa che effettuerà i lavori, con documento nel quale si assume la responsabilità di aver adempiuto a tutti gli obblighi in materia di sicurezza e di contribuzione dei lavoratori;
- Data di inizio dei lavori[152].

Tale comunicazione non è dovuta se i decreti legislativi relativi alla sicurezza sui cantieri non prevedono l'obbligo di notifica all'ASL[153].

Un adempimento molto importante per poter fruire della detrazione è aver presentato in Comune tutti i titoli abilitativi conformi alla tipologia di intervento. Se per caso si sbaglia a classificare il lavoro e quindi si presentano dei documenti che sono inerenti ad un altro intervento, questo errore non dà luogo alla decadenza del beneficio, purché il contribuente si attivi per sanare l'irregolarità, come previsto dalla Circolare Ministeriale n. 57/E del 1998[154]. Per evitare errori è consigliabile informarsi presso lo sportello unico

[152] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 937 ss.
[153] MORINA T., *Un altro anno di detrazioni al 36%*, in *Norme e Tributi*, 2007, pag. 50.
[154] Circolare Ministero delle Finanze, 24/02/1998, n. 57/E, cit.

per l'edilizia, la cui istituzione è stata prevista dal D.P.R. 380/2001[155]. Con il "Decreto del Fare" del 2013[156] c'è stata una semplificazione della materia, ovverosia la diminuzione dei documenti da presentare al Comune. Il nuovo titolo abilitativo è diventato la SCIA. Tale documento è utilizzabile anche per le variazioni ai permessi di costruire che incidono sulla sagoma dei fabbricati, a parte per gli immobili soggetti a vincolo[157].

Una novità importante che si è avuto con il D.L. 223/06[158] è rappresentata dall'obbligo dell'inserimento, nella fattura, relativa ai lavori di recupero del patrimonio edilizio, del costo della manodopera[159]. Questo doveva essere evidenziato a pena di decadenza dell'agevolazione. L'indicazione era obbligatoria nella fattura a saldo, non in quella di acconto, come specificato dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 167/E del 2007[160]. Sempre nella stessa circolare veniva precisato che il costo della manodopera oltre a comprendere quella impiegata direttamente, doveva annoverare anche quella utilizzata tramite contratti di appalto o subappalto. Tutto ciò per un maggior controllo e un contrasto al lavoro nero, che era uno degli scopi del Decreto Legislativo n. 223/06.

Da tale obbligo nasceva il problema dell'impresa che deve scorporare dal totale della fattura la parte relativa alla manodopera. Questo non è certo un calcolo semplice se si pensa che di solito l'ammontare che l'azienda conosce è relativo a più prestazioni, non ad un'unica fattura. Inoltre c'è il rischio per l'impresa che il contribuente richieda a chi ha effettuato i lavori, il risarcimento dei danni in caso di dichiarazione inesatta e di contestazione da parte dell'amministrazione finanziaria della fattura[161].

---

[155] Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, cit.

[156] Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013, cit. Tale decreto ha ridefinito, oltre ai nuovi documenti da presentare al Comune, le nuove norme in materia di distanze tra i fabbricati, ha ampliato la nozione di ristrutturazione edilizia ha dato delle nuove regole per quanto riguarda il silenzio-assenso dopo aver presentato i documenti al Comune. Oltre a questo, tale decreto si è occupato anche di prolungare i termini di inizio e fine dei lavori.

[157] CHINELLO D., *Le semplificazioni in materia edilizia nel "Decreto del fare"*, in *Immobili & Proprietà*, 2014, fascicolo 1, pag. 16.

[158] Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, cit.

[159] Per costo della manodopera non si intende il valore addebitato al contribuente ma quanto costa all'impresa remunerare il proprio personale.

[160] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212. Interpretazione dell'articolo 1 della Legge n. 449 del 1997*, 12/07/2007, n. 167/E.

[161] GAVELLI G., *La detrazione del 36% "cambia volto"*, in *Corriere Tributario*, 2006, fascicolo 47, pag. 3712.

Tale obbligo è stato cancellato dal D.L. 70/2011[162] a partire dal 14 maggio 2011 ma, l'Agenzia delle Entrate ha specificato che la soppressione ha effetto già a partire dall'inizio dell'anno 2011. Ciò pertanto sta a significare che eventuali maggiori imposte e sanzioni irrogate sulla base di provvedimenti non ancora definitivi alla data del 1° giugno 2012, basati sulla mancata evidenziazione in fattura del costo della manodopera, non potranno essere pretesi e riscossi dall'Amministrazione finanziaria[163]. Per il principio del *favor rei*, è stato soppresso l'obbligo di inserire la manodopera, anche per gli anni precedenti (effetto retroattivo)[164]. Ovviamente questo ha fatto nascere non pochi problemi, perché a molti contribuenti era stata in anni precedenti preclusa la possibilità di detrarre le spese a causa della mancanza del costo della manodopera in fattura. Avrebbero potuto iniziare a detrarre la spesa di ristrutturazione a partire dal 730 o Unico relativo al 2011, ma gli anni prima non possono più essere recuperati (a parte limitate possibilità di fare un Unico integrativo[165] relativo all'anno precedente).

2.7.1 COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI

Il principale adempimento previsto dalla Legge del 27 dicembre 1997, n. 449 era l'invio al Centro di servizio delle imposte dirette e indirette di una comunicazione con la data di inizio dei lavori. Questa comunicazione doveva essere redatta in un apposito modulo approvato con decreto dirigenziale[166] ed inviata in busta chiusa e mediante lettera raccomandata senza avviso di ritorno. Tale decreto doveva individuare anche il Centro Operativo di riferimento in base alla zona di competenza. I contribuenti potevano trovare tale modulo presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Con il regolamento di

[162] Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70 (*Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 110 il 13 maggio 2011, convertito in legge il 13 maggio 2011, n. 106.
[163] FASANO N., *Detrazione del 36% per le spese di ristrutturazione edilizia e del 55% per le spese di riqualificazione energetica*, in *Il Fisco*, 2012, fascicolo 25, pag. 4005.
[164] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 01/06/2012, n. 19/E, cit.
[165] Si può presentare un modello Unico, in caso di maggior credito o minor debito, entro il termine previsto per la dichiarazione dei redditi dell'anno seguente. L'eventuale rimborso può essere richiesto all'Agenzia delle Entrate o può rimanere come eccedenza per l'anno successivo. La scelta va presa in base alle caratteristiche del contribuente: se quest'ultimo abitualmente va a credito o a debito e se può o non può fare il modello 730 l'anno successivo.
[166] Dal 2006 il modello era disponibile anche in formato elettronico sul sito *www.agenziaentrate.gov.it*.

attuazione della Legge Finanziaria 2002[167], le comunicazioni di inizio dei lavori non dovevano più essere inviate al Centro di Servizi ma agli Uffici delle Entrate. Questo cambiamento non ha comportato modifiche nei documenti da allegare alla comunicazione. Dal maggio 2002[168] è stato unificato ad un solo centro Operativo, quello di Pescara, con sede in via Rio Sparto, 21.

La comunicazione doveva essere inviata prima dell'inizio dei lavori di recupero del patrimonio edilizio, non necessariamente prima di aver effettuato tutti i pagamenti[169]. In base alla Legge n. 388 del 2000[170] all'art. 2 comma 4 per i lavori iniziati prima del 30 giugno 2000 la comunicazione poteva essere inviata anche dopo aver iniziato i lavori purché entro 90 giorni dall'inizio degli stessi. Questo modulo doveva essere compilato con tutti i dati catastali dell'immobile e i dati del contribuente. Insieme alla comunicazione dovevano essere inviati diversi documenti, obbligatori ai fini di poter detrarre la spesa nella successiva dichiarazione dei redditi. Questi ultimi, assieme al modulo, dovevano essere conservati ai fini di un controllo da parte degli uffici dell'Agenzia delle Entrate. I documenti da allegare erano:

- Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente normativa edilizia. Tra le abilitazioni troviamo la denuncia di inizio attività, l'autorizzazione o la concessione. Questi documenti, come abbiamo precedentemente visto, dipendono dalla tipologia di lavori che vengono effettuati nell'immobile. Se le abilitazioni amministrative non sono richieste basterà che il contribuente sottoscriva una dichiarazione sostitutiva specificando la data di inizio lavori e che gli interventi rientrano tra quelli agevolabili;
- La fotocopia della domanda di accatastamento se non potevano essere inseriti i dati catastali dell'immobile nel modulo predisposto dal Ministero;
- Nel caso delle parti comuni di edifici residenziali chi inoltra la domanda al Centro di servizi doveva allegare la fotocopia della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e della tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese;

[167] Regolamento di attuazione delle disposizioni di cui all. art 9, commi 1 e 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448.
[168] Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 153 del 9 maggio 2002 *(Regolamento recante disposizioni modificative del decreto ministeriale 18 febbraio 1998, n. 41, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia)* pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 174 del 26 luglio 2002.
[169] Circolare Ministero delle Finanze, 12/05/2000, n. 95/E, cit.
[170] Legge n. 388 del 23 dicembre 2000, cit.

- La dichiarazione del possessore scritta per il detentore dell'immobile relativa al consenso all'effettuazione dei lavori di ristrutturazione. Non necessaria se i detentori sono il coniuge, i figli o i genitori conviventi con il possessore dell'immobile;
- Copia dell'avvenuto pagamento dell'Ici per l'anno 1997. Questo documento andava allegato se dovuto; ad esempio, l'inquilino non essendo proprietario dell'immobile, non aveva questo onere. Nel caso di lavori su parti comuni, i condomini non dovevano trasmettere la copia del pagamento dell'Ici delle singole unità immobiliari ma solo del versamento dell'imposta comunale sugli immobili relativamente alle parti comuni. Se è stato pagato dall'amministratore bastava la copia dell'unico versamento, se invece ogni condomino ha pagato per se stesso in base ai millesimi, bisognava allegare la fotocopia di ogni versamento. "E' da ritenersi che se uno dei condomini tenuti al pagamento dell'Ici 1997, non avesse adempiuto, tenuto conto dell'ampia portata della normativa agevolativa e delle non restrittive modalità applicative, si dovrebbe verificare la decadenza limitatamente al soggetto inadempiente"[171].
- Nel caso di lavori che superavano le 100 milioni di Lire, bisognava trasmettere, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi dell'anno di imposta nel quale erano stati effettuate le ristrutturazioni, una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un tecnico iscritto all'albo degli ingegneri, degli architetti o dei geometri.

  Tale comunicazione era comunque stata eliminata, grazie alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21 del 2010[172]. Questo perché a partire dall'anno 2003 la detrazione aveva un massimo di € 48.000, ben sotto alla soglia obbligatoria per l'invio della comunicazione (€ 51.645,69).

  Quando però a partire dal 26 giugno 2012 la soglia di detrazione si è alzata a € 96.000, restava il dubbio se la dichiarazione sottoscritta da un tecnico fosse tornata obbligatoria. Con la Circolare n. 13/2013[173], l'Agenzia delle Entrate ha

[171] FIACCADORI S., *La detrazione d'imposta Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, pag. 579, cit.
[172] Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF - Risposte a quesiti relativi a deduzioni, detrazioni e crediti d'imposta*, 23/04/2010, n. 21/E.
[173] Circolare Agenzia delle Entrate, 09/05/2013, n. 13/E, cit.

chiarito che, dato che il Decreto "Sviluppo"[174] ha abolito l'obbligo di trasmissione della comunicazione preventiva di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, la dichiarazione dei redditi è divenuta l'unico modo per trasmettere i dati all'Agenzia delle Entrate. L'A.E. con un provvedimento direttoriale del 2 novembre 2011 ha spiegato che i documenti da conservare per eventuali controlli sono: comunicazione preventiva all'ASL, fatture e bonifici; non ha menzionato la comunicazione per i lavori di importo superiore a 52.645,68 € e quindi si deduce che non è più obbligatorio trasmetterla e conservarla[175].

La comunicazione di inizio lavori doveva essere compilata in stampatello e doveva essere riempita ogni casella con un solo carattere. Nel modulo bisognava inserire i dati del dichiarante e specificare se il contribuente era possessore o detentore dell'immobile. Se eseguito da quest'ultimi dovevano essere indicati i dati del contratto di locazione o di comodato. In caso mancassero i dati catastali andava indicato se è stata presentata la domanda di accatastamento (che doveva essere allegata al modulo). Per quanto riguarda i lavori su parti comuni di edifici residenziali, i dati da inserire dovevano essere quelli della persona che trasmette il modulo, specificando se era uno dei condomini o l'amministratore del condominio. Nella comunicazione andavano inseriti anche i dati catastali dell'immobile di riferimento. Bisognava inoltre indicare se è stata inviata la comunicazione dei lavori all'Asl[176]. Per quando riguarda i lavori iniziati in anni precedenti non era richiesta una nuova comunicazione da inviare al Centro Operativo.

Nel caso di soggetto convivente con il titolare dell'immobile o contitolare di un diritto reale dell'abitazione, non c'era l'obbligo di inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo, l'importante era che nella dichiarazione dei redditi nell'apposito spazio, venissero inseriti i dati del soggetto che ha effettuato l'invio[177]. In altre parole, bastava che uno solo tra chi usufruiva della detrazione facesse la comunicazione e gli altri inserissero il suo codice fiscale in dichiarazione, sempre ovviamente che avessero tutte le caratteristiche per poter detrarre la spesa. Per poter fruire della detrazione

[174] Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, cit.

[175] BORGOGLIO A., *I nuovi chiarimenti del Fisco sulle detrazioni del 50% e 55%*, in *Il Fisco*, 2013, fascicolo 20, pagg. 3112-3113.

[176] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 937 ss.

[177] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello - ART. 11, legge 27/07/2000, n. 212. Articolo 1, L. n. 449/1997*, 12/06/2002, n. 184/E.

bisognava nella fattura specificare la percentuale di spesa sostenuta dai contribuenti che volevano beneficiare dell'agevolazione[178].

Nel caso i lavori vengono effettuati da una cooperativa, la Comunicazione poteva essere inviata da quest'ultima o da uno qualunque dei soci. Bisognava inserire, quindi, nella dichiarazione dei redditi il codice fiscale della cooperativa o del socio che ha effettuato l'invio.

Con la Circolare Ministeriale n. 121/E del 1998[179], è stato specificato che il contribuente poteva non allegare alla comunicazione tutti i documenti precedenti detti, in cambio produceva una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. L'atto notorio sostituiva tutte le copie, che però dovevano essere conservate ed esibite in caso di richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate. Nella comunicazione doveva comunque essere indicato l'esistenza dei documenti, anche se non allegati.

Con il D.L. 70/2011[180], all'articolo 7 comma 2, è stato specificato che dal 14 maggio 2011 non sussiste più l'obbligo di inviare la comunicazione al Centro Operativo di Pescara. Questo obbligo è stato sostituito dall'onere di inserire in dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile di riferimento e gli estremi di registrazione del contratto di locazione o di comodato. Nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19/E del 2012[181] è stato precisato che, nel caso particolare del'acquisto di box auto effettuato nel 2010, se non era ancora stata inviata la comunicazione al Centro Operativo, i contribuenti proprietari possono inserire direttamente in dichiarazione i dati catastali dell'immobile. Questo perché, ricordiamo, chi acquista un box auto aveva il tempo di inviare la comunicazione di inizio lavori fino al termine per la presentazione dei redditi dell'anno successivo.

Bisogna in ogni caso conservare i documenti ed esibirli in caso di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria fino al termine previsto dalla legge[182].

---

[178] CHESSA F., *Detrazione degli interessi per mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale e per le spese di ristrutturazione*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, fascicolo 10, pag. 642.
[179] Circolare Ministero delle Finanze, cit., 11/05/1998, n. 121.
[180] Decreto Legge 13 maggio 2011 n. 70, cit.
[181] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 01/06/2012, n. 19/E, cit.
[182] Il termine per l'invio dell'avviso di accertamento è il 31 dicembre del quarto anno successivo a quello di presentazione della dichiarazione dei redditi, in base all'art. 43 del D.P.R. 600/1973.

2.7.2 IMPORTANZA DEL SISTEMA BANCARIO

I contribuenti che vogliono detrarre le spese per il recupero del patrimonio edilizio, ai sensi dell'articolo 1 della Legge 27 dicembre 1997 n. 449 e successive modificazioni, devono pagare tramite bonifico bancario o postale.

Le banche hanno l'obbligo, entro il 31 luglio dell'anno successivo a quello di effettuazione del bonifico, di comunicare al Centro Servizi gli elenchi di chi ha beneficiato della detrazione. Questo obbligo che hanno banche e poste, in caso non venga ottemperato, non procura nessuna sanzione né in capo al contribuente né all'istituto di credito[183]. Le banche quando ricevono i bonifici da parte dei contribuenti hanno l'obbligo di effettuare una ritenuta pari al 10%, che dal 6 luglio 2011 è stata ridotta al 4%[184]. La ritenuta è "a titolo di acconto di imposta sul reddito dovuto dai beneficiari, con obbligo di rivalsa, all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi ai bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione d'imposta"[185].

La ritenuta si applica:

- A titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dai beneficiari;
- Con l'obbligo di rivalsa;
- All'atto dell'accreditamento dei pagamenti relativi ai bonifici eseguiti dai contribuenti.

Con il provvedimento n. 94288 dell'Agenzia delle Entrate si è previsto che Poste italiane e banche devono:

- Operare all'atto dell'accreditamento dei pagamenti le ritenute d'acconto, con obbligo di rivalsa;
- Effettuare il relativo versamento con le modalità di cui all'art. 17 del Decreto Legislativo 9 luglio 1997, n. 241, cioè utilizzando il modello F24;
- Rilasciare la certificazione delle ritenute d'acconto eseguite al beneficiario stesso;

---

[183] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 938 ss.

[184] Decreto Legge 6 luglio 2011 n. 98, art. 23 comma 8 (*Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria*), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6 luglio 2011, convertito nella Legge il 15 luglio 2011 n. 111.

[185] Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, art. 25 (*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2011, convertito in Legge il 30 luglio 2010.

- Indicare nella dichiarazione dei sostituti d'imposta i dati concernenti i pagamenti effettuati.

Sempre nel 2010, con la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 65/E[186], è stato istituito il codice tributo (1039) per poter effettuare la trattenuta. Il codice è denominato "Ritenuta operata da banche e Poste Italiane Spa all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi a bonifici disposti per beneficiare di oneri deducibili e detrazioni d'imposta, ai sensi dell'art 25 del D.L. n. 78/2010". Come previsto dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 40/E del 2010[187], la base di calcolo sulla quale calcolare la ritenuta deve escludere l'Iva, dato che è un'imposta neutrale. La misura dell'Iva è diversa a seconda della tipologia di spesa (come si vedrà nel capitolo ad essa dedicato). Dato che chi effettua la trattenuta non può conoscere la percentuale di Iva che è stata pagata, dovrà supporre l'aliquota più alta, attualmente pari al 22%[188]. Con i vari aumenti dell'aliquota Iva ci si domanda se lo scorporo previsto al 20% debba essere aggiornato tenendo conto del cambiamento dell'aliquota ordinaria, e sembra che non ci sia una buona ragione per darsi una risposta negativa[189].

Sui bonifici di alcune tipologie di spese non deve essere applicata la ritenuta a titolo di acconto. Queste spese sono gli oneri di urbanizzazione e simili, i pagamenti ai fondi immobiliari, l'imposta di bollo, le autorizzazioni e le denuncie di inizio attività.

Il fatto che la data del bonifico è fondamentale per capire quando è possibile detrarre le spese di recupero del patrimonio edilizio, lo si può notare quando la percentuale di detrazione nel corso dell'anno cambia. Come è successo nel 2012 (precedentemente visto nel capitolo relativo all'*evoluzione normativa*), chi aveva pagato i lavori prima del 26 giugno del 2006 poteva detrarre su un massimo di € 48.000 il 36% delle spese, gli

---

[186] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, delle ritenute d'acconto sull'imposta sul reddito operate da banche e Poste Italiane Spa all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi a bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione, ai sensi dell'articolo 25 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78*, 30/06/2010, n. 65/E.

[187] Circolare Agenzia delle Entrate, *Ritenuta del 10 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito - articolo 25 decreto-legge 31 maggio 2010*, n. 78, 28/07/2010, n. 40/E.

[188] Decreto Legge 28 giugno 2013 n. 76 (*Primi interventi urgenti per la promozione dell'occupazione, in particolare giovanile, della coesione sociale, nonché in materia di Imposta sul valore aggiunto (IVA) e altre misure finanziarie urgenti*), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 150 del 28 giugno 2013, convertito nella Legge n. 99 del 9 agosto 2013.

[189] BARUZZI S., *La detrazione per il recupero degli immobili abitativi (36%) dopo il D.L. "Salva Italia"*, in *Il Fisco*, 2012, fascicolo 15, pag. 2239.

altri massimo € 96.000 con una percentuale del 50%. Non erano di nessuna importanza le date di inizio e fine dei lavori.

Una questione particolare è nata perché chi aveva effettuato bonifici errati (esempio per mancanza dei dati di chi effettuata il pagamento o dell'impresa beneficiaria) poteva rifare il bonifico anche dopo il 26 giugno 2012, perdendo un anno di detrazioni. Allo stesso tempo però poteva recuperare il 50% delle spese su un massimo di € 96.000, perché il bonifico valido per la detrazione diventava il secondo. Chi invece aveva effettuato correttamente il bonifico perdeva il nuovo beneficio. Sicuramente la soluzione non è equa perché penalizza chi si è comportato correttamente[190].

Un contribuente, grazie all'aumento della percentuale avrebbe potuto decidere, se ha lavori molto costosi effettuati in parte prima e in parte dopo il 26 giugno 2012, di detrarre solo quelli eseguiti dopo, per sfruttare al meglio la detrazione più alta, pari al 50% su un massimo di € 96.000 di spese[191].

Esempio: Sempronia ha speso 35.000 € per lavori di ristrutturazione di una propria abitazione a disposizione il 2 febbraio 2012 e 100.000 € il 30 giugno 2012. Per poter avere il maggior rimborso possibile le conviene chiedere la detrazione delle sole spese del 30/06 (che già superano la franchigia di € 96.000). Non potrebbe chiedere la detrazione di entrambe perché si riferiscono al medesimo immobile e quindi il limite resta € 96.000. Non le converrebbe neppure detrarre le spese del 02/02 perché ricaverebbe in 10 anni 12.600 € più € 30.500 ([96.000 – 35.000 = 61.000] * 50%) dalla seconda parte dei lavori, in tutto € 43100. Invece se sceglie di detrarre solo i lavori effettuati dopo il 26/06 le verrà restituito in 10 anni € 48.000. Un guadagno netto di € 4.900.

Con la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 55/2012[192] l'Amministrazione finanziaria ha precisato che nel bonifico, effettuato per le spese relative a interventi di recupero del patrimonio edilizio, devono essere inseriti tutti i dati richiesti dalla normativa altrimenti non può essere considerato valido. Una presa di posizione più

[190] FORTE N., *Per l'incremento del "bonus" ristrutturazioni fa fede la data di bonifico*, cit., pagg. 2230-2233.

[191] BORGOGLIO A., *I nuovi chiarimenti del Fisco sulle detrazioni del 50% e 55%*, cit., pag. 3113.

[192] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Agevolazione del 36% - Incompletezza dei dati del bonifico ai fini della ritenuta d'acconto - Articolo 25 decreto legge n. 78 del 2010*, 07/06/2012, n. 55/E.

rigida rispetto al passato sui bonifici speciali, ovverosia quei bonifici nei quali sono richieste informative aggiuntive rispetto a quelli normali.

Oltre al codice fiscale del beneficiario della detrazione, il codice fiscale o la partita Iva dell'impresa o del professionista destinatario del bonifico, è fondamentale la causale. Proprio perché è un bonifico speciale deve essere inserita la causale riguardante la norma agevolativa "art. 1 L. 449/1997". L'assenza del riferimento legislativo, secondo la Circolare del Ministero delle Finanze n. 95/E del 2000[193], non provocava la perdita della detrazione se il contribuente fosse in grado di dimostrare che le spese erano state sostenute rispettando tutti gli adempimenti previsti.

In caso di mancanza di questi elementi decade la possibilità di poter detrarre le spese di recupero del patrimonio edilizio. Nel 2008, con due documenti di prassi[194], l'Agenzia delle Entrate conferma questa visione più aperta: se corrispondono i dati del beneficiario nella fattura e nel bonifico, non c'è pericolo di perdere la detrazione se il contribuente comunica alla banca i rimanenti dati[195].

Con la riduzione dell'aliquota da 10% a 4% della ritenuta d'acconto che operano le banche, avvenuta come precedentemente spiegato nel 2011, il legislatore nel decreto ha ben specificato che la trattenuta va fatta nell'atto del pagamento del bonifico da parte del contribuente. Questo vuol dire che in assenza dei dati richiesti dal decreto interministeriale le banche e le poste non riescono ad effettuare la trattenuta e quindi il bonifico non può essere considerato valido. Importante oltre alla causale è la partita Iva del beneficiario, altrimenti gli intermediari non sapranno a chi devono imputare la ritenuta. L'unico modo, in caso di errore per non perdere la detrazione, è ripetere il bonifico. Quindi, tornando alla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 55/E del 2012,

[193] Circolare Ministero delle Finanze, 12/05/2000, n. 95/E, cit.

[194] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – CONDOMINIO ALFA - Detrazione spese di ristrutturazione edilizia - articolo 1 Legge 449/1997*,15/07/2008, n. 300/E; Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000. Spese relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio – pagamento mediante bonifico on-line – detrazione d'imposta del 36 per cento – Art. 1 della legge n. 449 del 1997*, 07/08/2008, n. 353/E.

[195] Questo adempimento deve essere fatto anche se viene effettuato il bonifico on-line. Il bonifico on-line è parificato a quello tradizionale ma, molte volte, per mancanza di spazio non c'è la possibilità di inserire tutti i dati obbligatori per detrarre le spese di recupero del patrimonio edilizio. In caso di mancanza di alcuni dati essenziali, bisogna tempestivamente comunicarli alla banca in modo che quest'ultima possa fare la trattenuta a titolo di acconto prevista dal legislatore.

questa visione più restrittiva dell'Amministrazione Finanziaria si ha a partire dai bonifici effettuati dal 1° luglio 2011, momento dal quale scatta la ritenuta del 4%[196].
I lavori di recupero del patrimonio edilizio possono essere effettuati anche da Consorzi di imprese. Le ritenute subite da questi ultimi possono essere trasferite ai singoli consorziati che hanno effettivamente realizzato le ristrutturazioni. Ciò può essere attuato solo se la volontà di effettuare il trasferimento risulta da atto con data certa[197].

2.8 SPESE CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE

Le spese che danno diritto alla detrazione, in base alla Legge n. 449/97, sono:

- La progettazione;
- L' esecuzione dei lavori;
- L' eventuale relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- Le perizie e i sopralluoghi;
- Le prestazioni professionali;
- L' Iva;
- L' imposta di bollo;
- La tassa per l'occupazione del suolo pubblico (Tosap)[198];
- I diritti pagati per le concessioni, per le autorizzazioni, per le denuncia di inizio lavori e per gli oneri di urbanizzazione.

Tutte questi oneri (nella maggior parte tasse e spese professionali) sono stati inseriti a regime con il decreto Legge n. 201/11, nel comma 2 dell'art. 16-bis del Tuir. Con la legge di stabilità del 2014[199] queste tipologie di spese (escludendo la vera e propria esecuzione dei lavori) non sono state richiamate. La Legge n. 147/2013 conferma le detrazioni per il recupero del patrimonio edilizio, come riportato dal D.L. 211/01, detrazione del 50% delle spese per un massimo di € 96.000. Non richiamando le spese elencate sopra, di cui il comma 2 dell'art. 16-bis, si dovrebbe supporre che non sono da

[196] BORGOGLIO A., *Negato il bonus del 36% se il bonifico non contiene tutti i dati previsti*, in *Il Fisco*, 2012, fascicolo 27, pagg. 4342 ss.
[197] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 25 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 - Ritenuta d'acconto sui pagamenti effettuati mediante bonifici per usufruire di deduzioni e detrazioni fiscali – Oneri corrisposti ai Comuni*, 04/01/2011, n. 3/E.
[198] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 04/01/2011, n. 3/E, cit.
[199] Legge 27/12/2013 n. 147, cit.

includere nella più favorevole agevolazione, ma restano al 36% su € 48.000. Sarebbe sicuramente irragionevole. Il collegamento tra le due diverse tipologie di oneri è così stretto da ritenere la proroga riguardante anche per le spese sostenute per la progettazione e per le somme versate ai professionisti[200].

Non rientrano tra le spese detraibili gli interessi pagati per mutui (potranno essere detratti come mutui per costruzione dell'abitazione principale, come si vedrà in seguito), ma neppure costi di trasloco o di custodia in magazzino.

Le spese vanno detratte in base al criterio di cassa: ciò che fa fede è il momento dell'effettivo pagamento. Quest'ultimo può essere effettuato sia prima, sia dopo il completamento dei lavori o l'emissione della fattura[201].

Nel caso di lavori su parti comuni di edifici residenziali, i condomini devono tener conto per la detrazione solo dell'importo effettivamente saldato al condominio entro il termine di dichiarazione dei redditi. Se, per effetto di rateazione, i lavori sono stati pagati l'anno di imposta successivo a quello nel quale sono state effettuate le ristrutturazioni, non possono essere inserite nella dichiarazione dell'anno considerato ma, al limite, in quella dell'anno successivo[202].

2.9 PERDITA DELLA DETRAZIONE

Il comma 3 dell'art. 1 delle Legge n. 449/97 non prevede espressamente che le cause di decadenza debbano essere collegate all'evasione tributaria e contributiva o a violazione sanitarie o di sicurezza dei lavoratori[203].

Come è stato precedente detto, non corrisponde a una causa di decadenza della detrazione la presentazione di titoli abilitativi diversi da quelli previsti per la tipologie di lavoro che è stato effettuato. L'importante è sanare l'errore. Al termine della sanatoria, il contribuente avrebbe dovuto inviare il modello corretto al Centro Operativo.

---

[200]FORTE N., *La "mini" riduzione del cuneo fiscale e la proroga dei "bonus" per la casa*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 43, pag. 3417.

[201] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 935.

[202] PESSINA C., BAJARDI C., S*pese per interventi di recupero del patrimonio edilizio – regime agevolativo introdotto dall'art. 1 della L. n. 449/1997*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 23, pag. 7754.

[203] FIACCADORI S., *La detrazione d'imposta Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, cit., pag. 579.

Dal D.L. n. 16 del 2012[204] si ricava che la fruizione di benefici non è preclusa finché non sono iniziati accessi e ispezioni. Questo vuol dire che fino a quando l'Agenzia delle Entrate non inizia gli accertamenti, il contribuente può sanare la sua situazione eventualmente pagando una sanzione nella misura minima[205].

Bisogna stare attenti quando i lavori sono piuttosto complessi e ci sono diversi documenti da presentare. Se per una parte dei lavori i titoli presentati sono corretti, solo l'altra parte rischia la decadenza. Se però non è possibile scorporare le parti allora il rischio di perdere la detrazione è su tutto il lavoro.

Secondo l'art. 4 della Legge n. 449 del 1997 la detrazione non viene riconosciuta se:

- La Comunicazione di inizio lavori non era stata trasmessa prima dell'inizio degli stessi o non era stata proprio inviata. La comunicazione poteva essere spedita anche il giorno stesso di inizio dei lavori ma in orario antecedente[206]. Se fosse stata inviata ad un Centro di Servizi diverso da quello previsto, non poteva essere considerata causa di decadenza. Non poteva essere, quindi, considerata causa di decadenza l'invio della comunicazione ad un ufficio diverso da quello previsto, come ha concluso la Commissione tributaria provinciale di Milano con la sentenza n. 287 del 2009[207]. Era da considerarsi un adempimento non corretto solo dal punto di vista procedurale. Un atteggiamento decisamente *pro* contribuente perché si fa affidamento sul principio di buona fede di quest'ultimo[208];
- Nella Comunicazione mancavano i dati catastali dell'immobile;
- Non venivano allegate alla Comunicazione le abilitazioni previste per la tipologia di lavoro che si vuole detrarre;

[204] Decreto Legge del 2 marzo 2012 n. 16 (*Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento*) pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 2 marzo 2012, convertito in Legge il 26 aprile 2012, n. 44.

[205] BARUZZI S., *La detrazione per il recupero degli immobili abitativi (36%) dopo il D.L. "Salva Italia"*, cit., pag. 2239.

[206] Circolare Agenzia delle Entrate, *Questioni interpretative prospettate dal coordinamento nazionale dei Caf*, 20/04/2005, n. 15/E.

[207] Commissione tributaria provinciale Lombardia Milano, 11-11-2009, n. 287 (Non vi è omissione vera e propria di trasmissione nel caso in cui il contribuente, per mero errore materiale, abbia inviato, entro i prescritti termini di legge, una certa documentazione (nel caso di specie, dichiarazione di esecuzione dei lavori, al fine di ottenere il riconoscimento della detrazione delle spese di ristrutturazione edilizia di cui alla legge n. 449/1997) ad un pubblico Ufficio ancorché incompetente a riceverla. Infatti può parlarsi di "omessa trasmissione" solo qualora il soggetto che doveva inviare una certa documentazione nulla abbia inviato nei limiti temporali previsti).

[208] IANNIELLO B., *La comunicazione del certificato di fine lavori "salva" le agevolazioni*, in *Corriere Tributario*, 2010, fascicolo 6, pagg. 454 ss.

- Mancanza della copia della domanda di accatastamento, nel caso l'immobile non sia stato accatastato. L'unica deroga a tale norma era la possibilità per i fabbricati rurali che hanno perso le caratteristiche di ruralità e non erano ancora accatastati di trasmettere successivamente la copia della domanda di accatastamento[209];
- Non erano state allegate le copie del pagamento dell'Ici 1997. Non era causa di decadenza il pagamento tardivo dell'imposta;
- Non è stata allegata la copia della delibera assembleare e della tabella millesimale;
- Non veniva allegato alla Comunicazione il consenso del proprietario dell'immobile ad effettuare i lavori, se questi venivano eseguiti dal comodatario o dall'affittuario;
- Non è stata fatta nessuna comunicazione preventiva alle ASL;
- In caso di lavori che superavano i 100 milioni di Lire, non era stata trasmessa la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un tecnico abilitato;
- Non sono stati conservati o non vengono esibiti su richiesta dell'Amministrazione finanziaria tutte le fatture e i bonifici relativi alle spese di recupero del patrimonio edilizio;
- I pagamenti sono stati effettuati con mezzi diversi dal bonifico;
- Erano state eseguite opere edilizie diverse da quelle dichiarate nella Comunicazione precedentemente inviata al Centro Operativo. In questo caso le amministrazioni comunali dovevano comunicare all'Agenzia delle Entrate copia dell'ordinanza di demolizione delle opere abusive, per poter così facilitare la decadenza dei benefici fiscali[210];
- Sono violate le norme in materia di sicurezza nel cantiere e quelle riguardanti gli oneri contributivi. Questa causa di perdita della detrazione non si avrà se il contribuente si è fatto rilasciare una dichiarazione della ditta che esegue i lavori che attesta di rispettare la norma in materia di sicurezza, con esplicita assunzione

[209] ANTICO G., *La pianificazione familiare*, cit., pagg. 204-205.
[210] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 939.

di responsabilità da parte della stessa. Questa attestazione deve essere conservata ed esibita in caso di controllo[211].

Se la Comunicazione di inizio dei lavori non era stata ben compilata o mancano dei documenti, la decadenza del beneficio si aveva solo se, alla richiesta di regolarizzazione, il contribuente non presentava ciò che manca o non correggeva gli errori.

Altra causa di perdita della detrazione è l'intestazione della documentazione a soggetti diversi da chi aveva inviato la comunicazione o da chi richiede la detrazione.

Non rientrano, ovviamente, nell'agevolazione le fatture riguardanti lavori non inclusi tra le spese che possono essere detratte.

Se i documenti sono stati sostituiti con un atto di notorietà allora sarà quest'ultimo documento che deve essere esibito all'Agenzia delle Entrate.

Dal 1 gennaio 2011 non è più obbligatorio inviare la Comunicazione al Centro Operativo di Pescara, così molte cause di decadenza sono automaticamente scomparse. Resta il fatto che tutti i documenti utili per la detrazione devono essere conservati per quattro anni ai fini del controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate. Le opere devono essere conformi con quanto comunicato all'amministrazione comunale.

La perdita della detrazione poteva avvenire, dal 2006 al 2011, anche a causa della mancanza di indicazione del costo della manodopera in fattura. Come abbiamo precedentemente visto, questo problema non esiste più dato che quest'onere è stato cancellato, anche con effetto retroattivo.

Se non sono rispettati tutti gli adempimenti previsti dalla norma, l'Agenzia delle Entrate richiederà la restituzione (sommata alla sanzione e agli interessi) degli importi ricevuti illegittimamente. La sanzione sarà dal 100 al 200 % della differenza tra quanto viene liquidato tramite l'accertamento e quello liquidabile in base alla dichiarazione[212].

2.10 CAMBIO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il possesso dell'immobile può cambiare per morte del possessore o a causa di una cessione a titolo oneroso o gratuito.

[211] Circolare Ministero delle Finanze, 24/02/1998, n. 57/E, cit.
[212] GAVELLI G., *La detrazione del 36% "cambia volto"*, cit., pag. 3712.

L'art. 1 al comma 7 della Legge n. 449 del 1997 prevedeva che, in caso di vendita dell'immobile, le quote di detrazione non utilizzate spettavano all'acquirente dello stesso, solo se si tratta di persona fisica[213]. La *ratio* di tale norma è l'aumento del valore dell'immobile grazie ai lavori di ristrutturazione, quindi al compratore l'edificio costa di più ed è logico che può detrarsi i lavori per le rate mancanti[214].

La circolare del Ministero delle Finanze n. 95/E del 2000[215] prevede che in caso di cessione dell'immobile, per capire chi deve detrarre la rata dell'anno di riferimento bisogna vedere chi ha il possesso al 31 dicembre. Sempre la stessa circolare, spiega che il trasferimento di una quota della proprietà dell'immobile non comporta il trasferimento del diritto di detrarre i lavori di ristrutturazione. Solo nel momento nel quale verrà trasferita l'intera proprietà si trasferirà pure la detrazione, perché porterebbe ad un consolidamento in capo all'acquirente della titolarità del'immobile. La *ratio* sta nel fatto che si potrebbero trasferire quote e quindi detrazioni per voler eludere la legge (per esempio se il proprietario non ha capienza[216] e non riesce così a detrarsi i lavori di recupero del patrimonio edilizio effettuati su un proprio immobile). L'esigenza di evitare arbitraggi fiscali, ha di fatto introdotto un'ipotesi di presunzione assoluta di elusività[217]. Diverso è il caso dell'acquisto di una parte di un immobile di cui il venditore è proprietario solo di quella porzione. In questa specifica circostanza l'acquirente può detrarsi le spese di recupero del patrimonio edilizio, ovviamente riparametrandole alla percentuale di possesso[218].

Se il trasferimento riguarda una porzione dell'edificio autonomamente accatastata, il compratore potrà detrarsi le spese di ristrutturazione in proporzione all'edificio nella sua interezza. L'acquirente deve verificare se il venditore ha seguito la corretta procedura per non incappare in sanzioni future e deve sempre tenere conto delle scelte e della normativa dell'anno in cui sono state sostenute le spese[219]. Infatti, se il precedente

---

[213] ANTICO G., *La pianificazione familiare*, pag. 204, cit.

[214] PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, cit., pag. 935.

[215] Circolare Ministero delle Finanze, 12/05/2000, n. 95/E, cit.

[216] Non paga imposte perché ha un reddito esente Irpef, oppure l'imposta è già stata assorbita da altre detrazioni (spese mediche o quant'altro).

[217] OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Cessione dell'immobile e diritto alla detrazione per le ristrutturazioni edilizie*, in *Immobili & Proprietà*, 2009, fascicolo 9, pagg. 568-569.

[218] BARUZZI S., *La detrazione per il recupero degli immobili abitativi (36%) dopo il D.L. "Salva Italia"*, cit., pag. 2243.

[219] ANTICO G., *Il punto normativo e di merito sugli interveti di ristrutturazione edilizia* ,cit., pag. 12329.

proprietario aveva, per esempio, optato per la rateazione in cinque o tre rate potrà il compratore (o l'erede) continuare con questa tipologia di rateizzazione. Il nuovo proprietario o detentore dell'immobile deve essere in possesso di tutti i documenti attestanti la spesa e deve assicurarsi che siano stati rispettati tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa[220].

Quanto disposto dalla Legge n. 449/97 vale anche nelle altre ipotesi di cessione dell'immobile a titolo gratuito: donazione o morte del contribuente[221]. Nel primo caso passa al donatario, nel secondo agli eredi[222] a partire dall'anno del decesso del contribuente. Infatti la dichiarazione per l'anno del decesso presentata dagli eredi per conto del dante causa non dovrà riportare la spesa per il recupero del patrimonio edilizio[223].

Diverso è il caso del detentore dell'immobile che effettua i lavori, sia esso inquilino o comodatario. La detrazione continua ad essere del detentore in caso cessa il contratto di affitto o di comodato (vale lo stesso anche per il familiare convivente[224]), ma in caso di decesso non può essere trasmessa agli eredi e viene persa. La situazione del detentore cambia con la Circolare n. 13/E del 2013[225], l'Agenzia delle Entrate specifica che solo l'erede del conduttore deceduto che subentri nel contratto potrà detrarsi le spese di recupero del patrimonio edilizio. Se subentra un soggetto che non è erede la detrazione andrà persa.

La Legge Finanziaria 2003[226] regolamenta alcune ipotesi di trasferimento del diritto a detrarre le spese per il recupero del patrimonio edilizio. Nulla cambia per quanto riguarda i trasferimenti *inter vivos*. Cambia invece il trasferimento *mortis causa*: la detrazione non spetta più a tutti gli eredi, ma esclusivamente all'erede che conserva la

---

[220] Circolare Agenzia delle Entrate, *Questioni interpretative prospettate dal coordinamento nazionale dei Caf*, 03/05/2005, n. 17/E.

[221] Circolare Agenzia delle Entrate, R*isposte a quesiti posti dalla stampa specializzata*, 19/06/2012, n. 25/E.

[222] Segue le norme sulle successioni previste dal Codice Civile (Libro secondo relativo alle successioni – a partire dall' art. 456 del c.c.). La successione, cioè il trasferimento di diritti da un soggetto ad un altro soggetto, può essere legale o testamentaria. Nella successione legale la quota ereditaria è definita dalla legge. Nella successione testamentaria esiste una quota minima da distribuire agli eredi (legittima) e una parte che può essere distribuita a chiunque. Le quote sia nella successione ereditaria sia in quella testamentaria sono previste dalla legge.

[223] Circolare Ministero delle Finanze, 12/05/2000, n. 95/E, cit.

[224] Circolare Ministero delle Finanze, 24/02/1998, n. 57/E, cit.

[225] Circolare Agenzia delle Entrate, 09/05/2013, n. 13/E, cit.

[226] Legge 27 dicembre 2002 n. 289, cit.

detenzione materiale e diretta del bene. L'erede può disporre a proprio piacimento dell'immobile, non è necessario che lo adibisca ad abitazione principale.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2004[227] specifica che:

- Se l'immobile è dato in locazione, non si possono detrarre le spese di ristrutturazione edilizia perché non c'è la possibilità di disporre liberamente del bene. Lo stesso vale anche se l'immobile è dato in comodato d'uso gratuito[228];
- Se l'immobile rimane a disposizione, cioè vuoto, tutti gli eredi potranno utilizzare la detrazione;
- Se uno degli eredi abita nell'immobile, solo quest'ultimo per intero potrà detrarsi le spese di recupero del patrimonio edilizio perché gli altri non possono disporre liberamente del bene.

Nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2004 è stato precisato che il coniuge che rinuncia all'eredità, anche se conserva la detenzione del bene non può detrarsi nella propria dichiarazione le rate residue della spesa di ristrutturazione dell'immobile. Questo perché la rinuncia all'eredità fa venir meno la condizione di erede.

Come precedentemente detto, questo obbligo di detenzione materiale e diretta del bene, non si trova nei trasferimenti *inter vivos*. Una disparità di trattamento, questa, di cui sfugge la *ratio* e che si espone a forti sospetti di incostituzionalità[229].

Nel 2011 si ha un importante cambiamento: con la cosiddetta manovra di ferragosto[230] il legislatore ha previsto che, a partire dal 17 settembre 2011, le quote della detrazione Irpef del 36% non ancora usufruite possono essere portate in detrazione anche dal venditore dell'immobile. Il passaggio della quote rimaste al compratore non è più un obbligo ma una facoltà. I due contraenti potranno così valutare la scelta più conveniente in base, per esempio, alla situazione economica di entrambi oppure se uno dei due soggetti non ha la possibilità di detrarre la spesa. Tale norma si applica anche ai trasferimenti a titolo non oneroso, quali donazioni e permute. L'Agenzia delle Entrate ha precisato che, per i trasferimenti dal 17 settembre 2011, la quota detraibile dell'anno

[227] Circolare Agenzia delle Entrate, 10/06/2004, n. 24/E, cit.
[228] Circolare Agenzia delle Entrate, 13/05/2011, n. 20/E, cit.
[229] IANNIELLO B., *Proroga "ridotta" per la detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 3, pagg. 222 ss.
[230] Decreto Legge n. 138 del 13 agosto 2011 (*Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 188 del 13 agosto 2011, convertito in Legge il 14 settembre 2011, n. 148.

in cui avviene la cessione, spetta per intero al contribuente che usufruirà della detrazione negli anni successivi[231].

Il decreto non specifica cosa succede se i due contraenti non decidono chi detrarrà la spese di recupero del patrimonio edilizio. Si potrebbe supporre che, se non viene detto nulla in contrario, la detrazione resta in capo al venditore[232]. Invece, in seguito, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita le rate residue vengono trasferite all'acquirente[233]. Sarebbe preferibile specificare nel rogito di acquisto dell'immobile chi detrarrà le rate residue, soprattutto per esibirlo in caso di futuri controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate[234].

Con tale decreto aumenta la flessibilità di trasferire quote e con esse le spese di ristrutturazione: si possono spostare le detrazioni residue a due cessionari in quote differenti rispetto alle quote dell'unità immobiliare, fino al caso di trasferire le quote residue solo ad uno dei due[235].

2.11 CAMBIO DI DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE

Può accadere che un contribuente, prima o dopo aver effettuato lavori di ristrutturazione edilizia, decida di cambiare la destinazione d'uso dell'immobile.

Secondo un'interpretazione letterale della Legge n. 449 del 27 dicembre del 1997 è necessaria la natura residenziale al momento dell'effettuazione dei lavori. Invece con la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 14/E del 2005[236] è stato specificato che possono essere detratte le spese di recupero del patrimonio edilizio, anche se l'immobile all'inizio dei lavori non era ad uso residenziale. L'importante è che alla fine dei lavori diventi un'abitazione. L'Agenzia delle Entrate ha voluto interpretare la norma in modo

---

[231] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 01/06/2012, n. 19/E, cit.

[232] AGLIETTA P., *Spese di ristrutturazione e novità in tema di detrazione Irpef 36%*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, fascicolo 12, pag. 778.

[233] Risoluzione Agenzia delle Entrate, 01/06/2012, n. 19/E, cit.

[234] BIANCHI R., *Bonus per il recupero del patrimonio edilizio*, in *Immobili & Proprietà*, 2014, fascicolo 10, pag. 588.

[235] BARUZZI S., *La detrazione per il recupero degli immobili abitativi (36%) dopo il D.L. "Salva Italia"*, cit., pag. 2243.

[236] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 1, comma 1, della legge n. 449/97 - detrazione di imposta del 36 per cento per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31 della legge n. 457/78. Diritto al beneficio fiscale nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo*, 08/02/2005, n. 14/E.

non restrittivo per poter così incentivare l'effettuazione di interventi di ristrutturazione di immobili che altrimenti andrebbero in disuso[237]. Quest'ultima ha però precisato che la detrazione è consentita solo se il titolo abilitativo prevede il cambio di destinazione dell'immobile. Bisogna ricordare che la norma prevede la possibilità di effettuare lavori che "possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente"[238], quindi il cambiamento di destinazione d'uso può essere accettato.

2.12 NON COMULABILITA' CON LA DETRAZIONE IRPEF PREVISTA PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Con la Legge Finanziaria del 2007[239] è stata istituita una nuova detrazione Irpef, che prima era compresa nelle spese di recupero del patrimonio edilizio, che riguarda gli interventi di risparmio energetico.

Queste tipologie di lavori diventano detraibili nella misura del 55% delle spese sostenute. Le spese sono quelle riportate dal comma 344 a 351 della medesima legge[240].

Per i lavori riguardanti il risparmio energetico, la legge prevede che non possono essere usufruite entrambi le detrazioni. Sarà il contribuente che dovrà vedere quale detrazione è più conveniente. Quest'ultimo dovrà tenere conto della percentuale maggiore che hanno sempre beneficiato i lavori rientranti nella Legge n. 296/06 e del fatto che almeno per qualche anno c'è stata la possibilità di poterli detrarre in tempi più brevi (addirittura tre anni). Il contribuente deve anche considerare che i lavori di risparmio energetico comportano degli oneri ben maggiori e anche dei costi professionali più alti rispetto alla detrazione sulle ristrutturazioni. Tenendo conto che dal 2011 per i lavori relativi alla Legge n. 449/97 non devono più essere inviate le comunicazioni al Centro Operativo di Pescara, sono sempre meno i documenti che devono essere prodotti per usufruire della

---

[237] FORTE N., *Detrazione Irpef del 36% consentita se cambia la destinazione dell'immobile*, in *Corriere Tributario*, 2005, fascicolo 12, pagg. 967-968.

[238] Legge n. 457 del 05 agosto del 1978 (*Norme per l'edilizia residenziale*), art. 31 lettera d, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale il 19 agosto 1978 n. 231.

[239] Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, cit.

[240] I lavori che possono essere portati in detrazione sono:

- riduzione delle dispersioni termiche degli edifici (commi 344 e 345);
- installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda (comma 346);
- installazione di caldaie a condensazione (comma 347);
- costruzione di nuovi edifici ad altissima efficienza energetica (comma 351).

detrazione del 36-50%. Sarà quindi il contribuente, con l'aiuto di chi effettua i lavori, che dovrà capire quale delle due detrazioni usufruire, soppesando oneri e benefici, proprio perché le due agevolazioni non possono essere sommate tra loro.

2.13 ESENZIONE ICI - IMU PER GLI IMMOBILI RISTRUTTURATI

In base al comma 5 dell'art. 1 della Legge n. 449 del 1997 i comuni potevano fissare aliquote agevolate dell'Ici[241] a favore dei contribuenti che effettuavano lavori di recupero del patrimonio edilizio. L'aliquota poteva essere fissata anche sotto il limite del 4 per mille. L'agevolazione però riguarda solo chi acquista box o posti auto anche pertinenziali, chi utilizzava sottotetti o chi faceva lavori per recuperare immobili di interesse artistico o architettonico situati in centri storici. In tutti gli altri casi l'Ici si doveva pagare anche se momentaneamente, a causa di lavori di ristrutturazione, il proprietario non poteva utilizzare l'immobile[242]. L'agevolazione Ici ha una durata massima di tre anni dall'inizio dei lavori.

Con il Decreto Salva Italia[243] i comuni hanno potuto abbassare l'aliquota Ici fino allo 0,38 per cento per i fabbricati costruiti e destinati alla vendita dall'impresa costruttrice se non vengono locati. L'agevolazione poteva essere utilizzata fino a tre anni dall'ultimazione dei lavori.

Nel 2013, il Decreto Legge n. 102[244] all'art. 2 si è previsto che "a decorrere dal primo gennaio 2014 sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e

[241] L'Ici era l'imposta comunale sugli immobili. Nata l'11 luglio 1992 con il decreto legislativo n. 133, è rimasta in vigore fino al 2012 quando è stata sostituita dall'Imu. Era un tributo comunale che aveva come presupposto impositivo la proprietà di fabbricati e terreni agricoli e fabbricabili nel territorio della Stato italiano. Era un'imposta che non era progressiva come l'Irpef e gravava sul patrimonio immobiliare. Veniva calcolata sul valore del fabbricato. La percentuale era fissa e veniva decisa dal Comune nel quale si trovava l'immobile.

[242] Cassazione civile, sez. trib., 10-10-2008, n. 24924 (L' imposta comunale sugli immobili (ici) ha natura reale ed il relativo presupposto è integrato dal possesso dei beni immobili così come individuati dall'art. 2 d.lgs. n. 504/1992; non rileva la capacità di produrre reddito né, se non nei limiti della riduzione del prelievo, l'eventuale inagibilità o inabitabilità dell'unità immobiliare; ne consegue che l'iscrizione in catasto del fabbricato, ancorché in corso di costruzione, determina la realizzazione del presupposto impositivo indipendentemente dalla circostanza relativa all'ultimazione dei lavori o all'utilizzazione).

[243] Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011, cit.

[244] Decreto Legge n. 102 del 31 agosto 2013 (*Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione*

destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintato che permanga tale abitazione e non siano in ogni caso locati".

Per il 2013 si ha l'esclusione dal versamento dell'imposta. Infatti, nel frattempo, tra il decreto del 2011 e quello del 2013 l'Ici è stata sostituita dall'Imu[245].

Il Decreto Legge n. 102/13 poco comprensibile è stato chiarito dalla Risoluzione del Dipartimento delle Finanze n. 11 del 2013[246]. Il dubbio è nato perché nel Decreto si parlava di immobili di nuova costruzione e quindi sembrava inapplicabile a quelli ristrutturati. La risoluzione ha chiarito che l'agevolazione per l'Imu si può applicare sia ai fabbricati di nuova costruzione sia a quelli oggetto di recupero pesante. Il beneficio non può spettare sugli immobili acquistati al fine di essere rivenduti nella medesima condizione in cui sono stati trovati oppure gli immobili oggetto di recupero "leggero" (manutenzione ordinaria e straordinaria).

Con il D.L. "Del fare"[247] all'art. 30 è stato specificato che per recupero "pesante" si intende la ristrutturazione edilizia attuata mediante demolizione e fedele ricostruzione, ad eccezione degli immobili vincolati, anche quelli che in fase di riedificazione ripristinano il solo volume dell'edificio preesistente. Per accedere all'esenzione è necessario che i lavori di nuova costruzione o di recupero pesante siano ultimati, perché altrimenti ci si troverebbe davanti un'area fabbricabile in corso di edificazione. La prova dell'ultimazione dei lavori sta nella denuncia di accatastamento.

Anche con l'Imu l'agevolazione spetta se l'immobile non è locato.

Grazie all'ultimo decreto non ci sono più limiti temporali e non ha rilevanza la destinazione d'uso del fabbricato.

Per fruire dell'agevolazione bisogna che il contribuente esibisca, entro il termine per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'Imu, un documento che attesti il possesso dei requisiti per poter fruire dell'agevolazione indicando i dati catastali dell'immobile di riferimento. Il legislatore dovrà comunque chiarire molti

---

guadagni e di trattamenti pensionistici) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 204 il 31 agosto 2013, convertito nella Legge n. 124 il 28 ottobre 2013.

[245] L'Imu è l'imposta municipale unica, che ha sostituito l'Ici a partire dall'anno di imposta 2012. Presupposto dell'imposta è il possesso di beni immobili, inclusa l'abitazione principale e le relative pertinenze. Nei beni non locati sostituisce l'Irpef e le relative addizionali.

[246] Risoluzione Ministero dell'Economia e delle Finanze, *Esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per il cd "magazzino" delle imprese edili. Quesito*, 11/12/2013, n. 11/DF.

[247] Decreto Legge n. 69 del 21 giugno 2013, cit.

aspetti, non spiegati nella Risoluzione 11/DF/2013, per evitare eventuali contenziosi tra l'amministrazione tributaria e i contribuenti[248].

2.14 DETRAZIONI PER L'ACQUISTO DI MOBILI ED ELETTRODOMESTICI

Prima delle detrazioni su mobili ed elettrodomestici strettamente legate all'agevolazione Irpef del 36% era stata introdotta una detrazione che riguardava il risparmio energetico che però non era in nessuno modo collegata alla Legge n. 449/97.

La detrazione era prevista per il solo periodo di imposta 2007 (è stata poi prorogata) ed era pari al 20 % del costo del bene fino ad un massimo di 200 €. Poteva essere detratta la sostituzione di frigoriferi, congelatori e le loro combinazioni con apparecchi di classe energetica non inferiore ad A+. In seguito la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2007[249] ha specificato quali sono tutti i documenti e le certificazioni che il contribuente doveva conservare ai fini della detrazione. L'importante era conservare lo scontrino parlante o la fattura con la data di acquisto e la tipologia di apparecchio. Inoltre il contribuente doveva redigere un'autodichiarazione con i dati dell'apparecchio nuovo e di quello sostituito e i dati di chi ha provveduto a smaltirlo. Oltre ai frigoriferi poteva essere detratto l'acquisto di un apparecchio televisivo anche dotato di un sintonizzatore digitale, sempre per una percentuale pari al 20% ma per un importo massimo di 1.000€[250].

Le due detrazioni che interessano di più, per quanto riguarda il recupero del patrimonio edilizio, sono quella del 2009 e quella del 2013.

---

[248] BARUZZI S., *Anche gli immobili ristrutturati sono esenti da Imu*, in *Il Fisco*, 2014, fascicolo 3, pagg. 219 ss.

[249] Circolare Agenzia delle Entrate, A*rt. 1, comma 353, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, (Legge Finanziaria 2007) - IRPEF – Nuova detrazione d'imposta per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazioni con apparecchi di classe energetica non inferiore ad A+. Modalità applicative*, 27/04/2007, n. 24/E.

[250] GAVELLI G., *Le regole della detrazione 36% si estendono agli eco-incentivi*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 8, pag. 614.

2.14.1 DETRAZIONE DELL'ANNO 2009

Il D.L. n. 5/2009[251] ha introdotto un bonus fiscale per chi acquista mobili, elettrodomestici, televisori e computer per arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

L'agevolazione spettava sugli interventi di recupero effettuati su singole unità immobiliari a partire dal 1° luglio 2008 per spese di acquisto di tali beni dal 7 febbraio al 31 dicembre 2009. La detrazione dall'imposta lorda (non da luogo quindi a credito d'imposta) era pari al 20% della spesa per un massimo di 10.000 € in cinque rate annuali di pari ammontare. L'importo era da intendersi per unità immobiliare, indipendente dal numero di soggetti che partecipano alla spesa. La data del 1° luglio 2008 è di fondamentale importanza: se i lavori sono stati pagati prima, anche se sono stati effettuati dopo tale data, non si poteva far rientrare la detrazione degli elettrodomestici. L'importante era che una parte del pagamento venisse effettuata dopo il 30 giugno. Non era stata inserita una data entro la quale il pagamento doveva essere effettuato ma è da supporre entro il 31 dicembre 2009. Quest'ultimo era il termine per detrarre le spese per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici[252].

Altro adempimento era l'invio al centro Operativo di Pescara della Comunicazione prima dell'effettuazione del bonifico relativo all'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici[253]. In tale Comunicazione la data di inizio lavori doveva essere prevista dal 1° luglio 2008. La norma prevedeva che siano lavori iniziati nel 2008 o 2009 (lavori per i quali occorre una nuova abilitazione amministrativa) non "mere prosecuzioni". Quando si parla di singole unità immobiliari bisogna escludere le pertinenze (autorimesse o posti auto), i condomini nella loro interezza e chi acquista un'unità abitativa ristrutturata dall'impresa costruttrice.

Se erano immobili ad uso promiscuo anche le spese che riguardano mobili ed elettrodomestici potevano essere detratte nella misura del 50% del loro ammontare. Solo

[251] Decreto Legge n. 5 del 10 febbraio 2009 (*Misure urgenti a sostegno dei settori industriali in crisi, nonché disposizioni in materia di produzione lattiera e rateizzazione del debito nel settore lattiero-caseario*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 34 dell'11 febbraio 2009, convertito in Legge il 9 aprile 2009 n. 33.

[252] FASANO N., *Detrazione per l'acquisto di mobili, elettrodomestici e computer*, in *Il Fisco*, 2009, fascicolo 30, pagg. 5008 ss.

[253] DE STEFANI L., *Il bonus mobili gioca d'anticipo sul 36%*, in *Norme e Tributi*, 2009, pag. 29.

però se questi ultimi erano adoperati per l'uso residenziale dell'immobile non per l'attività economica o per uso promiscuo.

L'importo degli acquisti poteva essere anche superiore al costo dei lavori di ristrutturazione. Nel periodo considerato (dal 7 febbraio al 31 dicembre 2009) doveva essere effettuato il pagamento, invece la consegna della merce o l'emissione del Ddt poteva avvenire anche in un momento al di fuori di questo lasso di tempo.

Bisognava prestare attenzione a chi veniva intestata la fattura. Era consigliabile che in caso di familiari conviventi che effettuavano a loro carico lavori di ristrutturazione, venisse a loro intestata anche la fattura relativa all'acquisto di mobili ed elettrodomestici[254]. Se non c'era coincidenza tra l'intestazione della fattura e l'ordinante del bonifico, la detrazione spettava a chi aveva effettivamente sostenuto la spesa. Ci doveva, però, essere in ogni caso coincidenza tra chi effettua le spese di ristrutturazione e chi acquista il mobilio, altrimenti si rischiava di perdere la seconda detrazione.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 2010[255] specificava che la data di inizio lavori doveva essere anteriore all'acquisto dell'arredo, ma non è necessario che le spese di recupero del patrimonio edilizio siano state sostenute precedentemente a quelle dell'acquisto dei mobili.

Come specificato dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 283/E del 2008[256] i pagamenti, anche se rateizzati, dovevano essere effettuati tramite bonifico bancario o postale. Dal bonifico doveva risultare la causale di versamento, il codice fiscale del contribuente e il codice fiscale o la partitiva Iva del beneficiario del pagamento.

Per quanto riguarda la cessione dell'immobile oggetto di ristrutturazione, nel Decreto n. 5 del 2009, non era stato previsto nessun trasferimento delle rate rimanenti al compratore in caso di acquisto di mobili o elettrodomestici. Restavano così in capo al venditore fino a naturale scadenza (come confermato dalla già citata circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 21/E del 2010).

L'acquisto di componenti d'arredo non poteva essere detratto, a meno che non erano accessori di un mobile e inclusi in un'unica commessa.

---

[254] LANCIA E., *Il bonus per l'acquisto di arredi, elettrodomestici, televisori e computer*, in *Il Fisco*, 2009, fascicolo 9, pagg. 1430 ss.

[255] Circolare Agenzia delle Entrate, 23/04/2010, n. 21/E, cit.

[256] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'art. 11 della legge n. 212 del 2000 Detrazione del 55 per cento per spese relative ad interventi di risparmio energetico. Art. 1, comma 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, 07/07/2008, n. 283/E.

Da tale norma restavano esclusi i frigoriferi e i congelatori di classe A+ perché inclusi nella Legge n. 296 del 2006 (spiegata nel paragrafo precedente). Tuttavia le due detrazioni erano cumulabili tra loro se si acquistavano varie tipologie di beni.
I televisori potevano essere di qualunque categoria, sono però da escludersi i sintonizzatori e i decoder. Nel caso dei computer potevano essere acquistati solo personal computer portatili e tutti i componenti per il loro corretto funzionamento.
Il Ministero per lo Sviluppo economico ha il compito di controllare l'impatto di tale agevolazione (e di quella che si vedrà in seguito) sui settori produttivi coinvolti in questa detrazione. Il Ministero dovrà promuovere protocolli con le aziende delle filiere produttive e distributive per i quali sono previsti incentivi "con l'obiettivo di verificare il mantenimento dei livelli occupazionali, il rispetto dei termini di pagamento previsti nei rapporti interni alle filiere stesse, nonché il mantenimento delle iniziative promozionali già assunte per stimolare la domanda e migliorare l'offerta anche dei servizi di assistenza e manutenzioni[257]". Il Ministero dovrà vigilare sull'attuazione di tutti gli impegni previsti anche con l'aiuto delle associazioni datoriali e sindacali.

2.14.2 DETRAZIONE A PARTIRE DALL'ANNO 2013

Con il D.L. n. 63 del 2013[258] all'articolo 16 comma 2, è stata prevista la detrazione per l'acquisto di mobili[259] ed elettrodomestici[260] di classe non inferiore ad A+, classe A per

[257] Circolare Agenzia delle Entrate, *Detrazione per acquisto mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica, apparecchi televisivi e computer –Articolo 2 del Decreto Legge 10 febbraio 2009 n. 5*, 16/07/2009, n. 35/E.
[258] Decreto Legge n. 63 del 4 giugno 2013, cit.
[259] Esempi di mobili agevolabili sono:
- letti;
- tavoli e sedie;
- divani e poltrone;
- comodini e cassettiere;
- ecc...

Non possono invece rientrare in tale categoria:
- porte;
- pavimentazioni;
- tende;
- altri componenti d'arredo.

[260] Esempi di elettrodomestici agevolabili:
- frigoriferi e congelatori;
- lavatrici, asciugatrici e lavastoviglie;
- apparecchi elettrici di riscaldamento;

i forni e tutte le apparecchiature per le quali sia prevista l'etichetta energetica, finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione. Se sono effettuate delle piccole ristrutturazioni, come una sostituzione di una porta blindata, non si potrà beneficiare dell'ulteriore detrazione per i mobili[261].

Lo scopo di tale norma è aiutare i produttori di mobili e degli elettrodomestici fronteggiando la crisi internazionale che colpisce il settore. Il decreto ha anche il fine di ricambio dei vecchi elettrodomestici per favorire il risparmio energetico. Gli elettrodomestici senza etichetta energetica sono detraibili solo se per la loro categoria tale etichetta non è obbligatoria.

Sono agevolabili solo gli acquisti di nuovi apparecchi (come previsto nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 29 del 2013[262]) e non è possibile detrarre nessun complemento d'arredo. Per capire quali elettrodomestici rientrano nel Decreto Legge n. 63 del 2013 si può visionare l'allegato 18 del D. Lgs. 151 del 2005[263]. Dei mobili non esiste una vera e propria definizione[264]. L'Agenzia delle Entrate dovrebbe chiarire con una circolare questo punto altrimenti potrebbero nascere inutili contenziosi[265].

Anche questo tipo di agevolazione, come quella del 2009, va di pari passo con la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio. La spesa può essere recuperata in 10 rate annuali di pari ammontare fino ad un massimo di 10.000 € per unità immobiliare per un importo pari al 50% delle spese. Nei 10.000 € possono essere inclusi anche i costi di trasporto e di montaggio dei beni acquistati.

Il costo di mobili ed elettrodomestici non poteva superare quello relativo alla ristrutturazione. Altrimenti con un "mini intervento" il contribuente poteva detrarre una spesa molto alta di mobili ed elettrodomestici. Con il decreto cosiddetto

---

- apparecchi per il condizionamento;
- ecc …

[261] FORTE N., *La "mini" riduzione del cuneo fiscale e la proroga dei "bonus" per la casa*, cit., pag. 3419.

[262] Circolare Agenzia delle Entrate, 18/09/2013, n. 29/E, cit.

[263] Decreto Legislativo n. 151 del 25 luglio 2005 (*Attuazione delle direttive 2002/95/CE, 2002/96/CE e 2003/108/CE, relative alla riduzione dell'uso di sostanze pericolose nelle apparecchiature elettriche ed elettroniche, nonché allo smaltimento dei rifiuti)* pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 175 del 29 luglio 2005.

[264] ZANDONÀ M., *L'agevolazione si estende ai grandi elettrodomestici*, in *Il Sole 24 Ore*, 2013, pagg. 26-27.

[265] GAVELLI G., VALCARENGHI G., *Rimodulate le detrazioni per il lavoro dipendente e per i lavori immobiliari*, cit., pagg. 461-462.

"Milleproroghe"[266] è stato cancellato questo limite; quindi le spese per tali beni possono essere più alte di quelle relative alla ristrutturazione.

Lasciare la precedente limitazione era contraria allo scopo del Decreto Legge n. 63/13, ovverosia di aiutare i settori in crisi di mobili ed elettrodomestici. Anche nella detrazione del 2013, i lavori di ristrutturazioni devono essere effettuati su una singola unità immobiliare non sulle parti comuni dei condomini (a meno che non siano mobili che arredano tali zone). Inoltre non sono detraibili gli acquisti di mobili usati. Il beneficio fiscale è ammesso anche se lo scopo dei lavori è di ricostruzione e ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di elementi calamitosi. Al contrario dell'agevolazione di quattro anni prima, la nuova detrazione prevede che possa essere usufruita anche nel caso dell'acquisto di un immobile ristrutturato.

Scopo del Decreto Legge n. 63 del 2013 è attuare misure finalizzate alla ripresa economica premiando gli acquisti di elettrodomestici collegati alle ristrutturazioni edilizie. A parere di chi scrive non si potrebbe incentivare l'acquisto di mobili e altre attrezzature anche senza aver ristrutturato il proprio immobile? Sicuramente sarebbe un maggior costo per lo Stato, per i rimborsi che dovrebbe effettuare ma, allo stesso tempo, maggiori entrate per le imprese. I contribuenti sarebbero incentivati al ricambio soprattutto di elettrodomestici ad alto consumo quindi, oltre ad un aiuto per le imprese, si avrebbe la sostituzione di beni che consumano molto con altri ad alto risparmio energetico, che non farebbe certo male all'ambiente che è anche uno degli scopi di tale provvedimento.

Il decreto non specifica la data a decorrere da quale momento devono essere iniziati i lavori di ristrutturazione[267]. Afferma invece che l'acquisto dei mobili e degli elettrodomestici deve essere fatto dal 6 giugno al 31 dicembre 2013. La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 29/13, uscita circa tre mesi dopo del decreto, specifica che il contribuente deve aver sostenuto spese di recupero del patrimonio edilizio a partire dal 26 giugno 2012. Questo serve a supporre che il mobile o l'elettrodomestico acquistato è utilizzato nell'immobile ristrutturato. E' obbligatorio che ci sia un

[266] Decreto Legge 30 dicembre 2013 n. 151 *(Disposizioni di carattere finanziario indifferibili finalizzate a garantire la funzionalità di enti locali, la realizzazione di misure in tema di infrastrutture, trasporti ed opere pubbliche nonché a consentire interventi in favore di popolazioni colpite da calamità naturali*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 dicembre 2013 n. 304. Decreto decaduto per mancanza di conversione.

[267] CINIERI S., *Fiscalità degli immobili – Acquisto di mobili ed elettrodomestici*, in *I Focus Fiscali*, 2013, fascicolo 8, pagg. 36 ss.

collegamento tra le due spese. I lavori edilizi quindi, possono essere in corso di esecuzione oppure possono essere terminati, ma il lasso di tempo deve essere sufficientemente contenuto. Questo perché si deve presupporre che i mobili siano stati acquistati per essere utilizzati nell'immobile ristrutturato.

I pagamenti devono essere fatti attraverso bonifici parlanti (anche online, con gli stessi dati previsti per il bonifico riguardante le ristrutturazioni) oppure, come specificato dalla già citata Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 29/E del 2013, si possono utilizzare carte di debito o di credito. In questo caso la data di pagamento è il giorno di utilizzo della carta (non la data di addebito nel conto corrente) e il documento da conservare è la ricevuta di transazione. Ovviamente questi documenti devono essere conservati assieme alla fattura di acquisto, fino ai termini previsti per i controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate, che è pari a quattro anni. Questi vanno calcolati dall'ultimo anno di detrazione.

Esempio: Caia acquista un forno nel 2013, ha rispettato tutti gli adempimenti previsti, e inizierà a detrarre la spesa a partire dal 730/2014. L'agevolazione durerà fino all'anno 2023. Dall'anno 2023 si dovrà iniziare a calcolare il termine dei quattro anni fino a quando può essere sottoposta ad un controllo. Questo vuol dire che fino al 2027 dovranno essere conservati tutti i documenti.

I soggetti che possono beneficiare della detrazione per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici sono:

- I soggetti Irpef residenti e non residenti in Italia;
- I soci di cooperative a proprietà divisa assegnatari di alloggi, anche se non ancora titolati di mutui individuali;
- I soci di cooperative a proprietà indivisa.

Le spese per l'acquisto di elettrodomestici e mobili possono essere avvenute anche prima del pagamento dei costi di ristrutturazioni, a patto che i lavori sull'immobile siano già iniziati. Non c'è nessun problema anche se le spese sono in due anni diversi, ovviamente le detrazioni scadranno in due anni differenti.

Al contrario del 2009, nel 2013 non si possono detrarre spese per l'acquisto di apparecchi televisivi e computer.

Se non sono stati rispettati tutti gli adempimenti previsti per le spese di recupero del patrimonio edilizio, il contribuente non potrà detrarre neppure le spese dell'acquisto di mobili ed elettrodomestici[268].

Con la Legge di Stabilità del 2014[269] è stata prorogata fino a fine anno sia la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio (con aliquota pari al 50%), sia l'incentivo per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici. Tutte le caratteristiche di quest'ultima detrazione sono state confermate. Tale detrazione è stata prorogata anche per l'anno 2015, grazie alla Legge di Stabilità 2015[270].

[268] VALCARENCHI G., *Più convenienti la riqualificazione energetica degli edifici e l'acquisto di mobili ed elettrodomestici*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 40, pagg. 3165 ss.

[269] Legge 27 dicembre 2013 n. 147(*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato)* pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 302 del 27 dicembre 2013.

[270] Legge 23 dicembre 2014 n. 190 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 29 dicembre 2014.

CAPITOLO 3
LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

SOMMARIO: **3.1 Ambito oggettivo – 3.2 Evoluzione normativa – 3.3 Soggetti, limiti di spesa e adempimenti**

3.1 AMBITO OGGETTIVO

Con la Legge Finanziaria 2002[271] all'articolo 9 comma 2 è stata istituita la detrazione per gli acquirenti ed assegnatari di immobili ristrutturati. Tale detrazione è pari al 36% del 25% del prezzo di acquisto (comprensivo di Iva) per un massimo di 77.468,53 € in 10 rate annuali di pari importo. Nella prima stesura della Legge gli interventi dovevano essere stati pagati in epoca successiva al 1° gennaio 2002. La stipula dell'atto di acquisto o assegnazione doveva avvenire entro il 30 giugno 2003. I lavori, invece, potevano essere iniziati anche prima dell'anno 2002, a partire dal 1° gennaio 1998, come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15/E del 2002[272].

L'agevolazione è stata prorogata ogni anno, fino a quando è stata inserita a regime nel Tuir. I limiti temporali appena visti (1° gennaio di ogni anno per il pagamento, 30 giugno di quello successivo per l'acquisto o l'assegnazione), sono stati riconfermati ogni anno e devono essere rispettati per poter accedere all'agevolazione. Infatti le imprese di costruzione o le cooperative edilizie che effettuano i lavori devono provvedere entro sei mesi dal termine dei lavori all'assegnazione o alienazione dell'immobile.

I cambiamenti di percentuale e di limiti hanno seguito le modifiche avvenute negli anni per la detrazione per il recupero del patrimonio edilizio.

Requisito essenziale per detrarre l'acquisto di un'abitazione ristrutturata è che il recupero sia stato eseguito dall'impresa di costruzione sull'intero fabbricato, non su una parte di esso[273]. Tale condizione deve essere esplicitata nel contratto di acquisto o

[271] Legge 28 dicembre 2001 n. 448, cit.

[272] Circolare Agenzia delle Entrate, *Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Finanziaria 2002). Primi chiarimenti. Disposizioni varie*, 01/02/2002, n. 15/E.

[273] SILINGARDI A., *Le ristrutturazioni edilizie*, in *Corriere Tributario*, 2002, fascicolo 10, pag. 854-855.

nell'atto di assegnazione dell'immobile. Sempre la citata circolare n. 15/E del 2002 specifica che i lavori dovevano essere ultimati entro il 31 dicembre 2002. L'impresa doveva, entro tale data, depositare presso l'ufficio tecnico del comune di riferimento la comunicazione di fine lavori come previsto dall'art. 4 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977[274].

Di fondamentale importanza è che l'unità immobiliare sia classificata catastalmente come "casa di abitazione", le altre categorie non possono rientrare nell'agevolazione.

L'agevolazione può essere usufruita anche nel caso in cui il futuro acquirente abbia versato un acconto dopo aver sottoscritto un compromesso e averlo registrato all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente[275]. Gli estremi di registrazione del preliminare devono essere inseriti in dichiarazione dei redditi nell'apposito spazio. Da tale documento deve risultare il prezzo di vendita. L'anno nel quale sarà stipulato il rogito potrà essere detratto l'importo pagato meno gli acconti già versati, ovviamente nel limite massimo previsto per quell'anno. Tutto ciò era valido se gli estremi del compromesso erano indicati nel modulo che si doveva inviare al Centro di Servizi e se la stipula del rogito era comunque effettuata entro il 30 giugno dell'anno di riferimento. Non è obbligatorio detrarre gli acconti, il contribuente può scegliere di portare in dichiarazione la spesa solo dopo aver effettuato il rogito. In questo caso l'importo da inserire in dichiarazione è comprensivo degli acconti già pagati. Altrimenti, se questi ultimi sono già stati portati in detrazione, bisognerà scorporarli dal nuovo importo che sarà inserito nella dichiarazione successiva al rogito.

Gli interventi che possono essere eseguiti su questi immobili sono solo di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, quindi le lettere c) e d) della Legge n. 457 del 5 agosto 1978, con le caratteristiche viste nel precedente capitolo. Tali interventi possono essere eseguiti sia da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare sia da cooperative edilizie; il loro codice fiscale deve essere indicato nell'apposito spazio della dichiarazione dei redditi per poter così fruire della detrazione.

Varie circolari hanno meglio chiarito i dettagli di questa particolare tipologia di agevolazione:

---

[274] PESSINA C., BOLLO C., *Ultimi mesi per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio (detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento)*, in *Il Fisco*, 2002, fascicolo 34, pag. 5493.

[275] IANNIELLO B., *Proroga "ridotta" per la detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie*, cit., pag. 224.

- La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 15/E del 2003[276] ha specificato che la possibilità di detrarre non dipende dalla vendita o dall'assegnazione delle altre unità immobiliari;
- La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2004[277] ha chiarito che la detrazione è valida solo su unità immobiliari di tipo residenziale e sulle loro pertinenze situate nel territorio nazionale. La pertinenza deve essere acquistata con l'unità abitativa e lo si deve rilevare dall'atto di compravendita.

E' possibile fruire dell'agevolazione anche sulle parti comuni degli edifici residenziali

Molte volte l'immobile è acquistato da cooperative edilizie che assegnano, attraverso un atto, gli immobili ai soci. Da questo atto si ricava il costo dell'immobile ed eventualmente si può scorporare l'importo riguardante il box auto che, come visto nel capitolo precedente, può essere detratto a parte rispetto all'immobile, se è stato pagato con bonifico bancario[278]. Sempre per quanto riguarda le cooperative a proprietà indivisa, a causa di una particolare normativa in materia Iva, bisognerà nell'atto di assegnazione dell'immobile ristrutturato far risaltare la parte che riguarda la ristrutturazione del fabbricato per poter poi accedere all'agevolazione Irpef. Questa procedura non interferirà con i particolari adempimenti previsti dalla normativa Iva[279].

3.2 EVOLUZIONE NORMATIVA

Questa agevolazione risente di tutti gli sviluppi normativi che sono stati precedente visti nel capitolo riguardante il recupero del patrimonio edilizio, sia per quanto riguarda le percentuali sia per il limite massimo detraibile.

Le leggi finanziarie, in precedenza nominate, hanno confermato anno per anno di pari passo sia l'agevolazione sugli interventi di ristrutturazione sia quella relativa all'acquisto e all'assegnazione di immobili interamente ristrutturati. La Legge

[276] Circolare Agenzia delle Entrate, *Legge 27 dicembre 2002, n. 289 (legge finanziaria per il 2003) Disposizioni varie in materia di IRPEF e di IVA*, 05/03/2003, n. 15/E.
[277] Circolare Agenzia delle Entrate, 10/06/2004, n. 24/E, cit.
[278] OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Cooperative edilizie e assegnazione di box pertinenziali*, in *Immobili & Proprietà*, 2008, fascicolo 11, pag. 713.
[279] MOSCONI R., *Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni coordinate con le agevolazioni Iva*, in *Diritto e Pratica della Società*, 2001, fascicolo 18, pag. 43.

Finanziaria del 2007[280] non aveva prorogato tale detrazione. Con la Legge Finanziaria 2008[281], si è di potuto di nuovo usufruire dell'agevolazione. La stessa Legge Finanziaria ha precisato che l'agevolazione è riconfermata con tutte le caratteristiche precedentemente viste. Questo significa che le modifiche apportate per la detrazione dei lavori di recupero del patrimonio edilizio non valgono anche per questa tipologia di agevolazione. Con le varie proroghe che sono state fatte ogni anno, è stato di volta in volta posticipato il termine massimo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile ristrutturato: deve avvenire sempre entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di riferimento e i lavori devono essere realizzati entro il 31 dicembre dell'anno dal quale si inizia a detrarre la spesa.

Fino al 1° ottobre 2006, come visto per le spese di recupero del patrimonio edilizio, il limite era per immobile e per persona, poi è diventato solo per immobile.

Anche questa detrazione è inserita "a regime" nel Tuir nel comma 3 dell'art. 16-bis con il D.L. "Salva Italia"[282]. La conferma porta ad un cambiamento: l'alienazione o l'assegnazione di un fabbricato interamente ristrutturato deve essere fatto entro sei mesi dalla data di termine dei lavori se il recupero è stato ultimato oltre il 31 dicembre 2011. Se i lavori sono stati eseguiti prima di tale data si dovevano seguire le regole in precedenza viste. Questo cambiamento, previsto dalla Legge n. 201/11, è inopportuno se si pensa alla grave crisi del settore edilizio. Con il restringimento dei termini si rischia più facilmente di perdere la detrazione e così diventa più difficile vendere gli immobili passati sei mesi dalla fine dell'acquisto[283]. Questa modifica certo non aiuta il settore, che sarebbe uno degli scopi fin dall'origine della Legge n. 449/97.

Con la legge di stabilità 2015[284], il termine per l'alienazione o l'assegnazione dell'immobile, è stato elevato da 6 a 18 mesi.

I contribuenti che hanno raggiunto i 75 o gli 80 anni hanno potuto scegliere di detrarre le spese per l'acquisto o l'assegnazione di un immobile in 5 o 3 rate, fino al 2012 quando questa agevolazione non è stata più prorogata[285].

---

[280] Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, cit.

[281] Legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 300 del 28 dicembre 2007.

[282] Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011, cit.

[283] BARUZZI S., *La detrazione per il recupero degli immobili abitativi (36%) dopo il D.L. "Salva Italia"*, cit., pag. 2246-2247.

[284] Legge 23 dicembre 2014 n. 190, cit.

[285] GAVELLI G., *Il 36% premia anche l'acquirente*, in *Norme e Tributi*, 2006, pag. 23.

L'aumento successivo, dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013, sia della percentuale sia dell'importo massimo detraibile ha riguardato (e concerne attualmente) anche la detrazione sull'acquisto o assegnazione di immobili. A chi usufruiva di tale detrazione è stata aggiunta la possibilità di detrarre anche l'acquisto di elettrodomestici e mobili, comprati per adornare l'immobile ristrutturato[286].

3.3 SOGGETTI, LIMITI DI SPESA E ADEMPIMENTI

I soggetti che possono accedere alla detrazione sull'acquisto o l'assegnazione di un immobile facente parte di un edificio interamente ristrutturato sono oltre al proprietario, il nudo proprietario e il titolare di un diritto reale di godimento sull'immobile, come specificato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/E del 2004[287]. In caso di più soggetti la detrazione va ripartita in base ai costi sostenuti da ciascuno. Dalla Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 1/E del 2007[288] si ricava che in caso di acquisto di un immobile ristrutturato da parte di usufruttari e nudi proprietari la detrazione va suddivisa in base al valore dei diritti acquistati dai singoli contribuenti. Tale valore è scritto nell'atto di compravendita o di assegnazione dell'immobile ed è necessario per ripartire la spesa.

La possibilità di una maggiore detrazione va in base al prezzo di vendita dell'immobile. Questo potrebbe far scattare un meccanismo di rialzo dei prezzi di vendita per poter aumentare la detrazione. Il contribuente, in questo caso, dovrà valutare la convenienza fiscale nel dichiarare un prezzo maggiore. Il calcolo dovrà tener conto anche dell'Iva che si pagherà nella transizione. Oltre a tutto questo bisognerà considerare se si tratta della prima casa (aliquota agevolata) o di un'altra abitazione[289].

Se l'immobile ristrutturato è acquisito tramite un'eredità, il contribuente deve conservare per eventuali controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate, oltre alla

[286] DE STEFANI L., *Acquisto di case restaurate, detrazione da confermare*, in *Norme e Tributi*, 2013, pagg. 24-25.
[287] Circolare Agenzia delle Entrate, 10/06/2004, n. 24/E, cit.
[288] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Accertamento – imposte sui redditi – Iva – Caaf – quesiti – istanza di interpello*, 09/01/2007, n. 1/E.
[289] DONNINI G., VERZINI F., *Interventi di recupero edilizio svolti da imprese – I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate e le ultime novità recate dal regolamento di attuazione*, in *Il Fisco*, 2002, fascicolo 34, pagg. 5503-5504.

documentazione riguardante la ristrutturazione (atto di compravendita o di assegnazione), anche:

- La dichiarazione dei redditi del deceduto;
- La dichiarazione di successione se è stata presentata da parte degli eredi;
- Un'autocertificazione che attesti la disponibilità del bene e il fatto che il contribuente è un erede del deceduto.

Se invece si sta parlando di donazione, il donatario deve conservare, oltre alla "normale" documentazione, anche:

- L'atto di donazione;
- La dichiarazione dei redditi del donante.

Altrimenti se si tratta di vendita (si usano le stesse norme in precedenza viste per il recupero del patrimonio edilizio), il compratore deve conservare, oltre alla "normale" documentazione, anche:

- L'atto di vendita;
- La dichiarazione dei redditi del venditore.

La detrazione, come già specificato, è pari al 36% del 25% dell'ammontare forfettario del prezzo di acquisto (Iva compresa) per un massimo di 77.468,53 € in 10 rate annuali di pari importo. Il limite dei 77.468,53 € riguarda sia l'abitazione sia le eventuali pertinenze. Se invece con uno stesso atto si acquistano due immobili non legati da rapporto di pertinenzialità il limite va raddoppiato. Le percentuali e i limiti sono cambiati di pari passo con quelli visti sul capitolo riguardante il recupero del patrimonio edilizio.

Il prezzo di vendita, comprensivo di Iva, deve risultare da atto pubblico o di assegnazione.

Molti adempimenti previsti per le spese di recupero del patrimonio edilizio sono gli stessi della detrazione sull'acquisto o assegnazione di un immobile ristrutturato. La principale differenza è sulla modalità di pagamento: non è necessario pagare attraverso bonifico bancario[290]. Molte volte, a causa dell'importo molto alto, il pagamento non è immediato ma è acceso un mutuo che, come si vedrà nel capitolo successivo, può anch'esso essere portato in detrazione dall'imposta lorda dovuta entro determinati limiti.

[290] SILINGARDI A., *Le ristrutturazioni edilizie,* cit., pag. 855.

Gli adempimenti previsti per i soci di cooperative per poter fruire della detrazione sono[291] :

- L'indicazione nell'atto di assegnazione provvisoria del valore complessivo dell'abitazione sottoposta all'intervento;
- La registrazione dell'atto di assegnazione provvisoria;
- La trasmissione del modulo di inizio dei lavori al Centro di Servizi competente (fino a fine 2010 quando è stato eliminato l'obbligo di invio del modulo al centro Operativo di Pescara);
- Il versamento tramite bonifico bancario alla cooperativa di acconti e saldi;
- L'indicazione in fattura della frazione del costo di acquisto che riguarda la singola unità abitativa.

Per quanto riguarda l'acquisto di immobili facenti parte di edifici interamente ristrutturati si devono seguire tutti gli adempimenti precedente visti per il recupero del patrimonio edilizio, ma i contribuenti sono esonerati[292]:

- Dall'obbligo di comunicazione all'Asl della data di inizio dei lavori;
- Dall'obbligo di trasmissione della dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato per i lavori sopra i 100 milioni di Lire;
- Dall'obbligo di trasmettere il modulo di comunicazione al Centro Operativo.

Le cause di decadenza dell'agevolazione sono:

- Opere edilizie difformi da quelle previste dalla legge;
- Lavori non ultimati entro i termini previsti dal legislatore;
- Mancanza di rispetto delle norme in materia di sicurezza e di contributi dei lavoratori.

[291] MOSCONI R., *Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni coordinate con le agevolazioni Iva*, in *Diritto e Pratica della Società*, 2001, fascicolo 18, pag. 40.
[292] SILINGARDI A., *Le formalità per la detrazione sugli immobili ristrutturati*, in *Corriere Tributario*, 2002, fascicolo 24, pag. 2164.

CAPITOLO 4
LA DETRAZIONE IRPEF DEGLI INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI PER COSTRUZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI IMMOBILI

SOMMARIO: **4.1 Ambito oggettivo – 4.2 Mutui stipulati nell'anno 1997 - 4.3 Mutui stipulati a partire dal 1998 - 4.4 Condizioni richieste per fruire della detrazione**

4.1 AMBITO OGGETTIVO

La detrazione degli interessi passivi sui mutui per costruzione e ristrutturazione di immobili nasce nel 1997 e può essere fruita su tutti gli immobili di proprietà. A partire dal 1998 fino ad oggi invece l'agevolazione può essere utilizzata solo sull'abitazione principale. Questa particolare tipologia di agevolazione prevede la detrazione del 19% degli interessi passivi. La percentuale non è alta come nelle spese di ristrutturazione e, ad eccezione del 1997, comprende unicamente l'abitazione principale. Tale agevolazione dà la possibilità di detrarre anche i mutui contratti per lavori di costruzione, e non solo di ristrutturazione, che invece sono completamente esclusi dalla Legge n. 449/97.

4.1 MUTUI STIPULATI NELL'ANNO 1997

La prima norma riguardante la detrazione degli interessi passivi di mutui contratti per la costruzione o ristrutturazione di un immobile risale al 1997 ed è la Legge n. 30 del 28 febbraio[293].

I lavori potevano essere eseguiti sull'abitazione principale, su un'abitazione secondaria ma anche su unità immobiliari diverse da abitazioni, quali per esempio box auto o

[293] Legge n. 30 del 28 febbraio 1997 (*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, recante disposizioni urgenti in materia tributaria, finanziaria e contabile a completamento della manovra di finanza pubblica per l'anno 1997*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 50 del 1° marzo 1997.

uffici. Potevano usufruire di tale beneficio i proprietari sui propri immobili oppure chi li deteneva sulla base di un contratto a titolo gratuito, oneroso o con un altro titolo idoneo. La detrazione era pari al 22% per un massimo di 5 milioni di Lire. L'agevolazione era valida solo per i mutui stipulati nel 1997 fino a naturale scadenza degli stessi. Questa tipologia di detrazione non è stata prorogata ma è stata sostituita con quella che sarà affrontata nel paragrafo successivo.

L'ammontare delle spese detraibili comprendeva gli interessi, gli oneri accessori, nonché le quote di indicizzazione pagati a soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della comunità europea, ovvero a stabili organizzazioni situate nel territorio dello Stato di soggetti non residenti. Il mutuo poteva essere stipulato con una banca o con un altro organismo. Dovevano essere obbligatoriamente contratti di mutuo, erano da escludersi gli interessi maturati da contratti di natura diversa.

I mutui dovevano essere stipulati per effettuare interventi di ristrutturazione edilizia, come elencati all'art. 31, primo comma della Legge n. 457/78 (lettere a,b,c e d). Riguarda quindi gli interventi, ben eviscerati nel primo capitolo, di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. L'agevolazione era indirizzata solo alle persone fisiche soggette ad Irpef. Il beneficio in esame non competeva né ai soci di società semplice né ai soci di società in nome collettivo. La detrazione spettava solo se esisteva un collegamento tra il mutuo e i lavori di ristrutturazione. Si potevano detrarre gli interessi anche se i lavori erano eseguiti in economia. Il limite di 5 milioni di Lire valeva anche in caso di contitolarità oppure se esistevano più contratti di mutuo. Infatti se il mutuo era intestato ad un condominio la detrazione doveva essere ripartita in base ai millesimi tra i vari condomini. Nel caso dei mutui contratti per l'anno 1997 si potevano comprendere anche i mutui privi di garanzie ipotecarie, i cosiddetti mutui chirografari[294].

I documenti da conservare in caso di controlli per questa tipologia di mutui erano:

- Copia del contratto di mutuo;
- Copia di tutti i documenti che provano la spesa.

[294] ARIETE C., *Interessi passivi gravanti su mutui contratti per gli interventi di recupero sugli immobili: un nuovo onere detraibile*, in *Tributi*, 1997, fascicolo 5/6, pagg. 573 ss.

Per ulteriori controlli, i soggetti che erogano mutui hanno annualmente l'obbligo di comunicare all'Anagrafe tributaria i soggetti che hanno corrisposto a loro interessi passivi.

Questa norma è nata per cercare di frenare il lavoro in nero, obbligando chi vuole detrarre questa tipologia di mutuo a richiedere le fatture riguardanti i lavori effettuati nel proprio immobile.

Come nel caso della detrazione del 36/50%, potevano essere detratti gli interessi e gli altri oneri solo se solo rimasti a carico dei contribuenti, quindi dovevano essere decurtati eventuali contributi erogati da vari Enti. Se per caso la sovvenzione era erogata dopo aver già detratto gli interessi, l'importo del rimborso ingiustamente percepito doveva essere assoggettato a tassazione separata nelle dichiarazioni dei redditi successive.

Il beneficio si riferiva limitatamente agli interessi relativi all'ammontare del mutuo effettivamente utilizzato per la copertura dell'importo delle spese documentate. La detrazione non spettava sulla parte del mutuo eccedente queste ultime. L'ammontare delle spese era quello che risultava al termine dei lavori. Fino a quel momento il contribuente poteva detrarre gli interessi per intero[295]. Nel caso l'ammontare del costo della ristrutturazione al termine dei lavori fosse superiore al mutuo, il contribuente doveva inserire nella successiva dichiarazione dei redditi nella parte relativa alla tassazione separata gli interessi ingiustamente detratti.

4.3 MUTUI STIPULATI A PARTIRE DAL 1998

Nel 1999[296] è stato emanato il Decreto del Ministero delle Finanze n. 311 che prevede la detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abilitazione principale. Questo decreto è l'attuazione dell'articolo 13-bis comma 1-ter del D.P.R. n. 917/96 introdotto dall'art. 3 comma 1 della Legge n. 449 del 1997. Con questa norma si possono detrarre interessi, oneri accessori e quote di rivalutazione dipendenti da

[295] Circolare Agenzia delle Entrate, cit., 03/05/2005, n. 17/E.

[296] Decreto Ministero delle Finanze n. 311 del 30 luglio 1999 (*Regolamento recante norme per l'individuazione delle modalità e delle condizioni cui e` subordinata la detrazione degli interessi passivi in dipendenza di mutui contratti per la costruzione dell'abitazione principale*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 211 dell'8 settembre 1999.

clausole di indicizzazione relativi a mutui ipotecari stipulati per la costruzione o ristrutturazione della propria abitazione principale. Gli oneri accessori devono essere spese assolutamente necessarie al fine della stipulazione del contratto di mutuo. Gli esempi più significativi sono: l'onorario del notaio per la stipula del contratto di mutuo e le imposte che gravano sul capitale dato a prestito. Non possono quindi rientrare le spese di assicurazione dell'immobile (in quanto non strettamente necessarie), le spese relative al contratto di compravendita e l'onorario del notaio riguardante tale contratto, perché sono spese non inerenti al mutuo.

Rientrano tra gli oneri detraibili le somme corrisposte dagli assegnatari di alloggi di cooperative e dagli acquirenti di unità immobiliari di nuova costruzione alla cooperativa o all'impresa costruttrice. In questa particolare fattispecie per verificare il rispetto delle tempistiche si deve far riferimento alla delibera di assegnazione dell'alloggio[297].

L'agevolazione dovrebbe comprendere anche le pertinenze relative all'abitazione principale[298]. La nozione di pertinenza è stata vista nel precedente capitolo riguardante il recupero del patrimonio edilizio.

Tale detrazione spetta anche se il mutuo è stato rinegoziato, ma solo nel caso che gli interessi risultino dal piano originario di ammortamento e gli interessi siano addebitati su un conto corrente legato al debito contratto o se vengano addebitati su un conto accessorio al finanziamento acceso a seguito della rinegoziazione. Questo perché tali interessi devono essere considerati alla stregua degli oneri accessori del mutuo. L'importante è che gli istituti di credito rilascino una certificazione dove siano segnalati sia gli interessi pagati dal conto corrente ordinario sia da quello accessorio[299].

La detrazione degli interessi passivi sui mutui stipulati per ristrutturare un proprio immobile prevede alcune limitazioni:

- Un massimo di spesa annua pari a 5 milioni di Lire (eventualmente suddiviso in base al numero di soggetti che possono usufruire del beneficio);
- I soggetti che erogano il mutuo devono essere residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro della comunità europea, ovvero possono essere stabili

[297] ZACCARIA F., *Profili operativi della detrazione degli interessi passivi sui mutui ipotecari*, in *Il Fisco*, 2008, fascicolo 16, pagg. 2861 ss.

[298] ARIETE C., *Bonus non superiore a cinque milioni di lire solo per le stipule successive al 1 gennaio 1998*, in *Guida al diritto*, 1997, fascicolo 38, pagg. 56 ss.

[299] BORGOGLIO A., *Detraibili gli interessi del mutuo rinegoziato*, in *Il Fisco*, 2011, fascicolo 17, pag. 2752.

organizzazioni situate nel territorio dello Stato di soggetti non residenti (non è obbligatorio che il soggetto erogante sia una banca);

- Il mutuo deve essere stato stipulato a partire al 1° gennaio 1998.

La percentuale di detrazione è pari al 19% del totale pagato entro il già citato limite. Al contrario dell'agevolazione del 1997 la forma contrattuale del finanziamento, per poter beneficiare della detrazione fiscale, deve essere obbligatoriamente il mutuo garantito da ipoteca su immobili (non necessariamente con oggetto il bene oggetto di mutuo), come previsto dall'art. 1813 del Codice Civile. Infatti non è obbligatorio che l'ipoteca sia iscritta sul medesimo immobile. Il mutuo non è detto che debba essere fondiario, perché quest'ultimo non è considerato un mutuo di scopo[300].

Con l'avvento dell'Euro il limite massimo di 5 milioni di Lire è diventato pari a 2.582,28 €. La percentuale pari a 19% è, invece, rimasta sempre costante.

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 17/E del 18 maggio 2006[301] specifica che l'importo massimo degli interessi che si possono detrarre di € 2.582,28 spetta nel limite delle spese risultanti al termine dei lavori, con esclusione dell'eventuale del costo di acquisto del terreno.

Tutta la normativa si basa su quella relativa alla detrazione per gli interessi per l'acquisto dell'abitazione principale. Su quest'ultima però il limite di spesa era pari a 7 milioni di Lire. Un'ulteriore differenza è stata l'attuazione fin da subito delle detrazione degli interessi sui mutui per acquisto invece per quelli di costruzione si è dovuto aspettare il citato provvedimento ministeriale. Una differenza di 20 mesi tra uno e l'altro. Questo ampio lasso di tempo ha portato a incertezze nei contribuenti che intendevano usufruire del beneficio fiscale relativo alla costruzione dell'abitazione principale durante l'anno 1998, perché non potevano conoscere le modalità e le condizioni alle quali è subordinata la detrazione[302].

Nell'art. 1 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 311 del 30 luglio 1999 è stato specificato che nell'agevolazione è ricompresa non solo la costruzione *ex novo*, ma

[300] Cassazione civile, sez. I, 26-03-2012, n. 4792 (Il mutuo fondiario, quale risulta dalla disciplina di cui agli art. 38 seg. d.lgs. 1 settembre 1993 n. 385, non è mutuo di scopo, poiché di esso non è elemento essenziale la destinazione della somma mutuata a determinate finalità; non può, pertanto, essere negata tale qualificazione, sul rilievo della previsione contrattuale che nega la destinazione della somma mutuata all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili).

[301] Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF - Questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale*, 18/05/2006, n. 17/E.

[302] BARUZZI S., *La detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 37, pagg. 11911 ss.

anche gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 dell'articolo 31 della Legge n. 457 del 1978[303]. Questa è un'altra differenza rispetto alla detrazione vista in precedenza. Infatti non possono essere compresi nell'agevolazione la manutenzione straordinaria, la manutenzione ordinaria e il restauro e risanamento conservativo.

La ristrutturazione edilizia deve preservare gli elementi strutturali dell'edificio ed è subordinata esclusivamente alla denuncia di inizio attività[304]. Tutto ciò perché la ristrutturazione edilizia è la tipologia di intervento di più grandi dimensioni. Essa comprende sia la fedele ricostruzione dopo la demolizione[305], sia i cambiamenti di edifici preesistenti portando di fatto ad una nuova costruzione perché altera l'originaria consistenza dell'immobile. Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono, per esempio, il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio o l'inserimento o la sostituzione di nuovi elementi o impianti. Gli interventi devono essere conformi a quanto previsto dalle abilitazioni edilizie. In tale tipologia di lavori sono da ricomprendersi anche quegli interventi che modificando in tutto o in parte un edificio comportando anche una trasformazione urbanistica del territorio[306]. Di fondamentale importanza è capire se i lavori effettuati sull'immobile oggetto di demolizione e ricostruzione sono interventi di ristrutturazione. Su questo tema la giurisprudenza si è più volte espressa, sia a livello amministrativo che penale. I giudici amministrativi hanno una visione meno restrittiva perché cercano di avvicinarsi agli interessi commerciali delle parti. I giudici penali invece tendono a penalizzare i soggetti interessati, obbligandoli a munirsi di maggiori autorizzazioni per procedere nei lavori di

[303] I lavori di ristrutturazione edilizia vanno distinti da quelli di ristrutturazione urbanistica che è descritta nella medesima legge (Legge n.471/78) alla lettera e) come: "quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale". Per entrambi, come prevede il T.U. dell'edilizia, c'è la necessità di avere il permesso di costruire. Solo la ristrutturazione edilizia può rientrare nell'agevolazione della detrazione degli interessi passivi sui mutui.

[304] CAPUTI G, *Mutui per la costruzione dell'abitazione principale*, in *Corriere Tributario*, 1999, fascicolo 38, pag. 2879.

[305] Fondamentale in questo caso è il criterio temporale, secondo la Giurisprudenza deve passare un tempo congruo tra la demolizione e la ricostruzione altrimenti non può considerarsi una ristrutturazione edilizia ma una nuova costruzione.

[306] ANTONIAZZI S., *Interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica: in particolare l'ipotesi di demolizione e successiva ricostruzione*, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2005, fascicolo I, pagg. 117 ss.

ristrutturazione del proprio immobile[307]. I punti più importanti per poter definire ristrutturazione una demolizione con ricostruzione sono[308]:

- La ricostruzione deve avvenire nello stesso posto dove si trovava l'edificio demolito;
- Deve preesistere un fabbricato;
- La ricostruzione deve rispettare sagoma, volumi e caratteristiche architettoniche del bene demolito[309].

Gli unici aumenti di volume ammessi sono quelli che derivano dalla dotazione di servizi per impianti speciali di sicurezza o per posti auto pertinenziali[310].

E' importante classificare quale tipologia di lavoro si sta eseguendo, perché la ristrutturazione deve rispettare le caratteristiche del bene precedente e non ha gli stessi obblighi di una nuova costruzione in termini di volume, superficie o distanze.

Come già specificato per la detrazione dei mutui relativi all'anno 1997, tale agevolazione è cumulabile con quella riguardante il recupero del patrimonio edilizio prevista dalla Legge n. 449/97.

Anche questa tipologia di detrazione prevede l'obbligo annuale da parte dei soggetti che erogano il mutuo di comunicare all'anagrafe tributaria i dati dei contribuenti che hanno corrisposto interessi nell'anno di riferimento.

La Circolare del Ministero delle Finanze n. 95/E del 2000[311] spiega che la detrazione degli interessi per costruzione – ristrutturazione può essere fruita anche dal coltivatore diretto che stipula un mutuo per recuperare un suo fabbricato rurale allo scopo di adibirlo ad abitazione principale. Se l'immobile prima della ristrutturazione era inserito nel catasto terreni dopo sarà spostato in quello dei fabbricati.

---

[307] RINALDI A., CASSONE D., *Demolizione e ricostruzione di edifici*, in *Immobili e proprietà*, 2006, fascicolo 11, pag. 702.

[308] NICOLINI C., *Demolizione e ricostruzione: quando è un intervento di ristrutturazione?*, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1998, fascicolo II, pagg. 102 ss.

[309] Consiglio di Stato, sez. V, 09-10-2002, n. 5410 (Ai sensi dell'art. 31 comma 1 lett. d), l. 8 agosto 1978 n. 457, il concetto di ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione seguita dalla fedele ricostruzione del manufatto, purché tale ricostruzione assicuri la piena conformità di sagoma, di volume e di superficie tra il vecchio ed il nuovo manufatto e venga, comunque, effettuata in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della demolizione).

[310] Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, *Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301. Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia*, 07/08/2003, n. 4174.

[311] Circolare Ministero delle Finanze, *Risposte ai quesiti fornite in occasione di videoconferenza in materia di imposte sui redditi*, 12/05/2000, n. 95/E.

4.4 CONDIZIONI RICHIESTE PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

La condizione principale per poter usufruire di tale detrazione è che si tratti di mutuo contratto per costruire l'abitazione principale, ovverosia quella nella quale il contribuente dimorerà abitualmente, che di solito corrisponde alla residenza anagrafica. Nel Decreto del Ministero delle Finanze n. 311/99[312] all'art. 1 comma 1 è stato specificato che il contribuente può attestare con autocertificazione se dimora in luogo diverso dalla propria residenza. Il soggetto deve continuare a dimorare nell'abitazione grazie alla quale può beneficiare dell'agevolazione fino a quando finisce di pagare gli interessi, altrimenti perde la detrazione. L'unica eccezione a tale regola riguarda il trasferimento per motivi di lavoro, in questo caso si può continuare a fruire della detrazione come previsto dall'art. 2 comma 1. Tale eccezione non vale se il trasferimento avviene all'interno dello stesso comune nel quale si trova l'abitazione per la quale è stato sottoscritto il mutuo. Altra singolarità riguarda il personale in servizio permanente delle Forze Armate e Forze di Polizia ad ordinamento militare e civile. Questi soggetti possono detrarre interessi su mutui contratti per la costruzione di un'unica abitazione di proprietà anche se non è la loro dimora abituale.

Il mutuo deve avere la finalità di costruire (o ristrutturare) un immobile da adibire ad abitazione principale alla fine dei lavori. Sempre al comma 1 dell'art. 2 è prevista l'indetraibilità di interessi maturati da rapporti giuridici diversi da quelli del contratto di mutuo.

All'articolo 1 comma 3 del medesimo decreto è stato specificato che i lavori devono aver inizio nei sei mesi antecedenti o successivi a quelli di stipula del mutuo. La detrazione riguarda anche chi stabilisce la propria residenza nel comune dove si trova l'abitazione entro sei mesi dalla fine dei lavori. Chi stipula il mutuo deve essere lo stesso soggetto che dimorerà nell'abitazione. La mancanza di rispetto delle tempistiche appena citate provoca la decadenza del beneficio. L'unica eccezione si ha se il contribuente non rispetta i termini a causa del ritardo del Comune nel rilasciare la concessione edilizia (art. 2 commi 3 e 4, Decreto del Ministero delle Finanze n. 311/99).

[312] Decreto Ministero delle Finanze n. 311 del 30 luglio 1999, cit.

Dal 1° dicembre 2007 cambiano le tempistiche: il mutuo può essere stipulato entro i sei precedenti o i 18 successivi (non più sei) dalla data di inizio dei lavori di costruzione o ristrutturazione.

Per usufruire della detrazione bisogna essere proprietari oppure titolari di un altro diritto reale sull'immobile.

Nel caso di mutuo cointestato tra due coniugi, se uno dei due è fiscalmente a carico dell'altro, il coniuge che ha l'altro a carico può detrarre la sua quota di interessi nei limiti previsti dalla legge. In caso di mutuo intestato ad uno solo dei coniugi ma la proprietà dell'immobile è divisa tra i due, potrà detrarre interamente gli interessi il titolare del mutuo. Al contrario se il mutuo è intestato ad entrambi i coniugi invece la proprietà ad uno solo dei due, solo quest'ultimo potrà detrarre gli interessi, ma soltanto in base alla sua quota di mutuo.

Può detrarre gli interessi per ristrutturazione dell'abitazione principale il nudo proprietario (se titolare del contratto di mutuo), ma non l'usufruttuario.

Anche il coniuge superstite e gli eredi possono continuare a detrarre gli interessi su un mutuo contratto dal *de cuius*, l'importante è che abbiano proceduto con l'accollo del mutuo[313].

Altra casistica particolare è quella affrontata dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 55/E del 2001[314]. Il coniuge separato (ma non divorziato) lascia l'abitazione all'altro coniuge, ma conserva il diritto alla detrazione degli interessi del mutuo perché rimane abitazione principale di un familiare.

Sempre nell'articolo 1 ma al comma 5 il legislatore ha specificato che la detrazione degli interessi per la costruzione dell'abitazione principale è cumulabile con quella relativa all'acquisto della stessa. Il cumulo va limitato fino ai sei mesi successivi alla fine dei lavori di ristrutturazione dell'immobile acquistato. Bisogna, quindi, differenziare la parte del mutuo che riguarda l'acquisto da quella relativa alla ristrutturazione dell'immobile. L'Agenzia delle Entrate, nella Circolare n. 20/E del 2011[315], chiarisce che la destinazione del mutuo può risultare dal contratto di mutuo, da quello di acquisto della proprietà dell'immobile oppure da altra documentazione del

[313] ZACCARIA F., *Profili operativi della detrazione degli interessi passivi sui mutui ipotecari*, cit., pagg. 2864 ss.
[314] Circolare Agenzia delle Entrate, *Unico 2001: risposte a quesiti*, cit.
[315] Circolare Agenzia delle Entrate, 13/05/2011, n. 20/E, cit.

soggetto che eroga il mutuo. In mancanza di questi il contribuente può produrre una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000). E' un documento sufficiente al Caf per riconoscere la detrazione degli interessi pagati su un mutuo per ristrutturazione e acquisto dell'abitazione principale[316].

Nell'art. 3 del Decreto del Ministero delle Finanze n. 311/99 sono elencati tutti i documenti necessari per fruire dell'agevolazione, che vanno conservati in caso di controllo da parte dell'amministrazione finanziaria:

- Quietanze di pagamento degli interessi;
- Contratto di mutuo;
- Abilitazioni edilizie richieste dalla vigente normativa (concessione edilizia o Dia);
- Fatture relative ai lavori effettuati per costruire o ristrutturare l'immobile;
- Autocertificazione che attesti che l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale.

Le fatture, come precisato dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 13/E del 2013[317], possono essere intestate anche ad uno solo dei proprietari dell'immobile. E' da considerarsi ininfluente a chi sono intestate tra i vari proprietari, l'importante è che siano in seguito annottati in fattura i nomi degli altri soggetti che hanno sostenuto la spesa. Ovviamente tutti i contribuenti che vogliono detrarre la spesa devono possedere il bene oggetto di ristrutturazione o costruzione e adibirlo ad abitazione principale entro i limiti previsti dalla legge. Quest'ultima è la condizione essenziale per beneficiare dell'agevolazione[318].

Non esiste, come nella detrazione del 36% delle spese di recupero del patrimonio edilizio, l'obbligo di pagamento tramite bonifico bancario.

Anche con questa tipologia di detrazione si ha che "un provvedimento di sgravio fiscale come quello in esame può contribuire alla lotta all'evasione, oltre che a fungere da sostegno all'edilizia incentivando l'attività costruttiva[319]".

---

[316] CHESSA F., *Detrazione degli interessi per mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale e per le spese di ristrutturazione*, cit., pag. 641.
[317] Circolare Agenzia delle Entrate, 09/05/2013, n. 13/E, cit.
[318] FORTE N., *Le maggiori detrazioni d'imposta nel settore edilizio in UNICO 2013*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 26, pag. 2076.
[319] BARUZZI S., *La detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale*, cit., pag. 11916.

Come precisato dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 108 del 3 maggio del 1996[320], se il contribuente usufruisce di contributi da parte dello Stato o di altri enti, erogati non in conto capitale, può usufruire della detrazione solo per la parte di interessi rimasti effettivamente a suo carico. Come precedentemente detto per i mutui del 1997, anche in questo caso, se gli interessi sono stati impropriamente detratti, devono essere inseriti nel 730 o Unico successivo nella parte relativa alla tassazione separata.

Le cause di decadenza del beneficio sono che[321]:

- L'immobile non è più utilizzato come abitazione principale (perdita della detrazione a partire dal periodo di imposta successivo a quello durante il quale avviene il cambiamento). Il contribuente potrà però tornare a detrarre gli interessi dal momento in cui torna ad adibire l'immobile ad abitazione principale;
- L'immobile viene adibito ad abitazione principale passati i sei mesi dalla data di conclusione dei lavori;
- I lavori non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi a quelli di stipula del mutuo;
- I lavori non sono ultimati entro il termine previsto dalla concessione edilizia o da una sua eventuale proroga.

Nel caso siano erogati più mutui ad uno stesso soggetto, quest'ultimo potrà detrarre gli interessi solo per la parte relativa all'abitazione principale. Se il contribuente trasferisce la residenza per motivi di lavoro e accende un mutuo anche nella seconda abitazione non potrà usufruire la detrazione per entrambe le abitazioni, almeno che non sia finito il pagamento degli interessi relativi alla prima casa. Ma se lo stesso soggetto si trasferisce senza aprire un nuovo mutuo, dato che la variazione della dimora è per motivi di lavoro, potrà comunque continuare a detrarre gli interessi sul primo immobile.

Il contribuente ha la possibilità di detrarre un mutuo rinegoziato non comportando la perdita del beneficio fiscale se[322]:

- Non viene mutato il bene ipotecario;
- Non sia alterata la quota di capitale residuo;

[320] Circolare Ministero delle Finanze, *T.U. Indirette – Accertamento – iva – Registro – Concessioni governative - Risposte a quesiti vari*, 03/05/1996, n. 108/E.

[321] ARIETE C., *Bonus non superiore a cinque milioni di lire solo per le stipule successive al 1 gennaio 1998*, cit., pag. 61.

[322] CAPUTI G, *Mutui per la costruzione dell'abitazione principale*, cit., pag. 2880.

- Il grado dell'ipoteca originaria non sia modificato.

Nell'ipotesi di cessione del credito ipotecario, non è richiesta la cancellazione dell'originaria iscrizione, basta annotare quella nuova al margine dell'atto.

Possono essere detratti gli interessi passivi anche per l'acquisto di un immobile che è stato oggetto di ristrutturazione edilizia[323]. La detrazione spetta dalla data in cui l'unità immobiliare è adibita a dimora abituale e, in ogni caso, entro due anni dall'acquisto, come ribadito dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 39/E del 2010[324]. Se l'immobile invece è acquistato al grezzo, secondo l'Agenzia delle Entrate[325], valgono le condizioni precedentemente spiegate (adibire ad abitazione principale entro sei mesi dalla fine dei lavori). L'agevolazione in precedenza analizzata è utilizzabile solo se l'immobile poteva essere adibito a dimora anche prima della ristrutturazione.

Altro problema che nasce quando si parla di mutui è la portabilità degli stessi. La questione è stata risolta con la Risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 328/E del 2007[326]. Si possono mantenere tutti i benefici fiscali a patto che il valore dell'immobile inserito nel rogito, sommato agli altri oneri debitamente documentati, non superi il valore del mutuo[327]. La detrazione quindi non spetta sugli interessi che riguardano la parte del mutuo eccedente l'ammontare delle spese[328]. Questo concetto è sempre valido, non solo nel caso della portabilità del mutuo. Se il valore del mutuo è più alto, il totale degli interessi che possono essere detratti deve essere riparametrato[329]. Quando però si parla di mutuo estinto e successivamente ristipulato, l'importo del secondo non deve risultare superiore alla residua quota di capitale del vecchio mutuo (maggiorata delle spese e degli oneri correlati). Se però così fosse, bisognerà rideterminare la percentuale

---

[323] FORTE N., *Detrazione Irpef del 36 % anche per l'usufrutto*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 7, pagg. 585-586.

[324] Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF- Risposte ad ulteriori quesiti relativi a deduzioni e detrazioni*, 01/07/2010, n. 39/E.

[325] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Accertamento – imposte sui redditi – Iva – Caaf – quesiti – istanza di interpello*, 09/01/2007, n. 1/E.

[326] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di Interpello ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212; interpretazione dell'art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir; estinzione/sostituzione del vecchio mutuo*, 14/11/2007, n. 328/E.

[327] OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Mutui: La detraibilità degli interessi passivi*, in *Immobili & Proprietà*, 2008, fascicolo 4, pag. 236.

[328] Tale norma è nata perché molti contribuenti potrebbero chiedere il mutuo anche per costi legati alla casa che non sono però di costruzione-ristrutturazione come, per esempio, l'acquisto del mobilio.

[329] La detrazione non sarà più sul massimo degli interessi nel limite di 2582,28 € ma su un valore più basso. Questa percentuale che si ricava da una formula aritmetica va utilizzata ogni anno per calcolare il limite massimo degli interessi detraibili. La formula per riparametrare gli interessi è: (spese sostenute per la ristrutturazione x interessi pagati) / capitale dato in mutuo.

di detraibilità facendo un rapporto tra l'importo del vecchio e del nuovo mutuo. Tale percentuale andrà poi applicata al totale degli interessi pagati dal contribuente per capire quanto effettivamente potrà detrarre quest'ultimo.

E' possibile fruire di tale detrazione anche se l'immobile sia stato acquistato allo stato grezzo ovverosia non sia ancora ultimato. In questo caso bisognerà, per poter fruire dell'agevolazione, presentare al Comune una richiesta di voltura del permesso di costruire concesso all'impresa cedente. Se tale adempimento non viene effettuato non potrà essere concesso il beneficio, dato che si renderebbe impossibile verificare le condizioni temporali che sono state spiegate precedentemente. La data delle fatture comprovanti le spese sostenute non sono rilevanti per poter sanare la mancanza e poter quindi accedere al beneficio. Si potrebbe utilizzare invece una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Il committente potrebbe altrimenti esibire, in caso di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate, il contratto di appalto stipulato con l'impresa incaricata ad eseguire i lavori. Da tale documento si può ricavare la data di inizio degli stessi. Oltre a questo materiale il contribuente potrebbe presentare l'accesso *in loco* della polizia municipale da cui risulti il subentro dell'acquirente negli obblighi derivanti dalla pratica edilizia[330].

[330] IANNIELLO B., *Indetraibili i mutui ipotecari se manca la voltura del permesso a costruire*, in *Corriere Tributario*, 2008, fascicolo 2, pagg. 158 ss.

CAPITOLO 5
LE AGEVOLAZIONI IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

SOMMARIO: **5.1 Premessa – 5.2 Brevi cenni sull'Iva – 5.3 Evoluzione normativa - 5.4 Cumulabilità' con la detrazione irpef per le spese di ristrutturazione edilizia - 5.5 Non cumulabilità' della detrazione irpef con l'iva al 4% - 5.6 Adempimenti per fruire dell'agevolazione - 5.7 Immobili sui quali si può fruire dell'agevolazione - 5.8 Tipologie di opere alle quali si può applicare l'agevolazione - 5. 9 Applicabilità dell'agevolazione per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria** - 5.9.1 I beni significativi - **5.10 Applicabilità dell'agevolazione per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione - 5.11 Cenno alla disciplina iva per le imprese che si occupano di ristrutturazioni**

5.1 PREMESSA

Per i contribuenti che ristrutturano un proprio immobile, oltre alle detrazioni Irpef che abbiamo precedente visto, c'è la possibilità di usufruire un'agevolazione anche sull'Iva pagata.

L'Iva è l'imposta sul valore aggiunto applicata in ogni fase di produzione o scambio di beni o servizi ed in Italia è disciplinata dal D.P.R. n. 633 del 1972[331]. Dall'entrata in vigore la percentuale ordinaria è aumentata fino ad arrivare all'attuale 22%. L'Iva è un'imposta comunitaria ed è disciplinata dalla direttiva europea 2006/112/EU[332], che vuole uniformare l'imposizione indiretta in tutta l'Unione. Il fatto che l'Iva sia un'imposta comunitaria comporta due conseguenze: la disciplina dovrebbe essere uniforme fra tutti gli Stati membri dell'Unione Europea e una parte del gettito riscosso dagli Stati va a beneficio della stessa[333]. I principi fondamentali alla base dell'imposta devono essere comuni tra i Paesi, al di là della possibilità che danno le direttive ad ogni paese in fase di trasposizione. Lo scopo della Direttiva[334] è individuare una base

[331] Decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972, n. 633 (*Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 11 novembre 1972 n. 292.
[332] Direttiva Europea 2006/112/EU del 28 novembre 2006 (*Direttiva relativa al sistema comune d'imposta sul valore aggiunto*).
[333] COMELLI A., *Iva comunitaria e Iva nazionale*, Padova, 2000, pagg. 4 ss.
[334] Direttiva 77/399/CE del 17 maggio 1977 in materia di armonizzazione delle legislazioni degli Stati membri relative alle imposte sul fatturato - Sistema comune di imposta sul valore aggiunto: base imponibile uniforme. La Direttiva è stata più volte modificata negli anni.

imponibile uniforme per tutti gli stati membri. In questa norma si trova la definizione di soggetto passivo, delle operazioni imponibili, del fatto generatore e dell'esigibilità dell'imposta.

L'agevolazione sull'Iva, che è cambiata molto nel tempo, si articola in due tipologie di benefici: l'Iva pari al 4% oppure l'Iva al 10%[335]. La scelta di una opzione o dell'altra dipende dalla tipologia di lavoro che si andrà a fare sull'immobile ma anche dalla possibilità o meno di usufruire in contemporanea delle detrazione Irpef sul recupero del patrimonio edilizio.

5.2 BREVI CENNI SULL'IVA

L'Iva è stata regolata dal D.P.R. 633/72, grazie a quella norma è stata sostituita la vecchia imposta generale sulle entrate chiamata Ige. Sono assoggettate all'imposta sul valore aggiunto le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate a titolo oneroso all'interno del paese da un soggetto passivo e le importazioni di beni. Da quanto appena detto si ricavano i presupposti dell'imposta[336]:

- Generalità: l'Iva grava sia su beni che su servizi. La generalità di imposizione serve per evitare ogni possibile distorsione;
- Tassazione nel paese di destinazione: il tributo è considerato come un'imposizione sui consumi all'interno del paese, non dipende da dove sono prodotti.

Altra importante definizione è quella di soggetto passivo dell'imposta: è la persona, fisica o giuridica, che esercita nel territorio dello Stato un'attività economica

[335] L'Iva al 10% può essere applicata, oltre che nell'ambito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche per:
- Locazioni di immobili abitativi effettuati da imprese costruttrici;
- Prestazioni di allacciamento a reti per il risparmio energetico;
- Cessioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Cessioni di impianti di teleriscaldamento;
- Cessioni di impianti di produzione di energia solare;
- Cessioni di impianti di depurazione;
- Cessioni di beni finiti per gli impianti ai punti precedenti;
- Prestazioni di appalto per la costruzione di impianti di cui ai punti precedenti;
- Cessioni o assegnazione di "seconde case";
- Cessioni di interi fabbricati "Tupini";
- Cessioni di parti di fabbricati "Tupini" diversi dalle case di abitazione.

[336] VINCI C., GAGLIARDI M., STIPO G., *IVA – Principi istituzionali*, Milano, 1972, pagg. 3 ss.

organizzata al fine della produzione di beni o servizi, anche senza scopo di lucro. Parlando di soggetti bisogna distinguere i soggetti passivi di diritto ed i soggetti passivi di fatto o consumatori finali. Il primo è colui che esercita l'attività economica, il secondo invece è il soggetto che in definitiva sopporta l'onere del tributo[337]. Infatti il soggetto passivo di diritto ha la possibilità di porre a carico del soggetto passivo di fatto il tributo, reintegrando attraverso il diritto alla rivalsa[338] il depauperamento patrimoniale subito, assicurandosi così la neutralità dell'imposta.

L'attività economica realizzata dal soggetto passivo di diritto deve essere posta in essere in modo indipendente con qualsiasi tipo di scopo. La nozione di esercizio di imprese ai fini dell'Iva consiste nell'esercizio di una professione abitualmente, ma non necessariamente, in via esclusiva in ambito commerciale o agricolo, come disposto dagli articoli 2195 e 2135 del Codice Civile. Sono da considerarsi soggetti passivi di imposta anche gli enti pubblici per le attività o le operazioni non effettuate come pubbliche autorità.

Tra i soggetti passivi di fatto troviamo le persone fisiche, gli enti e le società di qualunque tipo e lo Stato e gli enti pubblici per le unità abitative utilizzate a fini privati[339]. Soggetto passivo di fatto può essere anche il locatario, quest'ultimo può usufruire dell'agevolazione Iva su lavori effettuati su un immobile non di sua proprietà, stipulando egli stesso il contratto di appalto.

L'articolo 5 del Decreto specifica cosa si intende per esercizio di arti e professioni, ovverosia qualsiasi attività di lavoro autonomo. Questa categoria comprende qualunque prestazione eseguita grazie alla stipulazione di un contratto d'opera. Questa tipologia si differenzia sia dal lavoro dipendente grazie ad una minima autorganizzazione, sia dall'attività di impresa perché non c'è carattere imprenditoriale.

L'articolo 1 del D.P.R. 633/72 specifica che sono operazioni imponibili le cessioni di beni, le prestazioni di servizi e le importazioni. Le prime due devono essere poste in essere nell'esercizio di imprese, arti o professioni. Le importazioni invece possono essere effettuate da chiunque. La Direttiva definisce cessione di un bene "il trasferimento del potere di disporre di un bene materiale come proprietario".

---

[337] COMELLI A., *Iva comunitaria e Iva nazionale*, cit., pag. 464 ss.

[338] L'istituto della rivalsa consente la traslazione palese dell'onere tributario a valle fino a farlo gravare sul consumatore finale.

[339] BARUZZI S., *Legge Finanziaria per il 2000 ed Iva nell'edilizia*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 8, pag. 2214.

Le prestazioni di servizi devono, per essere rilevanti, essere effettuate verso corrispettivo (art. 3 comma 1 del D.P.R. 633/72). Per l'art. 6 della Direttiva si intendono prestazioni di servizi, ciò che non può essere considerato cessioni di beni.

Per essere imposti all'Iva i beni devono trovarsi all'interno dello Stato, ovverosia entro i confini nazionali. Se parliamo di servizi si presumono effettuati all'interno del territorio quelli svolti da soggetti che hanno il domicilio fiscale all'interno dello Stato.

Altro importante concetto è la territorialità dell'imposta. Le cessioni o le prestazioni devono essere effettuate all'interno del Paese, ovverosia come specificato dall'articolo 7 del D.P.R. del 1973 al comma 1 le operazioni effettuate nel "territorio dello Stato".

Ultima caratteristica, ma non meno importante, è il momento di effettuazione delle operazioni. E' fondamentale capire da quando l'operazione diventa rilevante ai fini del sistema dell'Iva. Il momento in cui nasce l'esigibilità dell'imposta è quello nel quale viene effettuata l'operazione. E' importante capire quando l'imposta diventa esigibile perché serve per comprendere qual è l'aliquota applicabile (fondamentale per quanto riguarda gli argomenti di questa tesi) e perché da tale momento possono scattare diversi obblighi, come la registrazione o la fatturazione.

Dopo aver capito la sfera di applicazione dell'imposta bisogna individuare qual è la base imponibile. La Direttiva specifica che forma la base imponibile tutto ciò che costituisce il corrispettivo versato o da versare e le sovvenzioni connesse direttamente con il prezzo. Sono quindi da escludersi gli sconti. L'art. 13 del D.P.R. 633/72 specifica che la base imponibile dell'operazione è da considerarsi "l'ammontare complessivo dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali". Dopo aver precisato a quanto ammonta la base imponibile, quest'ultima va moltiplicata per l'aliquota[340] relativa alla tipologia di bene o servizio effettuato. Il risultato è l'importo del debito verso l'Erario.

[340] Al momento attuale le aliquote Iva in vigore sono:

- 4% (aliquota minima): per i generi di prima necessità (come per gli alimentari e la stampa);
- 10% (aliquota ridotta): applicata ad alcuni servizi turistici, interventi edilizi e a determinati prodotti alimentari;
- 22% (aliquota ordinaria): da applicare in tutti i casi nei quali non sia possibile utilizzare l'aliquota minima o quella ridotta.

5.3 EVOLUZIONE NORMATIVA

Le agevolazioni Iva per i contribuenti che ristrutturano un loro immobile hanno subito varie modifiche negli anni, soprattutto dalla nascita dell'agevolazione Irpef sul recupero del patrimonio edilizio.

L'edilizia è un settore molto importante dell'economia e per questo motivo il legislatore tributario è stato sempre attento a formulare sgravi per incentivarlo, in particolare per l'edilizia residenziale[341]. L'interesse per tale settore lo si ha fin dal dopoguerra con la prima norma che è stata emanata nell'ambito della Legge Tupini[342].

Originariamente, ossia dopo l'aumento dell'Iva, l'agevolazione era prevista solo per gli appalti diretti alla costruzione di nuovi fabbricati a carattere abitativo e sulle cessioni effettuate dalle imprese costruttrici. Nel 1978, con la Legge n. 457[343], è stata introdotta l'aliquota agevolata per gli appalti aventi per oggetto gli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'art. 31 della legge stessa. La norma prevedeva inoltre che i lavori dovevano essere effettuati in particolari zone. Una legge successiva[344] ha chiarito che le ristrutturazioni potevano essere effettuate su tutto il territorio comunale.

Nel 1994 è stato introdotto il primo importante Decreto Legge[345] sull'Iva. Confermato poi anche da un Decreto Legge del 1995 il n. 88[346]. In tale Decreto è prevista la fruizione dell'Iva agevolata al 4% (rispetto a quella ordinaria che in quel momento era pari al 19%) sui pagamenti effettuati per le opere[347] interne, per gli interventi di ristrutturazione edilizia residenziale e per quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria[348]. Prima del Decreto Legge del 1994 c'erano state varie norme che

---

[341] GIORDANO P., VIOLA A., *L'edilizia nell'Iva*, in *Bollettino Tributario*, 1981, fascicolo 1, pag. 576

[342] Legge n. 408 del 02 luglio 1949 (*Disposizioni per l'incremento delle costruzioni edilizie*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 18 luglio 1949 n. 162.

[343] Legge n. 457 del 05 agosto del 1978, cit.

[344] Legge n. 31 del 29 febbraio 1980 (*conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 30 dicembre 1979, n. 660, recante misure urgenti in materia tributaria*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 febbraio 1980 n. 59.

[345] Decreto Legge n. 468 del 26 luglio 1994 (*Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata*) pubblicato nelle Gazzetta Ufficiale del 28 luglio 1994 n. 175. Decreto Legge decaduto per mancata conversione.

[346] Decreto Legge n. 88 del 27 marzo 1995 (*Misure urgenti per il rilancio economico ed occupazionale dei lavori pubblici e dell'edilizia privata)* pubblicato nelle gazzetta Ufficiale del 28 marzo 1995 n. 73. Decreto Legge decaduto per mancata conversione.

[347] Per opere si intende tutte le operazioni dirette alla realizzazione dei lavori di manutenzione e ristrutturazione.

[348] Sono esclusi, senza un motivo apparente, i lavori di restauro e risanamento conservativo.

avevano modificato l'aliquota Iva per le ristrutturazioni edilizie. Importante è stato il Decreto Legge del 1993 n. 155[349] che ha previsto l'aliquota agevolata al 4% per gli interventi di cui all'art. 31 delle Legge n. 457/78, escludendo però la manutenzione ordinaria, prevedendo per quest'ultima una percentuale pari al 9%[350]. Sempre nello stesso anno, un altro Decreto Legge (n. 331 del 30 agosto 1993)[351] ha previsto dal 30 agosto fino al 28 luglio del 1994 l'applicabilità dell'aliquota ordinaria sia sulle manutenzioni ordinarie sia sulle straordinarie.

Gli immobili sui quali possono essere eseguiti i lavori di ristrutturazione per poter usufruire dell'agevolazione del 4% erano esclusivamente le unità immobiliari destinate ad abitazione (attualmente, come si vedrà, l'elenco degli immobili che possono fruire dell'aliquota del 4%, è molto più ampio). Le categorie catastali sono da A/1 a A/9, a prescindere dall'effettiva destinazione del fabbricato.

Tale beneficio può essere fruito su prestazioni di servizi effettuate mediante contratto di appalto. Sono escluse sia la cessione di materie prime e semilavorati sia la cessione di prodotti finiti forniti per l'esecuzione dei lavori. E' molto importante definire se il contratto in essere è d'appalto[352] o meno. Questo perché se si è di fronte ad un contratto di vendita non può essere usufruita l'agevolazione. Il contratto di appalto prevede la

---

[349] Decreto Legge n. 155 del 22 maggio 1993 (*Misure urgenti per la finanza pubblica*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 22 maggio 1993 n. 118, convertito nelle Legge n. 243 del 19 luglio 1993.

[350] L'aliquota pari al 9% era applicabile a:

- Cessioni di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Cessioni di abitazioni non di lusso;
- Cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricato, diversi dalle abitazioni ma sempre rientranti nella legge Tupini;
- Cessioni di beni, escluse materie prime e semilavorati;
- Prestazioni di servizi dipendenti da appalti per la costruzione di abitazioni diverse dalla "prima casa";
- Locazioni di immobili da parte delle agenzie che li hanno costruiti.

[351] Decreto Legge n. 331 del 30 agosto 1993 (*Armonizzazione delle disposizioni in materia di imposte sugli oli minerali, sull'alcole, sulle bevande alcoliche, sui tabacchi lavorati e in materia di IVA con quelle recate da direttive CEE e modificazioni conseguenti a detta armonizzazione, nonché disposizioni concernenti la disciplina dei centri autorizzati di assistenza fiscale, le procedure dei rimborsi di imposta, l'esclusione dall'ILOR dei redditi di impresa fino all'ammontare corrispondente al contributo diretto lavorativo, l'istituzione per il 1993 di un'imposta erariale straordinaria su taluni beni ed altre disposizioni tributarie*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 agosto 1993 n. 203, convertito nella Legge n. 427 del 29 ottobre 1993.

[352] L'appalto è il contratto con il quale una parte (appaltatore) assume il compimento di un'opera o di un servizio su incarico di un committente e verso un corrispettivo in danaro, con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio (art. 1655 c.c.). Il contratto di appalto è il risultato di un *fare*, può comprendere anche un *dare* (beni), con prevalenza però della prima componente sull'altra. Questa prestazione viene anche chiamata "fornitura di posa in opera".

prevalenza del lavoro sul costo della materia[353], come è confermato anche dalla sentenza della Cassazione Civile n. 20301 del 20 novembre 2012[354]. Gli elementi peculiari del contratto di appalto sono *l'intuitus personae* e l'assunzione del rischio economico. In ogni caso bisogna guardare al volere delle parti, ovverosia se abbiano voluto porre in essere un contratto di appalto o di vendita, non bisogna guardare solo il semplice nome del contratto[355]. In definitiva, il contratto di appalto si differenzia da quello di vendita, perché vede la prevalenza della prestazione di lavoro sulla cessione di beni.

Non è previsto nessun obbligo da parte del legislatore nell'utilizzare la forma scritta per la stipula del contratto di appalto. Bisogna però aggiungere che se è stata applicata l'aliquota agevolata, l'Agenzia delle Entrate potrà chiedere la visione del contratto che deve avere per oggetto il recupero di un fabbricato agevolato. E' consigliabile, quindi, l'utilizzo della forma scritta da sottoporre a registrazione presso l'Ufficio del Registro, previa apposizione del bollo[356]. Tutto ciò è stato confermato anche dalla sentenza della Commissione Tributaria Centrale n. 5209 del 12 giugno 1986[357].

In questo caso l'aliquota ridotta verrà applicata sull'intero corrispettivo, non solo sul servizio effettuato dall'appaltatore[358]. Se però i lavori sono effettuati da più imprese

---

[353] PICCOLO A., *Interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria nel settore edilizio*, in *Il Fisco*, 1995, fascicolo 15, pag. 3804.

[354] Cassazione Civile, sez. III, 20-11-2012, n. 20301 (Si ha contratto di appalto, e non contratto di vendita, quando, secondo la volontà dei contraenti, la prestazione della materia è un semplice mezzo per la produzione dell'opera, il lavoro essendo prevalente rispetto alla materia, sicché è corretta la qualificazione come appalto del contratto avente ad oggetto la costruzione di un capannone di grandi dimensioni (ottomila metri cubi), trattandosi necessariamente di un'opera da realizzare "su misura" rispetto alle specifiche esigenze del committente, con prevalenza, quindi, dell'obbligazione di "facere" rispetto alla pattuita fornitura di elementi prefabbricati da parte dell'appaltatore).

[355] BARUZZI S., *Legge Finanziaria per il 2000 ed Iva nell'edilizia*, cit., pag. 2211.

[356] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia,* Milano, 1999, pagg. 52 ss.

[357] Commissione Tributaria Centrale, sez. XIII, 12-06-1986, n. 5209 (L'applicazione dell'aliquota iva in misura ridotta, prevista dall'art. 79, d. p. r. 26 ottobre 1972, n. 633 per la prestazione di servizi nel settore edilizio in dipendenza di contratti di appalto, non richiede la necessaria stipulazione di un contratto scritto di appalto, che può invece essere concluso anche verbalmente, rimanendo a carico del contribuente l'onere di provarne l'esistenza (nella specie: la prova del contratto verbale di appalto è stata fornita con le fatture, i verbali di consegna, la licenza di costruzione rilasciata al committente e le attestazioni delle parti)).

[358] Non influisce sul calcolo dell'imposta se l'impresa ha pagato l'Iva con aliquota ordinaria per l'acquisto dei beni finiti che ha poi utilizzato per effettuare i lavori di manutenzione dell'immobile. E' evidente che in questo caso al committente conviene far acquistare i beni direttamente all'impresa appaltatrice, invece che comprarseli autonomamente. In questo modo sui beni può scontare l'aliquota ridotta, altrimenti pagherebbe con l'aliquota più alta.

appaltatrici sarà applicata l'aliquota propria per ciascuna tipologia di prestazione[359]. La normativa così com'è stata scritta penalizza chi realizza lavori in economia[360]. La logica di tale disposizione è incentivare il rilancio del settore edile non il commercio di beni per l'edilizia[361]. Non possono essere compresi nell'agevolazione i contratti di subappalto: la *ratio* sta nel fatto che la prestazione deve avere ad oggetto interventi di recupero nella sua unitarietà[362]. Nel contratto di subappalto sarebbe difficile poter calcolare il valore dei beni significativi[363].

Una casistica che vale la pena di segnalare è la situazione nella quale il committente contratta per la realizzazione di un'intera opera con più controparti. In questo caso tutti i contratti meritano l'aliquota ridotta, anche se presi singolarmente non rientrerebbero in nessuna fattispecie prevista dall'agevolazione[364]. Se invece un rapporto è inquadrabile come contratto misto di vendita e di appalto l'applicazione dell'aliquota va in base al criterio di prevalenza di uno o dell'altro tipo di negozio giuridico[365].

Con la Circolare n. 71/E del 2000[366] è stato chiarito che l'acquisto di "beni finiti" diversi da beni significativi e di materie prime e semilavorati, può fruire dell'aliquota del 10% purché ci sia la posa in opera del bene[367]. I beni finiti, ai fini Iva, sono da considerarsi quei beni che concorrono a formare la costruzione del fabbricato senza perdere la loro individualità[368]. Tra questi si possono considerare, per esempio, le

---

[359] FANELLI R., *Interventi di manutenzione straordinaria: applicazione dell'aliquota ridotta*, cit., pag. 2566-2567.

[360] In particolare negli anni '80 erano in vigore norme che hanno dato la possibilità di usufruire di agevolazioni Iva per chi acquistava prodotti finiti o materie prime e semilavorati per lavori in economia. Queste norme mettevano vari "paletti" su quali tipologie di beni potevano essere acquistati se si voleva fruire dell'Iva agevolata e le caratteristiche precise che questi beni dovevano avere.

[361] BLASILLI G., *Disciplina Iva applicabile agli interventi di manutenzione straordinar*ia, in *Tributi*, 1997, fascicolo 5/6, pag. 577.

[362] FESTA D., MARZULLO L., *Applicazione dell'aliquota Iva agevolata per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prorogata al 31 dicembre 2005*, in *Il Fisco*, 2004, fascicolo 23, pag. 3558

[363] Cosa si intende per beni significativi, verrà spiegato nel capitolo a loro dedicato.

[364] GAVELLI G., *Le interpretazioni ministeriali cambiano volto all'agevolazione Iva sulle manutenzioni*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 20, pag. 6613.

[365] PICCOLO A., *Interventi di manutenzione straordinaria nel settore edilizio – Agevolazione Iva*, in *Il Fisco*, 1997, fascicolo 46, pagg. 13612 ss.

[366] Circolare Ministero delle Finanze, *Art.7, comma 1, lett. b) della legge 488 del 23 dicembre 1999: Applicazione dell'aliquota del 10% agli interventi di recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa privata*, 07/04/2000, n. 71/E.

[367] Il contratto d'opera obbliga l'imprenditore a compiere, verso corrispettivo, un'opera o un servizio, con lavoro prevalente proprio senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente (art. 2222 C.C.).

[368] CARRABINO A., *Operazioni edilizie agevolate con l'aliquota del 10%*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 39, pag. 3235.

caldaie e i sanitari. E' sotto la responsabilità scritta dell'acquirente di tali beni che questi ultimi sono stati acquistati per essere impiegati in fabbricati agevolabili[369].

Con la manovra finanziaria del 1997[370] il legislatore è di nuovo intervenuto sulle aliquote Iva: ha disposto che per l'anno 1997 l'aliquota pari al 10% è utilizzabile solo per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia e urbanistica[371]. Invece per gli interventi di manutenzione ordinaria si deve utilizzare l'aliquota ordinaria. Da rilevare è che l'Iva del 10% per gli interventi di ristrutturazione edilizia e di restauro è applicabile a tutti gli edifici, invece per la manutenzione straordinaria è applicabile solo per gli immobili residenziali[372].

L'aliquota agevolata non può essere applicata sulle cessioni di immobili oggetto di interventi. Questa norma ha fatto nascere un problema, già precedentemente visto nel capitolo relativo al recupero del patrimonio edilizio, delle differenze tra comune e comune su quali interventi siano da considerarsi manutenzione ordinaria e quali straordinaria. Non è, ovviamente, un problema da poco, tenendo conto che stiamo parlando di un'imposta comunitaria. Questa differenza di percentuale potrebbe incentivare l'evasione fiscale per la difficoltà nell'effettuare controlli.

Per realizzare opere di manutenzione straordinaria serve la denuncia di inizio attività da presentare al Comune con una relazione tecnica asseverata. Questi documenti servono per tutelare l'appaltatore che è colui che è responsabile della corretta applicazione dell'aliquota d'imposta, che però deve applicare l'aliquota ridotta anche in assenza dei citati documenti. La denuncia, correlata con tutti i materiali, va presentata 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori e deve essere accompagnata dalla relazione del

---

[369] Dal documento deve rilevare:
- Estremi che danno diritto all'agevolazione Iva (concessione o autorizzazione);
- Ubicazione dell'immobile dove andranno ad essere installati i beni;
- Luogo di destinazione dei beni;
- Causale del trasporto (installazione o costruzione).

[370] Decreto Legge n. 669 del 31 dicembre 1996 (*Disposizioni urgenti in materia tributaria, finanziaria e contabile a completamento della manovra di finanza pubblica per l'anno 1997*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 31 dicembre 1996 n. 305, convertito nella Legge n. 30 del 28 febbraio 1997.

[371] Cassazione civile, sez. un., 29-10-2007, n. 22641 (Gli "interventi di ristrutturazione urbanistica" previsti dall'art. 31, lettera e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, ai quali è applicabile l'aliquota IVA ridotta di cui all'art. 8 del D.L. 31 ottobre 1980, n. 693, convertito in legge 22 dicembre 1980, n. 891, debbono necessariamente riguardare una pluralità di fabbricati oppure un insediamento unitario di rilevanti dimensioni interessato da più interventi sistematici, mentre deve escludersi che la suddetta agevolazione possa essere invocata nel caso di ristrutturazione di un singolo immobile). Rigetta, Comm. Trib. Reg. Milano, 28 Marzo 2003.

[372] GAMBETTI A., GIULIANI G., *Nuove modifiche alle aliquote Iva nel settore dell'edilizia*, in *Il Fisco*, 1997, fascicolo 6, pagg. 1475.

progettista abilitato e dagli elaborati progettuali. Se questi vengono eseguiti in assenza di denuncia o in difformità alla stessa, potrebbero essere applicate delle sanzioni pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione dell'opera.

Escluse dall'agevolazione dell'aliquota Iva al 10% sono le prestazioni professionali[373] attinenti agli interventi, perché non hanno ad oggetto la materiale realizzazione dell'intervento anche se sono delle tipiche prestazioni di servizi ai fini Iva.

Con l'agevolazione Iva del 10% non c'è più l'obbligo che il contratto sia d'appalto, può essere anche un contratto d'opera o un'altra tipologia di accordo negoziale (escludendo la cessione).

Solo nell'ultima fase di riaddebito al committente potrà essere scontata l'aliquota agevolata[374]. Tutto ciò perché l'aliquota agevolata si può applicare solo all'utilizzatore finale, le fasi intermedie seguiranno le norme previste in base alla tipologia di bene o servizio[375].

La Legge Finanziaria 2000 n. 488[376] conferma l'agevolazione Iva al 10% e la amplia alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Senza questa norma l'aliquota agevolata non avrebbero potuto scontarla le due tipologie di manutenzione. La diminuzione di aliquota riguarda le prestazioni di servizi, ma anche la fornitura di beni inerenti ad esse. Tale legge ingloba anche le ristrutturazioni e il restauro e risanamento conservativo. Per queste tipologie di interventi rimangano valide le maggiori disposizioni favorevoli previste dall'art. 10 del D.P.R. n. 633 del 1972; tutto ciò è stato confermato anche dalla Circolare del Ministero delle Finanze n. 247/E del 1999[377]. La stessa specifica che il decreto fa riferimento solo ad edifici a destinazione abitativa privata e non ad utilizzazione pubblica[378].

---

[373] Le prestazioni professionali sono i corrispettivi pagati a ingegneri, architetti e geometri per attività di consulenza, progettazione e direzione dei lavori.

[374] RICCA F., *Interventi di recupero del patrimonio edilizio ad uso abitativo privato*, in *Corriere Tributario*, 2000, fascicolo 17, pagg. 1251 ss.

[375] MARZULLO L., *Le agevolazioni Iva sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Tributi*, 2002, fascicolo 7/8, pag. 554.

[376] Legge n. 488 del 23 dicembre 1999 *(Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato)* pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 27 dicembre 1999 n. 302.

[377] Circolare Ministero delle Finanze, *Legge finanziaria 2000 (n. 488 del 23/12/1999) e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria - Primi chiarimenti*, 29/12/1999, n. 247/E.

[378] Con il termine pubblico si intendono tutti gli edifici fatti costruire dallo Stato o da altri enti pubblici. Sono da escludersi gli edifici costruiti da privati con il concorso dell'intervento pubblico (Circolare ministeriale, *IVA – Aliquota IVA applicabile agli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di edilizia residenziale pubblica*, 09/07/1999, n. 151/E).

Subito dopo, il Decreto Ministeriale n. 306 del 1999[379] specifica che l'aliquota agevolata può essere applicata all'intera quota di corrispettivo che si riferisce alla prestazione e alla quota di fornitura di beni fino a concorrenza del valore della prestazione, al netto dell'importo dei predetti beni. Tale valore deve essere calcolato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione soltanto il valore dei beni significativi. Non bisogna includere in tale ammontare il valore delle materie prime e dei semilavorati perché contenute nel costo della manodopera[380]. Tale norma prende spunto dalla Direttiva Europea n. 1999/85 del Consiglio dell'UE[381]. Questa direttiva aveva lo scopo di incentivare l'occupazione autorizzando gli Stati membri ad abbassare l'aliquota Iva in via transitoria su alcuni servizi, tra i quali la riparazione e ristrutturazione di abitazioni private, esclusi i materiali che costituiscono una parte significativa del valore della fornitura[382]. Nella stessa Direttiva è stato precisato che, per poter fruire dell'agevolazione, i servizi dovevano essere:

- Ad alta intensità di lavoro;
- Prestati direttamente ai consumatori finali;
- Prioritariamente a carattere locale.

La Legge Finanziaria dell'anno 2000 però presenta delle differenze rispetto alla Direttiva appena citata. La Direttiva aveva previsto cinque categorie che potevano essere agevolabili e il legislatore italiano ha deciso di optare solo per le riparazioni e ristrutturazioni di abitazioni private e per particolari tipologie di servizi di assistenza domestica per le persone appartenenti a categorie svantaggiate.

Anche l'agevolazione prevista dalla Legge n. 488/99 è utilizzabile solo per l'anno di riferimento della norma stessa. Sempre tale legge ha specificato che se il contratto di appalto include all'interno anche prestazioni che non rientrano in nessun intervento di

---

[379] Decreto Ministeriale del 29 dicembre 1999 (*Individuazione dei beni costituenti parte significativa del valore delle forniture effettuate nel quadro degli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999*) pubblicato nelle Gazzetta Ufficiale del 31 dicembre 1999 n. 306.

[380] Circolare Ministero delle Finanze, *Imposte sui redditi – Irap – Iva – Sanzioni tributarie – varie – Risposte a quesiti*, 17/08/00, n. 98/E.

[381] La direttiva dava la facoltà di applicare un'aliquota ridotta a tutti i servizi ad alta intensità di lavoro tra il 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2002. Tali servizi dovevano rispettare tre requisiti:

- ✓ Alta intensità di lavoro;
- ✓ Essere prestati direttamente ai consumatori finali;
- ✓ Avere natura locale.

[382] Direttiva 1999/85/CE del Consiglio del 22 ottobre 1999 (*modifica la direttiva 77/388/CEE, con riguardo alla possibilità di introdurre a titolo sperimentale un'aliquota IVA ridotta sui servizi ad alta intensità di lavoro*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 28/11/1999 n. 277.

recupero del patrimonio edilizio e non sia indicato il corrispettivo distinto, l'agevolazione non potrà essere chiesta sull'intero importo.

La Legge Finanziaria 2002[383] e la Legge Finanziaria 2003[384] (fino al 30 settembre 2003) hanno confermato l'Iva al 10% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio privato[385]. Il differimento si è avuto grazie alla Direttiva Comunitaria n. 92 del 3 dicembre 2002[386] che ha dato la possibilità agli Stati membri di prolungare l'agevolazione. In quel momento è stato importante rispettare il termine del 30 settembre, perché la fattura doveva essere emessa entro tale data per poter fruire dell'aliquota agevolata, sempre che il lavoro fosse stato effettuato materialmente in tutto o in parte[387].

Con il D.L. 355/03[388] l'agevolazione è stata prorogata fino al 31 dicembre 2005 e la proroga ha effetto retroattivo fino al 1° gennaio 2004. Nel caso in cui tra tale data e quella di conversione del decreto-legge fossero state emesse fatture con aliquota ordinaria, c'è stata la possibilità di emettere una nota di credito da parte del contribuente[389]. La nota di variazione può essere emessa ai sensi dell'art. 26 del D.P.R. n. 633/1972, deve essere effettuata da parte di colui che ha effettuato i lavori, per poter poi restituire al committente l'Iva versata in più. Ovviamente, dato che è una variazione in diminuzione del tributo, è facoltà del contribuente richiederla[390]. La giurisprudenza si è molte volte interrogata se è meglio chiedere un rimborso o emettere una nota di credito. Un filone si è posto il problema se è lecito chiedere il rimborso o la nota di credito: si pensa che la rettifica possa essere fatta solo in caso di errore materiale o di calcolo. In ogni caso la procedura della variazione in diminuzione ha il vantaggio che ostacola l'elusione delle norme.

---

[383] Legge 28 dicembre 2001 n. 448, cit.

[384] Legge n. 289 del 27 dicembre 2002, cit.

[385] Con il termine "privato" si intende che l'immobile sia adibito come dimora per soggetti privati, non riguarda la natura di chi lo possiede.

[386] Direttiva 2002/92/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 9 dicembre 2002 (*intermediazione assicurativa*).

[387] GIULIANI G., *Ristrutturazioni edilizie: Iva e Irpef con destini differenti*, in *Consulente Immobiliare*, 2003, fascicolo 707, pag. 1829.

[388] Decreto Legge n. 355 del 24 dicembre 2003 (*Proroga di termini previsti da disposizioni legislative*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 29 dicembre 2003 n. 300, convertito nella Legge n. 47 il 27 febbraio 2004.

[389] PESSINA C., BOLLO C., *Proroga per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio – detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento,* in *Il Fisco,* 2004, fascicolo 15, pag. 2277.

[390] Il contribuente dall'effettuazione dell'operazione imponibile ha un anno di tempo per chiedere la nota di accredito (art. 16, comma 3°, D.P.R. 633/72).

La Cassazione, con la Sentenza n. 2868 del 13 marzo 2000[391], ha inoltre ribadito che solo il prestatore può promuovere l'azione di rimborso verso l'erario. Il committente, invece, può solo chiedere la restituzione dell'imposta nell'ambito del loro rapporto di tipo privatistico. Non sempre le note di variazione per inesattezze della fatturazione[392] sono state accettate da parte dell'Agenzia delle Entrate. Questo ha causato non pochi problemi: da una parte i contribuenti chiedevano la restituzione dell'Iva ingiustamente pagata a chi aveva effettuato i lavori, dall'altra questi ultimi erano restii ad effettuare il rimborso per paura di non essere risarciti. I committenti non potevano in ogni caso rivalersi sull'Agenzia delle Entrate e per veder tutelati i loro diritti avrebbero dovuto far causa all'impresa che ha effettuato le manutenzioni[393]. "Per la modalità e i temi con cui è stata reintrodotta l'agevolazione essa è in palese contrasto con quanto previsto dalla Legge n. 212/2000 (Statuto del contribuente)"[394]. Ma dato che è una norma agevolativa non si sono verificate contestazioni da parte di chi commissionava i lavori.

La Direttiva n. 15 del 10 febbraio 2004[395] ha prorogato ancora la possibilità per gli Stati membri di utilizzare l'aliquota ridotta per altri due anni sui servizi ad alta intensità di lavoro senza la possibilità di modificare o di ampliare il campo di utilizzo. Gli scopi di tale proroga sono[396]:

- La diminuzione dei prezzi al consumo dei servizi interessati;
- La riduzione dell'evasione fiscale;

[391] Cassazione Civile, sez. V, 13-03-2000, n. 2868 (Il contribuente Iva., il quale abbia effettuato un pagamento in favore dell'erario applicando l'aliquota Iva ordinaria ed intenda ripetere quanto asseritamente pagato in più a causa di un erronea interpretazione normativa, può avvalersi dell'azione generale di rimborso di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 636 del 1972, mentre è precluso il ricorso alla speciale procedura di detrazione di cui all'articolo 26 D.P.R. n. 633 del 1972, che si applica ai casi di errore materiale nella fatturazione e nella registrazione, di sopravvenuto aumento dell'imponibile o dell'imposta o di riduzione della base imponibile conseguente alle vicende del contratto; a tale soluzione non osta che il contribuente possa aver recuperato, mediante rivalsa, la pretesa eccedenza d'imposta dal cessionario, avendo questi diritto a ripetere dal cedente l'importo indebitamente corrisposto. (Nella specie, in applicazione di detto principio la S.C. ha cassato con rinvio la decisione del giudice di merito che aveva dichiarato improponibile l'istanza di rimborso ex art. 16 cit. per ripetere la maggiore Iva versata per la commercializzazione di un prodotto farmaceutico - un disinfettante per la pelle - a seguito della sostituzione, nella tabella A, parte 2 n. 78 all. al D.P.R. n. 633 del 1972, della voce 78 con la voce 114)).

[392] Anche se la causa della variazione è l'emanazione di una norma retroattiva, viene considerata una inesattezza della fatturazione.

[393] FORTE N., *Detrazione Irpef al 36% ed Iva al 10% per le spese di ristrutturazione edilizia*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 17, pag. 1339.

[394] GIULIANI G., *Iva al 10% - Il rebus del recupero*, in *Norme e Tributi*, 2004, pag. 19.

[395] Direttiva del Consiglio 2004/15/CE del 10 febbraio 2004, che modifica la direttiva 77/388/CEE, con riguardo alla possibilità di autorizzare gli Stati membri ad applicare un'aliquota Iva ridotta su taluni servizi ad alta intensità di lavoro.

[396] CENTORE P., *Aliquota ridotta per i servizi ad alta intensità di manodopera*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 16, pag. 1249.

- L'aiuto al settore edilizio per aumentare i posti di lavoro con l'applicazione dell'aliquota ridotta rispetto a quella ordinaria.

Con la Legge Finanziaria 2006[397] l'agevolazione dell'aliquota Iva ridotta viene (momentaneamente) cancellata. Questo perché l'agevolazione sulle spese di recupero del patrimonio edilizio era stata nel 2006 riconfermata, ma con un'aliquota più alta. Quest'ultima, come abbiamo precedentemente visto nel capitolo ad essa dedicato, è stata alzata al 41%. La maggior agevolazione Irpef ha fatto momentaneamente cancellare l'agevolazione sull'Iva. Quando, dal 1° ottobre 2006[398], la percentuale di detrazione Irpef è tornata al 36%, è ritornata anche l'agevolazione Iva al 10%. In ogni caso questa temporanea impossibilità di fruire dell'aliquota del 10% non riguardava i lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica. Il ripristino dell'aliquota agevolata è stato dovuto grazie alla Direttiva Europea n. 19 del 14 febbraio 2006[399]. Tale direttiva ha dato la possibilità di fruire dell'aliquota agevolata per i servizi con elevato utilizzo di manodopera fino al 2010[400]. Il beneficio, quindi, è stato confermato dalle tre legge finanziarie successive (la manutenzione ordinaria invece era stata prorogata solo per l'anno 2007)[401].

Dopo il 2010 l'agevolazione sull'Iva al 10%[402] è stata riconfermata ed è tutt'ora in vigore.

5.4 COMULABILITA' CON LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

L'agevolazione sull'aliquota Iva è compatibile con la detrazione Irpef sulle spese di recupero del patrimonio edilizio.

---

[397] Legge 23 dicembre 2005, n. 266 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 29 dicembre 2005 n. 302.

[398] Decreto Legge n. 223 del 4 luglio 2006, cit.

[399] Direttiva 2006/19/CE della Commissione del 14 febbraio 2006.

[400] MAZZOLENI M., *Ristrutturazioni edilizie e agevolazioni fiscali: "manovra-bis" e novità 2007*, in *Immobili & Proprietà*, 2007, fascicolo 1, pag. 35.

[401] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, Milano, 2008, pag. 99.

[402] Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78 (*Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 31 maggio 2010 n. 125. Convertito nella Legge n. 122 del 30 luglio 2010.

Da quando è nata l'agevolazione Irpef sulle spese di recupero del patrimonio edilizio la percentuale di detraibilità è spesso cambiata, molte volte di pari passo con quella dell'Iva. Per esempio, nel 2006, l'aliquota di detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione edilizia è tornata al 41% (vedere capitolo 2) ed è stata contemporaneamente negata la possibilità di usufruire dell'aliquota Iva agevolata sugli interventi di manutenzione ordinaria[403] e straordinaria. Dal 1° ottobre dello stesso anno l'aliquota Irpef è tornata al 36%, e i contribuenti hanno avuto così nuovamente la possibilità di optare per l'aliquota Iva ridotta sugli interventi di manutenzione. L'Agenzia delle Entrate, con una circolare, aveva chiarito che la detrazione del 41% poteva essere fruita solo su lavori fatturati con Iva al 20%; allo stesso tempo se l'Iva fatturata era pari al 10% si poteva applicare solo la detrazione Irpef del 36%[404]. Questo problema si poneva solo nel caso di lavori riguardanti la manutenzione ordinaria e straordinaria, non il restauro e la ristrutturazione edilizia.

A parte questo caso particolare, normalmente si è sempre potuto usufruire dell'aliquota Iva agevolata e detrarre poi le spese di recupero del patrimonio edilizio dall'Irpef pagato.

5.5 NON COMULABILITA' DELLA DETRAZIONE IRPEF CON L'IVA AL 4%

Un'altra agevolazione sull'Iva riguarda l'acquisto di immobili oggetto di ristrutturazione con ampliamento, per i quali è prevista un'aliquota pari solo al 4%. L'agevolazione Iva del 4% è stata prevista dal D.L. n. 155 del 1993[405] e si può applicare, per quanto riguarda l'ambito delle ristrutturazioni edilizie, alle prestazioni di servizi per la costruzione di fabbricati rientranti nella Legge Tupini.

Per poter applicare l'Iva al 4% è necessario che negli edifici la maggior parte della superficie sia destinata ad abitazione e quella destinata a negozio sia non superiore al

[403] Quando si parla di manutenzione ordinaria si intendono solo i lavori effettuati dal condominio. Come è già stato detto, il contribuente nella sua abitazione non può usufruire della detrazione del 36/41% sui lavori di manutenzione ordinaria. Nel caso del 2006, dato che non poteva comunque usufruire della maggiore agevolazione del 41%, il singolo contribuente ha potuto continuare a beneficiare dell'aliquota Iva ridotta, dato che era l'unica agevolazione di cui poteva fruire.

[404] ANTICO G., *Il punto normativo e di merito sugli interventi di ristrutturazione edilizia – nuova ipotesi di decadenza – cambiano le regole del gioco*, cit., pag. 12327.

[405] Decreto Legge n. 155 del 22 maggio 1993, cit.

25%[406]. Questi due requisiti devono esistere contemporaneamente: la mancanza di uno di essi comporta la decadenza del beneficio. Il rapporto tra le percentuali deve essere fatto a livello di singolo edificio, non di complesso di fabbricati[407].

Con la Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 19/E del 2001[408] il Ministero ha chiarito quali sono i requisiti per poter fruire di tale beneficio fiscale per l'acquisto o ristrutturazione della "prima casa" già previsti dal D.P.R. 131 del 1986[409]:

- L'immobile deve trovarsi nel comune dove il soggetto abbia la residenza o la stabilisca entro diciotto mesi dalla costruzione o ristrutturazione dell'abitazione[410];
- Il contribuente non deve essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietà o altro diritto reale su un'altra abitazione nello stesso comune, anche se non ha la disponibilità dell'immobile[411]. Le costruzioni o ristrutturazioni effettuate dal coniuge in comunione legale impediscono anche all'altro di utilizzare il beneficio "prima casa"[412];
- Il contribuente non deve essere titolare (esclusivo o in comunione con il coniuge) di diritti di proprietà o altro diritto reale su un'altra abitazione che sta usufruendo del beneficio "prima casa";
- L'agevolazione è estendibile alle pertinenze.

Se i contribuenti non sono in possesso di tali requisiti l'aliquota agevolata utilizzabile è pari al 10%[413].

Il contribuente deve dichiarare di voler adibire l'immobile a propria abitazione principale. In caso di dichiarazione mendace (è l'Ufficio del Registro dove si deposita

---

[406] DI FRANCO E., *Le modifiche alle aliquote Iva nel settore edilizio*, in *Corriere Tributario*, 1993, fascicolo 38, pag. 2507.

[407] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, 1999, cit., pagg. 64 ss.

[408] Circolare Agenzia delle Entrate, *Agevolazioni – Trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte indirette – Credito d'imposta – Parte prima*, 01/03/2001, n. 19/E.

[409] Decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 26 aprile 1986 (*Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 aprile 1986 n. 99

[410] Nell'atto di trasferimento dell'immobile deve essere indicata l'intenzione di trasferire successivamente la residenza. La residenza può essere anche il luogo dove il contribuente svolge la sua attività lavorativa.

[411] Cassazione civile, sez. trib., 03-04-2007, n. 10984 (L'acquirente che possiede un immobile idoneo ad abitazione non può usufruire delle agevolazioni fiscali pur non avendo, al momento dell'acquisto dell'immobile, la materiale disponibilità del bene per averlo concessione in locazione).

[412] PESSINA C., BOLLO C., *Agevolazioni fiscali per l'acquisto "prima casa" – Novità dal 1° gennaio 2001 e precisazioni dell'Amministrazione finanziaria (circolare n. 19/E del 1° marzo 2001)*, in *Il Fisco*, 2001, fascicolo 15, pag. 5499.

[413] SERVIDIO S., *Ristrutturazioni edilizie tra normativa urbanistica e imposizione IVA*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, fascicolo 7, pag. 449.

l'atto che deve rilevarlo) il contribuente verrà sanzionato con una penalità pari alla differenza che avrebbe dovuto versare e quanto ha effettivamente versato aumentata del 30%. L'impresa che ha effettuato i lavori si considera corresponsabile solo se abbia provveduto alla fatturazione con aliquota agevolata in assenza della dichiarazione deliberatoria[414].

Possono fruire del beneficio "prima casa" anche i contribuenti che l'hanno già utilizzato, l'importante è aver venduto l'immobile sul quale è stata utilizzata precedentemente l'agevolazione.

Dato che questa tipologia di agevolazione riguarda immobili oggetto di costruzione o ristrutturazione con ampliamento non dà la possibilità di poter usufruire anche della detrazione Irpef sulle spese di recupero del patrimonio edilizio per le motivazioni viste nel capitolo relativo al 36%/50%.

L'agevolazione Iva può essere applicata anche a prestazioni di appalto dirette alla realizzazione di opere finalizzate al superamento di barriere architettoniche. Purtroppo il legislatore non specifica quali siano tali opere e allora si può fare riferimento alla Legge n. 13 del 1989[415] (già citata nel capitolo riguardante la detrazione Irpef sulle spese di recupero del patrimonio edilizio). Nel beneficio non possono essere incluse le prestazioni effettuate mediante contratti diversi dall'appalto oppure l'acquisto (anche se effettuato dall'appaltatore) di beni finiti per l'eliminazione o il superamento delle barriere architettoniche[416].

5.6 ADEMPIMENTI PER FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

Per applicare l'aliquota agevolata agli interventi di recupero del patrimonio edilizio è necessario che siano rispettati due requisiti importanti[417]:

---

[414] PESSINA C., MARGARA F., *L. n. 243/1993 - Aliquote Iva agevolate nell'edilizia*, in *Il Fisco*, fascicolo 34, pag. 8783.

[415] Legge n. 13 del 9 gennaio 1989, cit.

[416] CARRABINO A., *L'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% per le operazioni edilizie*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 27, pagg. 2211-2212.

[417] CARRABINO A., *Aliquota del 10% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, cit., pag. 3790.

- Gli immobili da recuperare devono trovarsi in uno stato di degrado (questo requisito riguarda solo il restauro e il risanamento conservativo o la ristrutturazione edilizia o urbanistica)[418];
- I Comuni devono rilasciare un'attestazione dalla quale risulti che l'intervento di recupero rientri tra quelli agevolati.

In ogni caso, come abbiamo precedentemente detto sul capitolo riguardante la detrazione del 36/50%, la documentazione richiesta cambia a seconda della tipologia di lavoro che si andrà ad eseguire.

L'importante è che la ristrutturazione venga effettuata secondo quanto previsto dalla concessione edilizia rilasciata dal Comune. Il beneficio verrà annullato se i lavori sono stati eseguiti in contrasto ad essa, se la licenza viene in seguito annullata o se i lavori non erano mai stati autorizzati. Se la decadenza riguarda opere che sono state realizzate al di fuori di quelle previste dalla licenza, gli interventi abusivamente eseguiti vedranno la decadenza dell'agevolazione Iva[419]. Bisogna però sottolineare che le difformità in alcune parti del fabbricato fanno perdere il diritto al beneficio a tutto l'edificio[420]. Saranno gli uffici urbanistici dei comuni a rilevare le infrazioni[421] e a segnalarle all'Amministrazione Finanziaria. Quest'ultima ha tre anni per contestare l'infrazione dal ricevimento da parte del Comune della comunicazione dell'illecito[422].

Oltre alla concessione edilizia deve essere rilasciata dal Comune anche l'autorizzazione ad effettuare i lavori, dove si andrà a specificare la tipologia e la descrizione degli stessi. Questo documento può essere richiesto direttamente agli uffici comunali oppure può essere sostituito da una dichiarazione di silenzio - assenso. Se entro i 90 giorni dalla data di ricevimento, il Comune non si è opposto all'inizio dei lavori, la domanda si

---

[418] E' stato precisato dal Ministero che il cambio di destinazione dell'immobile non può essere considerato "stato di degrado".

[419] GIORDANO P., VIOLA A., *L'edilizia nell'I.V.A.*, cit., pag. 579.

[420] Commissione Tributaria Centrale, sez. XXII, 16-04-1986, n. 4880 (Se la rispondenza con la licenza risulti violata oltre i limiti di tolleranza previsti l'intero immobile non potrà godere dei benefici fiscali previsti dalle norme vigenti).

[421] Commissione Tributaria Regionale Roma, sez. IX, 07-09-2005, n. 132 (La regolarità dei lavori edilizi, necessaria per l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata per lavori di ristrutturazione, può essere accertata *ex post* in base a certificazione comunale (ed anche derivare da sanatoria)).

[422] Commissione Tributaria Centrale, sez. I, 18-03-1991, n. 2130 (In tema di riscossione dell'imposta sul valore aggiunto, nel caso di recupero dell'imposta con l'aliquota ordinaria a seguito di accertata violazione delle norme urbanistiche da parte del contribuente che aveva fruito dell'aliquota ridotta di cui all'art. 79, d. p. r. 26 ottobre 1972, n. 633, il diritto dell'ufficio si prescrive, in applicazione dell'art. 15, l. 6 agosto 1967, n. 765, nel termine di tre anni dalla data in cui l'amministrazione finanziaria ha ricevuto la comunicazione dell'illecito edilizio da parte dell'autorità comunale).

intende accolta. Sarà tale documentazione che farà fede ai fini di un controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate[423]. Dal 2003 con il Testo Unico sull'Edilizia la procedura è stata semplificata[424], si può utilizzare la semplice Denuncia di Inizio Attività (DIA), che deve essere presentata al Comune almeno 30 giorni prima dell'inizio dei lavori. Il Comune ha 30 giorni per opporsi, altrimenti il contribuente può considerare accolta la domanda e iniziare così i lavori. E' raccomandabile, in ogni caso, essere in possesso di documentazioni e foto scattate da un professionista per rispondere meglio ad un eventuale controllo[425]. La concessione edilizia resta obbligatoria solo per le opere considerate più rilevanti. Tale documento deve essere presentato assieme al "permesso di costruire" che è una dichiarazione effettuata da tecnici per i lavori più complessi da far pervenire prima dell'inizio dei lavori.

In base all'articolo 6, comma 3, del D.P.R. n. 633/72 le prestazioni di servizi si considerano effettuate nel momento del pagamento. Il periodo di esecuzione dei lavori non ha nessuna importanza per l'applicazione dell'aliquota agevolata[426]. L'effettuazione del servizio si considera al momento di emissione della fattura, nel caso il pagamento avvenga successivamente[427]. E' fondamentale considerare questo momento perché il prestatore che emette fattura deve tener conto dell'Iva nelle liquidazioni periodiche. Egli deve considerarla come Iva a debito anche quando non è stato materialmente incassato niente[428].

Nei casi in cui non sia obbligatorio emettere fattura (locali aperti al pubblico, ambulanti o prestazioni effettuate presso le abitazioni del clienti) il momento dell'effettuazione del servizio è da considerarsi coincidente con il momento del pagamento del corrispettivo L'appaltatore dovrà indicare in fattura distintamente le voci relative ai beni sui quali si può applicare l'aliquota ridotta e quelle sulle quali si deve applicare quella ordinaria. A parte andrà inserito il corrispettivo relativo al servizio al netto dei beni[429]. Nel caso di esonero dall'emettere fattura bisognerà inserire tutti i dati necessari nello scontrino o

[423] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, 1999, cit., pagg. 77 ss.
[424] Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, cit.
[425] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, cit., 2008, pagg. 118 ss.
[426] Per quel che riguarda il 2006, solo in una parte dell'anno si può usufruire dell'agevolazione per la manutenzione ordinaria e straordinaria. Per poter capire se si può applicare l'aliquota agevolata o meno bisogna tener conto del momento del pagamento non del periodo di effettuazione dei lavori.
[427] Circolare Ministero delle Finanze, *IVA (Imposta sul valore aggiunto) – d.lgs. 02/09/1997, n. 313 - Modifiche alle disposizioni generali e ai regimi speciali I.V.A.*, 24/12/1997, n. 328/E.
[428] MIDURI G., MIDURI G., *L'agevolazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie travolge principi ermeneutici consolidati*, cit., pagg. 2790-2791.
[429] Circolare Ministero delle Finanze, cit., 29/12/1999, n. 247/E.

nella ricevuta[430]. Questi documenti devono permettere il controllo della corretta applicazione dell'aliquota. Nel caso vengano emesse ricevute fiscali per acconti pagati, nella ricevuta fiscale definitiva bisogna sempre richiamare gli estremi di quella precedentemente emessa. Può essere che alla conclusione dei lavori venga richiesta la fattura (anche se per gli acconti sono state emesse ricevute), si dovrà quindi emettere la "ricevuta fiscale – fattura" utilizzando lo stampato unificato.

La fattura emessa deve rispettare tutte le caratteristiche previste dall'art. 21 del D.P.R. sull'Iva[431]. Deve indicare l'oggetto della prestazione e a parte il valore dei beni significativi. E' essenziale indicare il valore di tali beni perché dovranno essere assoggettati ad aliquote Iva differenziate (come verrà spiegato in un paragrafo successivo).

Una caso particolare si ha quando la ristrutturazione riguarda immobili assegnati come abitazioni ai soci della cooperative edilizie. In questo caso l'assegnazione si considera effettuata, ai fini dell'Iva, alla data nella quale viene stipulato il rogito notarile. Questo comporta che su eventuali acconti pagati la cooperativa non è obbligata a fatturare e a versare l'imposta. Nel caso specifico, l'aliquota agevolata verrà applicata solo dopo l'effettuazione del rogito. Questa particolarità non riguarda le assegnazioni in godimento di alloggi a favori di soci di cooperative a proprietà indivisa. Per questi ultimi la rilevanza ai fini Iva coincide con il pagamento dei canoni periodici di godimento[432].

Per poter applicare la minore aliquota l'esecutore dei lavori non ha l'obbligo di avere in mano nessuna richiesta da parte del committente[433].

Con la Legge Finanziaria 2007[434] viene confermata la possibilità per alcune tipologie di interventi di poter utilizzare l'aliquota Iva pari a 10% specificando (come per le spese di

---

[430] Documento che, per legge, possono utilizzare tutti coloro che operano nel settore edilizio.

[431] Elementi essenziali per la validità della fattura sono (art. 21 D.P.R. 26/10/1972, n. 633):
- Data di emissione;
- Numero progressivo;
- Nominativo della Ditta emittente e del destinatario;
- Residenza o domicilio fiscale di entrambe le parti;
- Numero di Partita IVA o codice fiscale dell'emittente;
- Natura, qualità e quantità dei beni (con il loro costo unitario) e/o dei servizi;
- Ammontare del corrispettivo dovuto con IVA inclusa.

[432] MOSCONI R., *Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni coordinate con le agevolazioni Iva*, cit., pagg. 41.

[433] RIGATO C., *Proroga dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni e relativa disciplina IVA*, in *Il Fisco*, 2004, fascicolo 5, pag. 471.

[434] Legge n. 296 del 27 dicembre 2006, cit.

recupero del patrimonio edilizio) in fattura il costo della manodopera[435]. Tale adempimento, a differenza di quanto previsto per le spese che riguardano la detrazione del 36%, non era obbligatorio nell'anno 2006. Questo ulteriore adempimento avrebbe potuto causare problemi tra il committente e l'appaltatore, in caso di omissione da parte di quest'ultimo[436]. Fortunatamente, la Legge Finanziaria 2008[437] non ha confermato l'obbligo di inserire in fattura la voce relativa alla manodopera per la fruizione delle aliquote Iva agevolate, come specificato anche dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 12/E del 2008[438]. Tale adempimento era però rimasto momentaneamente obbligatorio esclusivamente ai fini della detrazione IRPEF sul recupero del patrimonio edilizio. Ovviamente, dato che nella maggior parte dei casi, i contribuenti fruiscono di entrambe le agevolazioni, questi ultimi avranno comunque continuato ad indicare l'importo del costo della manodopera in fattura per non rischiare di perdere l'agevolazione del 36/50%. A parte la cancellazione dell'obbligo di inserimento del costo della manodopera, la Legge Finanziaria 2008 non ha previsto nessun cambiamento per quanto riguarda la normativa Iva sulle spese di recupero del patrimonio edilizio[439].

Particolare attenzione bisogna avere su chi acquista i materiali per effettuare i lavori di ristrutturazione: se il committente li acquista direttamente dovrà pagare l'Iva con l'aliquota ordinaria, se invece vengono comprati dall'impresa che effettua i lavori possono godere dell'aliquota del 10%. Quest'ultima si procurerà i materiali pagando l'Iva ordinaria, ma potrà scontare l'aliquota agevolata al committente comprendendoli sull'importo totale che è comprensivo del lavoro da lui eseguito[440].

Sarà compito del soggetto d'imposta, ovverosia dell'operatore economico, controllare che tutti i requisiti per l'applicazione dell'Iva ridotta siano rispettati. L'impresa può essere sanzionata se emette una dichiarazione di riduzione dell'aliquota Iva senza il rispetto dei requisiti. Infatti è proprio il soggetto passivo di diritto che deve occuparsi di

---

[435] GAVELLI G., *La detrazione del 36% "cambia volto"*, cit., pag. 3716.
[436] GAVELLI G., *Le regole della detrazione 36% si estendono agli eco-incentivi*, cit., pag. 612.
[437] Legge n. 244 del 24 dicembre 2007 (*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*) pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 28 dicembre 2007 n. 300.
[438] Circolare Agenzia delle Entrate, *Risposte fornite relative a quesiti concernenti l'applicazione delle disposizioni contenute nella legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), nonché risposte riferite ad ulteriori quesiti*, 19/02/2008, n. 12/E.
[439] GIULIANI G., *Ristrutturazioni, 36 % e Iva ridotta fino al 2010,* in *Consulente Immobiliare*, 2008, fascicolo 807, pag. 147.
[440] PESSINA C., BOLLO C., *Ultimi mesi per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio,* cit., pag. 5495.

versare l'Iva esatta all'Erario ed è tenuto ad addebitare a titolo di rivalsa l'imposta applicando l'esatta aliquota Iva[441]. Solo se l'inesatta applicazione dipende unicamente dal committente, il prestatore potrà chiedere l'eventuale risarcimento del danno[442].

Può capitare che sia applicata l'aliquota errata utilizzando l'aliquota ordinaria invece di quella ridotta. In questo caso il prestatore di servizi potrà recuperare la differenza entro due anni dalla data di versamento. Deve però dimostrare all'Agenzia delle Entrate di aver già restituito l'Iva pagata al consumatore finale[443]. Quindi potrà chiedere il rimborso solo se è stato già fatto ai consumatori finali e nel limite di quanto è stato a loro restituito. Il prestatore di servizi può chiedere la restituzione dell'Iva pagata passato il termine tassativo di due anni solo se ha subito un provvedimento di rimborso coattivo da parte del committente[444].

5.7 IMMOBILI SUI QUALI SI PUO' FRUIRE DELL'AGEVOLAZIONE

Nella Decreto Legge n. 669 del 1997[445] sono stati elencati gli edifici per i quali si può usufruire dell'aliquota agevolata pari al 10%:

- Residenziali privati[446]: categorie catastali da A/1 a A/11 con esclusione dell'A/10, indipendentemente dall'utilizzo come abitazione o meno;
- A totale destinazione abitativa oppure con prevalenza dell'uso come abitazione[447] (criterio già analizzato nel capitolo relativo al recupero del patrimonio edilizio nel paragrafo "*principio della prevalenza*"). Nel calcolo si

[441] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, 1999, cit., pagg. 51-52.
[442] PICCOLO A., *Interventi di manutenzione straordinaria nel settore edilizio – Agevolazione Iva*, cit., pag. 13613.
[443] Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - Interventi di manutenzione ordinaria - Aliquota IVA – Revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata*, 04/03/2013, n. 15/E.
[444] SERVIDIO S., *Manutenzione degli impianti di riscaldamento e aliquota IVA*, in *Immobili & Proprietà*, 2013, fascicolo 5, pag. 307.
[445] Decreto Legge n. 669 del 31 dicembre 1996, cit.
[446] Per edifici residenziali privati sono da intendersi tutti i fabbricati costruiti senza alcun contributo statale. Nel caso particolare non rientrano neanche gli edifici privati con caratteristiche di lusso.
[447] Per "casa di abitazione" si intende una costruzione idonea ad alloggiare in modo stabile singole persone o nuclei familiari sia in modo permanente che saltuario.

deve tenere conto anche delle terrazze, dei balconi e dei locali sottotetto, perché sono da considerarsi pertinenze delle unità immobiliari[448];

- Edifici di edilizia residenziale pubblica caratterizzati dalla prevalenza della destinazione abitativa;
- Immobili destinati a costituire stabili residenze per la collettività e edifici assimilati alle case di abitazione non di lusso[449] ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 659 del 19 luglio 1961, costruiti dallo Stato o da altri enti pubblici. All'interno di questa categoria si trovano orfanotrofi, ospizi, brefotrofi e conventi. Non possono rientrare scuole, ospedali e caserme perché non caratterizzate dall'elemento della stabile residenza. Sono quindi da escludersi tutti gli immobili che sono privi del requisito della stabile residenza e quindi che non sono adibiti ad uso abitativo[450], anche se costruiti da privati o da privati con il contributo di enti pubblici;
- Pertinenze di immobili ad uso abitativo. Nel beneficio possono essere ricomprese anche le pertinenze delle unità non abitative che però si trovano in edifici a prevalente destinazione abitativa privata[451]. Per unità non abitative sono da intendersi i negozi. In questa categoria rientrano le botteghe, i laboratori e le officine di tipo artigianale.

Non posso utilizzare l'agevolazione Iva gli immobili ad uso promiscuo. Bisognerebbe, in questo caso, utilizzare il criterio della detraibilità nella misura del 50%[452].

---

[448] ROMANO A9., ROMANO A., *Iva ridotta per le opere di ristrutturazione*, in *Corriere Tributario*, 2000, fascicolo 4, pag. 236.

[449] Gli immobili non di lusso sono individuabili attraverso il D.M. del 02 agosto 1969 nonché nella Tabella A, parte II e III del D.P.R. 633/72.

[450] Cassazione civile, sez. un., 29-10-2007, n. 22641 (In tema di imposta sul valore aggiunto (IVA), l'aliquota agevolata prevista dall'art. 8, primo comma, del D.L. 31 ottobre 1980, n. 693, convertito in legge 22 dicembre 1980, n. 891, per i corrispettivi di contratti d'appalto aventi per oggetto gli interventi di recupero edilizio di cui all'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 non è applicabile alle opere eseguite in edifici a carattere non abitativo né in senso contrario è invocabile il disposto dell'art. 3, comma 11, del D.L. 27 aprile 1990 n. 90 (convertito nella legge 26 giugno 1990 n. 165), il quale si è limitato ad estendere l'agevolazione fiscale ai lavori di ristrutturazione di immobili siti al di fuori del centro urbano, ma sempre a condizione che fossero destinati a scopo abitativo).

[451] RICCA F., *Le agevolazioni Iva per la manutenzione dei fabbricati*, in *Corriere Tributario*, 2002, fascicolo 3, pag. 246.

[452] Cassazione Civile, sez. trib., 02-04-2014, n. 7647 (In materia di IVA, l'esclusione della detrazione prevista dalle lettere e)-ter ed e)-quinquies dell'art. 19, secondo comma, del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (nel testo, applicabile "*ratione temporis*", vigente prima della sua sostituzione da parte dell'art. 2 del d.lgs. 2 settembre 1997, n. 313), non si applica alle spese di acquisto e/o di ristrutturazione di immobili destinati ad uso promiscuo, in quanto adibiti in parte ad abitazione del custode, dovendo, in tale ipotesi, utilizzarsi il criterio della detraibilità nella misura del 50 per cento, dettato dal legislatore in tema di imposte dirette con riferimento alla deducibilità delle spese di impiego dell'immobile (art. 67,

Nella Legge n. 669 del 1997 sono comprese anche le cessioni di fabbricati o di porzioni di essi che vengono ristrutturati. In questo caso però bisogna fare attenzione che se la cessione viene fatta nei confronti di un soggetto che acquista l'immobile come "prima casa" l'Iva applicabile sarà il 4%. Se invece l'edificio viene ristrutturato mediante contratto di appalto non c'è la possibilità di applicare l'Iva più favorevole, ma l'Iva agevolata pari al 10%. Tutto ciò perché non è previsto per i contratti di appalto la possibilità di distinguere se l'immobile è "prima casa" o meno[453].

Un problema potrebbe nascere se i lavori vengono effettuati dall'inquilino invece che dal proprietario. Se il locatario sostiene un costo che spetta al proprietario, è come se stesse pagando in natura una parte del canone di locazione[454]. In questo caso si potrebbe compensare il canone di locazione con le spese di manutenzione. Questo potrebbe però portare complicazioni nel calcolo dell'Iva agevolata. La soluzione si ha con il locatore che fattura al conduttore l'intero canone e contemporaneamente il conduttore che fattura le spese di manutenzione al locatore.

5.8 TIPOLOGIE DI OPERE ALLE QUALI SI PUO' APPLICARE L'AGEVOLAZIONE

Le tipologie di opere che fanno beneficiare al contribuente l'aliquota agevolata (che può essere 4 o 10 % a seconda dei casi), se realizzate su immobili adibiti a destinazione abitativa, sono[455]:

- Opere interne alle costruzioni che:
  - Non sono in contrasto con i regolamenti urbanistici vigenti;
  - Non comportino aumento della sagoma, delle superfici e del numero delle unità immobiliari;
  - Non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni;

comma 10, del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, nella numerazione anteriore al d.lgs. 12 dicembre 2003, n. 344)).

[453] CARRABINO A., *Aliquota del 10% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 48, pagg. 3792-3793.

[454] SECCO M., LUPI R., *Ancora su manutenzione di immobili, detrazione Iva da parte dell'inquilino per lavori di competenza del proprietario ed "operazioni permutative"*, in *Dialoghi di diritto tributario*, 2007, fascicolo 5, pagg. 733-734.

[455] PICCOLO A., *Interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria nel settore edilizio*, cit., pag. 3803.

  - Non creano problemi di statica.
- Interventi di manutenzione ordinaria (come previsti dalla lettera a) dell'art. 31 della Legge n. 457/78):
  - Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture di edifici;
  - Opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti.
- Interventi di manutenzione straordinaria (come previsti dalla lettera b) dell'art. 31 della Legge n. 457/78):
  - Opere per rinnovare le parti strutturali degli edifici;
  - Realizzazione, integrazione e mantenimento in efficienza degli impianti igienico-sanitari.
- Interventi di ristrutturazione edilizia (come previsti dalla lettera d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78):
  - Sostituzione e ripristino di elementi costitutivi dell'edificio;
  - Modifica o inserimento di nuovi impianti.

In particolare le opere che possono essere effettuate sugli immobili sono:

- Riparazione e sostituzione delle finiture interne degli edifici;
- Apertura o chiusura di porte interne;
- Tinteggiatura;
- Riparazione e sostituzione di infissi interni ed esterni;
- Riparazione e sostituzione di pavimenti;
- Impermeabilizzazioni di tetti e terrazze;
- Mantenimento di impianti tecnologici esistenti;
- Costruzione e riparazione di strutture;
- Spostamento o formazione di pareti fisse o mobili;
- Manutenzione e sostituzioni di impianti.

Il beneficio dell'aliquota agevolata si può applicare anche alla manutenzione obbligatoria ovverosia le verifiche periodiche e il ripristino della funzionalità dell'edificio o di parte di esso (compresa la sostituzione di parti di ricambio) e quando avviene una cessione con posa in opera di un bene. L'importante è che l'operazione rientri nel quadro di un contratto di appalto e che i beni vengano installati in edifici

agevolati. Questa ultima particolare estensione non sarebbe compatibile con la Direttiva comunitaria[456].

5.9 APPLICABILITA' DELL'AGEVOLAZIONE PER I LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

L'applicabilità dell'aliquota ridotta per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria è sottoposta a diversi adempimenti e limiti. L'aliquota agevolata, per queste particolari tipologie di lavori, deve essere sempre riconfermata dalle leggi finanziarie.
Le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite su fabbricati non a prevalente destinazione abitativa rimangono invece soggette all'aliquota ordinaria.

5.9.1 I BENI SIGNIFICATIVI

Sono definiti "beni significativi" quei beni il cui valore è prevalente (ovverosia maggiore del 50%) rispetto a quello della prestazione. Questi beni rientrano solo parzialmente nel campo d'applicazione dell'aliquota IVA agevolata.
In questi casi, l'aliquota del 10% viene applicata fino a concorrenza del valore della prestazione. Per poter capire a quanto ammonta questo importo bisogna calcolare il valore marginale di tale bene (ovverosia su che entità non si può applicare l'aliquota agevolata e bisognerà pagare l'imposta ordinaria) sottraendo dal valore complessivo della prestazione il valore del bene significativo[457]. L'aliquota ridotta verrà applicata solo ad una parte del corrispettivo, se il valore dei beni significativi supera metà dello stesso[458].
Il beneficio però non può essere utilizzato se i beni sono forniti da un soggetto diverso da colui che esegue i lavori[459].

---

[456] RICCA F., *Interventi di recupero del patrimonio edilizio ad uso abitativo privato*, cit., pag. 1255.
[457] MARZULLO L., *Le agevolazioni Iva sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, cit., pag. 554.
[458] PESSINA C., BOLLO C., *Proroga per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio – detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento*, in *Il Fisco*, 2003, fascicolo 5, pag. 676.
[459] RICCA F., *Interventi di recupero del patrimonio edilizio ad uso abitativo privato*, cit., pagg. 1252 ss.

I beni non considerati "significativi" come i beni finiti (beni che dopo essere utilizzati non perdono la loro individualità) rientrano nelle prestazioni di servizi, solo però se forniti da chi effettua i lavori, non se venduti da terzi. Solo in tal caso possono fruire dell'aliquota agevolata. La presenza di tali beni non influenza il calcolo dei beni significativi perché il confronto deve essere fatto unicamente tra questi ultimi e la parte restante della prestazione con esclusione dei beni finiti[460].

Riassumendo, il calcolo dell'aliquota in caso di presenza di beni significativi prevede la scomposizione in due parti[461]:

- Il costo della manodopera e degli altri materiali non significativi (a cui applicare l'aliquota 10%)
- L'eventuale eccedenza del bene significativo rispetto agli altri costi sarà assoggettata all'aliquota propria del bene stesso.
- Il costo residuo dei beni significativi può essere soggetto ad aliquota agevolata.

Nel Decreto Ministeriale n. 247/E del 29 dicembre 1999 è stato inserito l'elenco[462] dei beni significativi(elenco a numero chiuso):

- Ascensori e montacarichi;
- Infissi esterni e interni;
- Caldaie;
- Videocitofoni;
- Apparecchiature di condizionamento e riciclo d'aria;
- Sanitari e rubinetteria da bagni;
- Impianti di sicurezza.

Per tutti i beni elencati in precedenza, l'agevolazione si può applicare solo se non costituiscono parte significativa del valore delle cessioni effettuate nel quadro dell'intervento[463].

Il valore dei beni significativi deve essere non inferiore al costo di acquisto e deve essere determinato dalla contrattazione tra appaltatore e committente[464]. Il valore

[460] GAVELLI G., *Le interpretazioni ministeriali cambiano volto all'agevolazione Iva sulle manutenzioni*, cit., pagg. 6616-6617.
[461] PESSINA C., BOLLO C., *Ultimi mesi per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio*, cit., pagg. 5495-5496.
[462] L'elenco è tassativo, anche se i termini utilizzati devono essere considerati nella loro accezione generica.
[463] Circolare Ministero delle Finanze, cit., 29/12/1999, n. 247/E.
[464] Circolare Ministero delle Finanze, cit., 17/08/00, n. 98/E.

imponibile va calcolato seguendo la norma generale relativa all'Iva ovverosia l'art. 14 del D.P.R. 633/72[465] che prevede che la base imponibile sia costituita dall'ammontare dei corrispettivi dovuti al cedente o al prestatore secondo le condizioni contrattuali. Il criterio è quello del cosiddetto "valore normale". Bisogna documentare i valori adottati, per non rischiare di incorrere in contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate su eventuali "arbitraggi" da parte del contribuente sul rapporto tra beni significativi e il totale della fattura[466].

Questa modalità di calcolo dei beni significativi va effettuata solo se tali beni sono considerati nella loro interezza e non alle singole parti. Le componenti staccate possono confluire nel trattamento fiscale previsto per la prestazione, se rispettano tutti i requisiti previsti dalla norma.

Nel caso venissero emesse fatture su acconti pagati, potrebbero nascere dubbi non sapendo ancora l'importo preciso dei singoli componenti (in particolari dei beni significativi). In questo caso conviene tenere un comportamento prudenziale fatturando con aliquota ordinaria, effettuando eventualmente in un secondo momento una nota di variazione[467].

Se l'intervento riguarda diverse opere, ma tutte previste in un unico contratto, i lavori andranno considerati unitariamente per poter così calcolare il valore dei beni significativi che incide sul totale. Questa è una previsione favorevole per il contribuente. Quest'ultimo potrà così rendere il valore dei beni significativi poco incisivo sul totale della prestazione.

Naturalmente se l'intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria non comprende l'utilizzo dei beni sopraelencati allora non ci sarà nessun tipo di limitazione sull'applicazione dell'aliquota ridotta.

[465] Decreto del Presidente della Repubblica del 26 ottobre 1972, n. 633, cit.
[466] BARUZZI S., *Legge Finanziaria per il 2000 ed Iva nell'edilizia*, cit., pag. 2208.
[467] SANNICANDRO R. V., BACHETTI C., *Le novità in materia di Iva per le manutenzioni ordinarie e straordinarie*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 5, pag. 1365.

5.10 APPLICABILITA' DELL'AGEVOLAZIONE PER I LAVORI DI RESTAURO, RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE

Per quanto riguarda i lavori di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica l'aliquota Iva che si può applicare è pari al 10%: si tratta infatti in questo caso di un'agevolazione a regime che non deve essere confermata dalle leggi finanziarie annuali[468].

La prima norma che ha istituito l'Iva al 10% per queste tipologie di interventi è il Decreto Legge n. 41 del 1995[469]. Prima, nel 1993, l'aliquota era pari al 4% e nel 1994 era pari al 9%.

L'aliquota agevolata può essere applicata anche agli interventi di demolizione che prevedono la successiva ricostruzione senza aumento della volumetria mantenendo la stessa sagoma[470]. Se vengono effettuati tali interventi, le restrizioni precedentemente viste nel paragrafo "*Evoluzione normativa*", per quanto riguarda il contratto di subappalto, non sono applicabili. Non c'è invece, neanche in questo caso, la possibilità di detrarre le spese su edifici diversi da quelli elencati nel paragrafo "*Immobili sui quali usufruire dell'agevolazione*". All'inizio, quando è nata l'agevolazione, il legislatore aveva previsto che i lavori fossero eseguiti solo su edifici che si trovassero in luoghi segnalati dal piano regolatore o da delibera comunale[471].

Tale agevolazione non è applicabile alle nuove costruzioni o agli ampliamenti se tali lavori non rientrano tra le spese di recupero del patrimonio edilizio.

Per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione si può applicare l'aliquota agevolata anche sull'acquisto di beni utilizzati per tali lavori. L'Iva al 10% può essere applicata solo all'ultimo stadio di commercializzazione, ovverosia quando il materiale viene utilizzato dall'utente finale che dovrà rilasciare una dichiarazione che i

---

[468] FORTE N., *Prorogata la detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2006, fascicolo 4, pag. 273.

[469] Decreto Legge n. 41 del 23 febbraio 1995 (Misure *urgenti per il risanamento della finanza pubblica e per l'occupazione nelle aree depresse*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 23 febbraio 1995 n. 45, convertito nella Legge n. 85 del 22 marzo 1995.

[470] Questa tipologia di intervento, come visto nel precedente capitolo, è considerata dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come un lavoro di ristrutturazione edilizia, entro i criteri precedentemente descritti.

[471] GIORDANO P., VIOLA A., *L'edilizia nell'I.V.A.*, cit., pag. 585.

beni verranno utilizzati per il restauro o la ristrutturazione di un immobile[472]. Tale dichiarazione deve attestare la sussistenza del beneficio e l'esistenza dei presupposti, tutto ciò per una corretta applicazione dell'imposta sul valore aggiunto[473].

Un problema potrebbe nascere quando per ristrutturare la casa vengono effettuati lavori di varia tipologia, alcuni assoggettabili ad aliquota ordinaria, alcuni che possono scontare l'aliquota agevolata. Per poter fruire del beneficio su questi ultimi bisogna che sia fatta la distinzione dei corrispettivi in fattura, così potrà essere applicata ad ogni lavoro la giusta aliquota[474]. Se la distinzione non viene fatta (o non è possibile farla) bisognerà assoggettare tutto l'importo ad aliquota ordinaria[475].

Rientra all'interno di questa categoria, che invece non troviamo nella detrazione Irpef del 36%/50%, la ristrutturazione urbanistica. Queste tipologie di lavori possono essere definiti come quelle rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale[476].

Il Testo Unico sull'Edilizia del 2001[477] ha confermato, come si è visto, per le spese di recupero del patrimonio edilizio, che per gli immobili vincolati la agevolazioni possono essere applicate solo sulla parte di spesa rimasta a carico del contribuente.

In conclusione, per poter fruire di tale agevolazione bisogna che gli interventi siano "strutturali o funzionali" e che vengano effettuati in edifici "in stato di degrado", ovverosia gli interventi devono rientrare nelle fattispecie previste dalla Legge n. 457/78, art. 31 comma c), d) ed e). Possono essere recuperate anche parti singole di edifici, se solo una parte del fabbricato è in condizioni di degrado.

Stesso principio vale anche per gli immobili oggetto di ristrutturazione che beneficiano dell'aliquota agevolata nel momento della cessione. Questa particolare tipologia di

---

[472] PESSINA C., BOLLO C., *Ultimi mesi per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio*, cit., pag. 5496.

[473] BIZZARRI R., CALABRESE P., *Limiti all'agevolazione nell'applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento, nell'ambito delle manutenzioni ordinarie – Art. 7, comma 1, lettera b), della L. 23 dicembre 1999, n. 488 – tutt'oggi vigente*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 31, pag. 4602.

[474]Risoluzione ministeriale, *IVA - Aliquota applicabile ai lavori di costruzione di n.180 alloggi, n. 45 negozi, sistemazione esterna dell'area ed opere di urbanizzazione primaria*, 26/08/1999 n. 142.

[475] RICCA F., *Applicabile l'aliquota 4% ai lavori di ampliamento "prima casa"*, in *Corriere Tributario*, 2001, fascicolo 2, pag. 149.

[476] MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, 1999, cit., pag. 106.

[477] Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, cit.

beneficio è utilizzabile solo se la cessione avviene quando i lavori sono già stati conclusi, come previsto dall'art. 59 al 2° comma della Legge n. 457/78.

CAPITOLO 6
CONCLUSIONE

E' molto interessante capire come si evolveranno in futuro le agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie per una serie di motivi. In *primis* per i contribuenti, perché sapere come cambieranno le detrazioni in futuro può aiutarli a programmare le spese nelle proprie abitazioni. Ma sicuramente per le imprese è importante capire se ci siano o meno le detrazioni perché influenzano la quantità di commesse che potrebbero arrivare.

Ogni anno il legislatore può decidere, dato che la detrazione delle spese sul recupero del patrimonio edilizio è a regime, di alzare la percentuale o la soglia massima di spesa detraibile. Questa tipologia di decisione è fondamentale per incentivare un maggior numero possibile di contribuenti a ristrutturare i propri immobili. Ecco perché alcuni autori auspicano che si arrivi ad una detrazione integrale per favorire il recupero degli immobili e per riuscire ad aumentare le ristrutturazioni che comporterebbero maggiori entrate per le imprese edili che in questo periodo soffrono a causa della crisi. Inoltre gli incentivi aiuterebbero a recuperare l'immenso patrimonio mobiliare che rischia a causa degli elevati costi di essere abbandonato.

Senza arrivare alla detrazione integrale basterebbe una detrazione che fosse incentivante, almeno attorno al 40-50%, comprensiva dell'Iva.

Altro problema è l'incapienza. Se un soggetto sa che non riuscirà a recuperare in tutto o in parte le spese effettuate sarà disincentivato ad effettuare i lavori. Anche perché la detrazione dura 10 anni e data l'incertezza che regna in questo momento di crisi i contribuenti potrebbero nutrire dubbi sulla possibilità di riuscire a recuperare tutte le spese. Per aggirare il problema basterebbe riconoscere il rimborso anche in caso di incapienza[478], così come succede per la detrazione relativa al credito d'imposta per le imprese alberghiere.

Un'altra soluzione potrebbe essere la compensazione della detrazione non fruita a fine del periodo con l'Iva dovuta sulle fatture dei lavori, diventando così un vero e proprio credito d'imposta. Tutto ciò per evitare comportamenti dei contribuenti volti ad aggirare la legge, oppure ad effettuare lavori in nero per il solo motivo che, a causa della loro

[478] MIDURI G., MIDURI G., *L'agevolazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie travolge principi ermeneutici consolidati*, cit., pag. 2791.

situazione personale, sanno non potranno mai usufruire della detrazione. Non è possibile che un contribuente debba aggirare la legge perché non dispone di redditi adeguati[479]. Infatti in mancanza di disponibilità finanziaria il committente potrebbe rinunciare alla detrazione per non pagare l'Iva, così da aver un risparmio immediato e non un rimborso incerto negli anni successivi[480].

Non sempre c'è la convenienza economica ad accedere alle agevolazioni spiegate nei capitolo precedenti, in particolare a quella relativa alla detrazione Irpef sulle spese di recupero del patrimonio edilizio. Ci possono essere due casistiche: chi non fa ricorso alla detrazione e chi invece ne fa ricorso ponendo in essere comportamenti elusivi.

La prima casistica si potrebbe espletare con varie modalità. Un contribuente potrebbe non voler inserire nella propria dichiarazione le spese di ristrutturazione se sono molte alte rispetto ai redditi dichiarati negli anni precedenti, perché potrebbe far scattare controlli da parte dell'Agenzia delle Entrate. Potrebbe anche accadere il caso dell'imprenditore edile che non vuole far accedere il proprio cliente alle agevolazioni perché questo lo porterebbe ad essere conosciuto dal Fisco ed essere sottoposto a controlli. Le imprese che non pagano tasse e contributi hanno la possibilità di proporre offerte migliori ed essere così scelte dal contribuente per effettuare i lavori di ristrutturazione. Altro motivo che disincentiva i contribuenti ad accedere alle agevolazioni è l'eccessiva burocrazia a cui si va incontro per poter detrarre le spese di ristrutturazione. Ovviamente oltre a queste casistiche ce ne sono altre di meno frequenti.

Allo stesso tempo può accadere che il contribuente decide di fare ricorso alle agevolazioni, ma ponendo in essere condotte elusive. I casi più frequenti si hanno con l'intestazione dei lavori a chi ha la possibilità di detrarre le spese rispetto a chi effettivamente le paga (i motivi possono andare dal fatto che il contribuente non vuol risultare all'Agenzia delle Entrate, oppure non ha effettivamente la possibilità di detrarre le spese per mancanza di Irpef). Un'altra manovra elusiva può avvenire quando si commissionano i lavori ad un'impresa che però fatturerà solo il materiale (risultando come se i lavori fossero stati effettuati in economia)[481].

---

[479] DAMIANI M., *Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni "consolidate" con maggiori controlli*, cit., pag. 3677.

[480] CAPOLUPO S., *Ristrutturazioni edilizie – Vantaggi per privati e commercianti*, in *Il Fisco*, 1998, fascicolo 5, pag. 1538.

[481] POLLARI N., *Alcune riflessioni a distanza sulla detrazione del 41 per cento per spese di ristrutturazioni edilizie*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 9, pagg. 3009 ss.

Altra accortezza che il legislatore potrebbe avere per aiutare l'economia con le detrazioni, in particolare con quella sul recupero del patrimonio edilizio, è studiare percentuali diverse tra settore e settore in modo da incentivare quelli che hanno più problemi causati dalla crisi[482].

Fondamentale per ottenere tutti i benefici che le varie norme posso dare è l'emanazione di decreti chiari e che non lascino dubbi o spazi per eludere. Tutto ciò perché le misure nel campo dell'edilizia sono una normativa già di per sé molto ampia e di difficile interpretazione e che va ad impattare su soggetti che in materia non possono essere sempre aggiornati sulle normative. Tra questi sia i privati cittadini, che possono essere preparati dal punto di vista fiscale in modo molto diverso, ma anche le piccole imprese appaltatrici. Queste ultime, molte volte, hanno una dimensione artigianale e non hanno un'organizzazione interna capace di stare al passo con le leggi e le novità, ed hanno bisogno quindi di una normativa snella e facilmente comprensibile[483].

Le agevolazioni fiscali sul recupero del patrimonio edilizio sono, come è stato già detto, a regime ma ogni anno c'è la possibilità che il legislatore innalzi le percentuali o i limiti della detrazione.

Durante il 2015 si potranno ancora effettuare lavori di ristrutturazione con una spesa massima di € 96.000 e con una percentuali di detraibilità pari al 50%, come previsto dall'art. 8 del disegno di legge stabilità 2015[484]. Sembra invece che diminuirà nel 2015 la detrazione che riguarda gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche: l'aliquota pari al 65% nel 2014 diventerà al 50% nel 2015[485]. Dal 2016 si dovrebbe tornare a questo previsto dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi, ovverosia un'aliquota pari al 36% con un limite di spesa pari a € 48.000[486]. Anche l'agevolazione riguardante mobili ed elettrodomestici è stata riconfermata per l'anno 2015. Quest'ultima non è stata messa a regime all'interno del Tuir, quindi dovrà essere prorogata anno per anno.

---

[482] GAVELLI G., VALCARENGHI G., *Rimodulate le detrazioni per il lavoro dipendente e per i lavori immobiliari*, cit., pag. 459.
[483] BARUZZI S., *Legge Finanziaria per il 2000 ed Iva nell'edilizia*, cit., pag. 2214.
[484] FORTE N., *Proroga degli incentivi alle spese per mobili e immobili*, in *Corriere Tributario*, 2014, fascicolo 44, pagg. 3397-3400.
[485] FASANO N., *Riduzione del cuneo fiscale e novità su detrazioni Irpef*, in *Il Fisco*, 2014, fascicolo 4, pag. 319.
[486] FORTE N., *La "mini" riduzione del cuneo fiscale e la proroga dei "bonus" per la casa*, cit., pag. 3416.

Altra agevolazione confermata per i prossimi anni è quella riguardante l'esclusione del versamento dell'Imu per gli immobili ultimati oggetto di nuova costruzione o di recupero pesante[487].

Queste agevolazioni sono sicuramente state utili per aiutare il settore edile, anche se, però, molti non ne hanno approfittato. Infatti questi benefici sono solo una parte delle azioni che possono essere effettuate per contrastare il lavoro sommerso. La detrazione sulle spese di recupero del patrimonio edilizio deve sempre essere abbinata con l'abbassamento dell'aliquota Iva, coinvolgendo direttamente gli operatori economici anziché i consumatori.

La lotta all'evasione deve essere fatta destinando, a tale scopo, personale e mezzi di vigilanza e decidendo nuove strategie di contrasto di tipo congiunto tra uffici previdenziali e finanziari.

[487] BARUZZI S., *Anche gli immobili ristrutturati sono esenti da Imu*, cit., pag. 223.

APPENDICE
CREDITO DI IMPOSTA PER LA RISTRUTTURAZIONE DEGLI ALBERGHI

Il D.L. n. 83 del 31 maggio 2014[488] (cosiddetto decreto "Cultura") entrato in vigore il 1° giugno di quest'anno ha introdotto all'art. 10 una nuova tipologia di agevolazioni che riguarda le ristrutturazioni edilizie. E' un credito d'imposta per la riqualificazione, il miglioramento e la digitalizzazione delle strutture alberghiere e ricettive e degli operatori turistici. Tralasciando il discorso della digitalizzazione che non riguarda la tematica dell'edilizia, in questo capitolo si accennerà alla ristrutturazione delle strutture alberghiere (sono le uniche strutture ricettive che nella conversione in legge del decreto hanno trovato spazio nel *bonus* che riguarda la ristrutturazione).

Lo scopo di tale decreto è migliorare la qualità dell'offerta ricettiva e aumentare la competitività delle strutture e delle destinazioni turistiche[489].

Nella conversione del decreto è stato previsto l'aggiornamento periodico dei criteri per la classificazione delle imprese turistiche, tenendo conto dei contesti territoriali e dei sistemi di classificazione alberghiera internazionale[490].

Il credito d'imposta è riconosciuto alle strutture alberghiere per gli anni 2014, 2015 e 2016 ed è pari al 30% della spesa sostenuta fino ad un massimo di 200.000,00 €. Tale credito, quindi, può essere al massimo € 60.000,00 (30% di € 200.000,00). La prima quota, relativa all'anno 2014, è utilizzabile dal 1° gennaio del 2015.

Il decreto ha previsto uno stanziamento massimo per la ristrutturazione delle imprese alberghiere: 20 milioni di Euro per il 2015 e 50 milioni di Euro per gli anni dal 2016 al 2019.

Le imprese beneficiarie sono strutture alberghiere, indipendentemente dalla forma giuridica assunta (imprenditori individuali e società o enti che svolgono attività

---

[488] Decreto Legge n. 83 del 31 maggio 2014 (*Disposizioni urgenti per la tutela del patrimonio culturale, lo sviluppo della cultura e il rilancio del turismo*) pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 31 maggio 2014 n. 125, convertito nella Legge n. 106 del 29 luglio 2014.

[489] DELLADIO C., *"Bonus alberghi" – Novità della L. 106/2014*, in *La Settimana Fiscale*, fascicolo 39, pag. 23.

[490] COMMITTERI G.M., *Definiti i crediti d'imposta per alberghi e cinema*, in *Corriere Tributario*, 2014, fascicolo 35, pag. 2720.

commerciali) e dal regime contabile adottato[491]. Il credito può essere utilizzato solo dalle imprese che esistono già al 1° gennaio 2012[492]. E' quindi da considerarsi come un rimborso spese per imprese che si impegnano ad ammodernare un proprio immobile[493].

Per strutture alberghiere si intendono:

- Alberghi;
- Motels;
- Villaggi albergo;
- Residenze turistico - alberghiere;

Le spese che possono essere ricomprese in questa detrazione sono:

- Interventi di ristrutturazione edilizia, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo[494];
- Interventi di eliminazione delle barriere architettoniche;
- Interventi di incremento dell'efficienza energetica[495];
- Altre tipologie di interventi, come l'acquisto di mobili destinati esclusivamente all'arredamento dell'immobile oggetto di interventi di ristrutturazione.

Un cenno merita proprio la detrazione per l'acquisto di mobili per l'arredamento della struttura alberghiera. I mobili acquistabili sono gli stessi del "Bonus mobili" che è correlato alla detrazione sulle spese di recupero del patrimonio edilizio.

A differenza di quest'ultimo possono essere inclusi nel credito d'imposta anche le porte, i pavimenti (come i parquet), le tende e i tendaggi. Questa agevolazione si discosta in parte da quella riguardante l'Irpef che abbiamo precedentemente visto nel paragrafo dedicato. La principale differenza è che tali beni devono essere conservati per un periodo chiamato di "sorveglianza". Il beneficiario dell'agevolazione non deve cedere a terzi il bene oggetto di detrazione. Non può neppure destinare il mobilio a finalità diverse dall'impresa alberghiera. Oltre a queste due principali limitazioni, non è

[491] ALBERTI P., *Credito d'imposta per la ristrutturazione degli alberghi (D.L. 83/2014)*, in *Il Quotidiano del Commercialista*, 2014, fascicoli 8-9, pagg. 1391 ss.
[492] ZANDONÀ M., *Hotel, premiati tutti i lavori straordinari*, in *Norme e Tributi*, 2014, pagg. 22-23.
[493] ZANDONÀ M., *Credito d'imposta dal 2015*, in *Norme e Tributi*, 2014, pag. 22.
[494] Sono da escludersi gli interventi di manutenzione ordinaria.
[495] La norma non specifica quali siano gli interventi agevolabili, ma è da supporre che siano gli stessi della detrazione Irpef - Ires del 65%, ovverosia i commi dal 344 al 349 dell'art. 1 della Legge 296/2006.

possibile neppure effettuare dismissioni, donazioni, conferimenti, assegnazioni ai soci e destinare i beni al consumo personale o familiare dell'imprenditore[496].

Le restrizioni hanno un limite temporale: il secondo periodo d'imposta successivo a quello di acquisto del mobile. Altra caratteristica importante di tale detrazione è la data di avvio dei lavori che serve per calcolare il periodo di "sorveglianza". Tale data deve essere comprovata dalle abilitazioni amministrative e dalla Comunicazione preventiva inviata all'Azienda sanitaria locale. Se tali documenti non sono obbligatori è sufficiente la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. Non c'è nessun problema, come nella detrazione Irpef del 50%, se la spesa dei mobili è effettuata prima del pagamento della ristrutturazione, l'importante è che i lavori siano già stati iniziati.

Il credito d'imposta è usufruibile anche se i mobili non sono stati utilizzati nello stesso ambiente che è stato ristrutturato, dato che non è detto che sia rinnovato l'albergo nella sua interezza. La spesa massima sulla quale calcolare il credito d'imposta è € 67.000,00 e il credito massimo ottenibile è pari a € 20.000,00 in tre anni. L'importo che è stato stanziato per l'acquisto dei mobili a pari al 10% del totale destinato a coprire il credito d'imposta. La copertura, quindi, è pari a due milioni di euro per il 2015 e cinque milioni di euro per gli anni dal 2016 al 2019[497].

Importante è il momento di sostenimento della spesa, poiché la stessa deve essere effettuata negli anni previsti dall'agevolazione. Se si parla di beni mobili il momento di sostenimento della spesa è la data di consegna, di spedizione oppure il momento in cui è stipulato l'atto traslativo di proprietà. Se invece si sta parlando di servizi il momento in cui la spesa si considera sostenuta è la data in cui la prestazione è ultimata.

Il credito d'imposta è utilizzabile in tre quote annuali di pari importo. L'unico modo per usufruirne è in compensazione mediante l'utilizzo del modello F24. Se il contribuente non riesce a fruire per intero dell'importo, la parte che non ha potuto portare in compensazione può utilizzarla negli anni successivi. Tutto ciò è diverso da quanto accade per le detrazioni Irpef che, in caso di impossibilità di fruizione, verrebbero perse. Per fruire dell'agevolazione bisognerà accedere ad una procedura di autorizzazione preventiva. L'ammissione al credito avverrà in base all'ordine cronologico di

[496] Circolare Agenzia delle Entrate, *Decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102 – Articolo 5 – Detassazione degli investimenti in macchinari*, 27/10/2009, n. 44/E.

[497] ZANDONÀ M., *Incentivo esteso agli arredi destinati agli alberghi*, in *Norme e Tributi*, 2014, pag. 22.

presentazione della domanda, attraverso un "*click-day*". Questo perché il beneficio è riconosciuto nel limite delle risorse che sono state stanziate[498].

Il comma 3 dell'art. 10 del Decreto Legge n. 83 specifica che il credito d'imposta:

- Non concorre alla determinazione del valore della produzione netta ai fini Irap;
- Non concorre alla formazione della base imponibile ai fini delle imposte sui redditi;
- Non rileva ai fini della determinazione della quota di interessi passivi deducibili dal reddito d'impresa;
- Non rileva nel calcolo della quota di spesa e degli altri componenti negativi deducibili dal reddito di impresa[499].

Bisogna sottolineare che il credito di imposta rispetta la disciplina europea "*de minimis*", che prevede che ad un'impresa non possano essere riconosciuti aiuti finanziari sopra i 200.000,00 € nell'arco di tre esercizi finanziari.

Tale agevolazione è cumulabile con altre tipologie di beneficio, non è però cumulabile con la detrazione del 65% che riguarda il risparmio energetico. In questo caso, il contribuente dovrà decidere quale delle due opzioni utilizzare. Dovrà tenere conto sia che l'agevolazione in oggetto ha un limite in base alle risorse stanziate. Il credito in esame ha il vantaggio che, in caso non si riesca a fruirlo per intero, può essere utilizzato negli anni successivi. Ovviamente anche le percentuali sono diverse e, nel caso del credito d'imposta, la fruizione è più veloce (tre anni contro i dieci del risparmio energetico). Teoricamente è più conveniente la detrazione del 65%, ma il credito di imposta è molto utile per compensare i debiti tributari o contributivi, invece la detrazione per il risparmio energetico può scomputare solo l'Irpef o l'Ires dell'anno[500]. Quindi il contribuente dovrà capire quale delle due agevolazioni è più conveniente nel suo caso. La scelta è irrevocabile.

Tale decreto è diventato legge il 29 luglio 2014, a breve dovrà essere emanato un decreto attuativo che dovrà specificare[501]:

---

[498] Questa è una differenza importante rispetto alle agevolazioni del 50% o 65% che non hanno limiti di risorse stanziate.

[499] In tale categoria sono da includersi sia attività che producono ricavi o proventi imponibili, sia attività che non producono materia imponibile ai fini delle imposte sui redditi. Il credito di imposta non rientra in nessuna delle due definizioni.

[500] DE STEFANI L., *Il bonus del 65% non esclude altri benefici*, in *Norme e Tributi*, 2014, pag. 15.

[501] DELLADIO C., *"Bonus alberghi" – Nuovi crediti d'imposta – Novità del D.L. 83/2014*, in *La Settimana Fiscale*, fascicolo 28, pag. 40.

- Le tipologie di strutture ricettive che possono fruire di tale beneficio;
- Gli interventi che possono essere effettuati;
- Le procedure di ammissione al bonus (il *click-day* in precedenza nominato è solo un'ipotesi);
- Le soglie massime di spesa per ogni tipologia di intervento effettuato;
- Le procedure di recupero dell'ingiusto utilizzo del credito d'imposta.

BIBLIOGRAFIA

Libri

- BATISTONI FERRARA F., CRIPPA SALVETTI M. A., GIOVANNINI A., *Lezioni di diritto tributario*, Torino, 1990
- COMELLI A., *Iva comunitaria e Iva nazionale*, Padova, 2000
- FALSITTA G., *Manuale tributario - parte speciale*, Padova, 2005
- FANTOZZI A., *Il diritto tributario*, Torino, 2003
- LA ROSA S., *Principi di diritto tributario*, Torino, 2006
- MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, Milano, 1999
- MAUGERI G., *L'Iva nel settore dell'edilizia*, Milano, 2008
- VINCI C., GAGLIARDI M., STIPO G., *IVA – Principi istituzionali*, Milano, 1972

Articoli

- AGLIETTA P., *La detrazione Irpef 36 % spetta per i lavori eseguiti su tutte le parti comuni*, in *Immobilità & Proprietà*, 2010, fascicolo 6, pagg. 371-373
- AGLIETTA P., *Spese di ristrutturazione e novità in tema di detrazione Irpef 36%*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, fascicolo 12, pagg. 776-778
- ALBERTI P., *Credito d'imposta per la ristrutturazione degli alberghi (D.L. 83/2014)*, in *Il Quotidiano del Commercialista*, 2014, fascicoli 8-9, pagg. 1391-1409
- ANTICO G., *La pianificazione familiare – la proroga per gli interventi di ristrutturazione edilizia*, in *Il Fisco*, 2006, fascicolo 2, pagg. 199-205
- ANTICO G., *Il punto normativo e di merito sugli interveti di ristrutturazione edilizia – nuova ipotesi di decadenza – cambiano le regole del gioco*, in *Il Fisco*, 2006, fascicolo 34, pagg. 12324-12332
- ANTONIAZZI S., *Interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica: in particolare l'ipotesi di demolizione e successiva ricostruzione*, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 2005, fascicolo I, pagg. 105-132

- ARIETE C., *Interessi passivi gravanti su mutui contratti per gli interventi di recupero sugli immobili: un nuovo onere detraibile*, in *Tributi*, 1997, fascicolo 5/6, pagg. 573-575
- ARIETE C., *Bonus non superiore a cinque milioni di lire solo per le stipule successive al 1 gennaio 1998*, in *Guida al diritto*, 1997, fascicolo 38, pagg. 56-61
- BARBIERI A., *Le agevolazioni fiscali per il recupero ed il restauro degli immobili ad uso abitativo*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 14, pagg. 4503-4505
- BARUZZI S., *La detrazione degli interessi sul mutuo per la costruzione dell'abitazione principale*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 37, pagg. 11911-11916
- BARUZZI S., *Legge Finanziaria per il 2000 ed Iva nell'edilizia*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 8, pagg. 2206-2214
- BARUZZI S., *La detrazione per il recupero degli immobili abitativi (36%) dopo il D.L. "Salva Italia"*, in *Il Fisco*, 2012, fascicolo 15, pagg. 2236-2248
- BARUZZI S., *Anche gli immobili ristrutturati sono esenti da Imu*, in *Il Fisco*, 2014, fascicolo 3, pagg. 219-226
- BERGESIO A., *Prorogata l'agevolazione Irpef del 36% per l'acquisto e la costruzione di box e posti auto pertinenziali*, in *Il Fisco*, 2008, fascicolo 5, pagg. 785-787
- BIANCHI R., *Bonus per il recupero del patrimonio edilizio*, in *Immobili & Proprietà*, 2014, fascicolo 10, pagg. 586-588
- BIZZARRI R., CALABRESE P., *Limiti all'agevolazione nell'applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento, nell'ambito delle manutenzioni ordinarie – Art. 7, comma 1, lettera b), della L. 23 dicembre 1999, n. 488 – tutt'oggi vigente*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 31, pagg. 4601-4604
- BLASILLI G., *Disciplina Iva applicabile agli interventi di manutenzione straordinaria*, in *Tributi*, 1997, fascicolo 5/6, pagg. 576-578
- BORGOGLIO A., *Detrazione del 36 % per i lavori su tutte le parti comuni*, in *Il Fisco*, 2010, fascicolo 8, pagg. 1251-1253
- BORGOGLIO A., *"Piano casa" e detrazione del 36% e 55%*, in *Il Fisco*, 2011, fascicolo 3, pagg. 441-444

- BORGOGLIO A., *Detraibili gli interessi del mutuo rinegoziato*, in *Il Fisco*, 2011, fascicolo 17, pagg. 2750-2752
- BORGOGLIO A., *Negato il bonus del 36% se il bonifico non contiene tutti i dati previsti*, in *Il Fisco*, 2012, fascicolo 27, pagg. 4342-4347
- BORGOGLIO A., *I nuovi chiarimenti del Fisco sulle detrazioni del 50% e 55%*, in *Il Fisco*, 2013, fascicolo 20, pagg. 3111-3115
- CAPOLUPO S., *Ristrutturazioni edilizie – Vantaggi per privati e commercianti*, in *Il Fisco*, 1998, fascicolo 5, pagg. 1537-1542
- CAPUTI G, *Mutui per la costruzione dell'abitazione principale*, in *Corriere Tributario*, 1999, fascicolo 38, pagg. 2875-2880
- CARRABINO A., *L'applicazione dell'aliquota agevolata del 4% per le operazioni edilizie*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 27, pagg. 2208-2212
- CARRABINO A., *Operazioni edilizie agevolate con l'aliquota del 10%*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 39, pagg. 3231-3236
- CARRABINO A., *Aliquota del 10% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 48, pagg. 3787-3793
- CENTORE P., *Aliquota ridotta per i servizi ad alta intensità di manodopera*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 16, pagg. 1248-1249
- CHESSA F., *Detrazione degli interessi per mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione principale e per le spese di ristrutturazione*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, fascicolo 10, pagg. 640-642
- CHINELLO D., *Le semplificazioni in materia edilizia nel "Decreto del fare"*, in *Immobili & Proprietà*, 2014, fascicolo 1, pagg. 12-21
- CINIERI S., *Fiscalità degli immobili – Acquisto di mobili ed elettrodomestici*, in *I Focus Fiscali*, 2013, fascicolo 8, pagg. 36-41
- COMMITTERI G.M., *Definiti i crediti d'imposta per alberghi e cinema*, in *Corriere Tributario*, 2014, fascicolo 35, pagg. 2717-2721
- COPPOLA C., PIACENTI M., *Le finanze intervengono sulla detrazione del 41%*, in *Corriere Tributario*, 2000, pagg. 1880-1883
- CORRADIN C., *Detrazione del 36 per cento su interventi di manutenzione straordinaria senza DIA*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 43, pagg. 5853-5857

- CORRADIN C., *Detrazione del 36% sul recupero di un'abitazione destinata in parte a bed & breakfast*, in *Il Fisco*, 2008, fascicolo 6, 1063-1069
- DAMIANI M., *Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni "consolidate" con maggiori controlli*, in *Corriere Tributario*, 2010, fascicolo 44, pagg. 3676-3681
- DAMONTE R., *Il potere del comune di qualificare le opere di "straordinaria manutenzione"*, in *Rivista di Giurisprudenza Tributaria*, 2002, fascicolo 5, pag. 438
- DELLADIO C., *"Bonus alberghi" – Nuovi crediti d'imposta – Novità del D.L. 83/2014*, in *La Settimana Fiscale*, fascicolo 28, pagg. 39-42
- DELLADIO C., *"Bonus alberghi" – Novità della L. 106/2014*, in *La Settimana Fiscale*, fascicolo 39, pagg. 21-23
- DE STEFANI L., *Il bonus mobili gioca d'anticipo sul 36%*, in *Norme e Tributi*, 2009, pag. 29
- DE STEFANI L., *Lavori, arredi, elettrodomestici: tutte le novità del fisco per la casa*, in *Norme e Tributi*, 2013, pagg. 2-4
- DE STEFANI L., *Acquisto di case restaurate, detrazione da confermare*, in *Norme e Tributi*, 2013, pagg. 24-25
- DE STEFANI L., *Il bonus del 65% non esclude altri benefici*, in *Norme e Tributi*, 2014, pag. 15
- DEOTTO D., *Detrazioni Irpef per gli interventi di recupero edilizio*, in *Corriere Tributario*, 1997, fascicolo 47, pagg. 3429-3431
- DI FRANCO E., *Le modifiche alle aliquote Iva nel settore edilizio*, in *Corriere Tributario*, 1993, fascicolo 38, pagg. 2507-2509
- DONNINI G., VERZINI F., *Interventi di recupero edilizio svolti da imprese – I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate e le ultime novità recate dal regolamento di attuazione*, in *Il Fisco*, 2002, fascicolo 34, pagg. 5502-5507
- FANELLI R., *Interventi di manutenzione straordinaria: applicazione dell'aliquota ridotta*, in *Corriere Tributario*, 1997, fascicolo 35, pagg. 2565-2569
- FASANO N., *Detrazione per l'acquisto di mobili, elettrodomestici e computer*, in *Il Fisco*, 2009, fascicolo 30, pagg. 5007-5011

- FASANO N., *Detrazione del 36% per le spese di ristrutturazione edilizia e del 55% per le spese di riqualificazione energetica*, in *Il Fisco*, 2012, fascicolo 25, pagg. 4004-4008
- FASANO N., *Riduzione del cuneo fiscale e novità su detrazioni Irpef*, in *Il Fisco*, 2014, fascicolo 4, pagg. 315-319
- FESTA D., MARZULLO L., *Applicazione dell'aliquota Iva agevolata per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio prorogata al 31 dicembre 2005*, in *Il Fisco*, 2004, fascicolo 23, pagg. 3555-3559
- FIACCADORI S., *La detrazione d'imposta Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Bollettino Tributario*, 1998, fascicolo 7, pagg. 573-581
- FORTE N., *Detrazione Irpef al 36% ed Iva al 10% per le spese di ristrutturazione edilizia*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 17, pagg. 1333-1339
- FORTE N., *Detrazione Irpef del 36% consentita se cambia la destinazione dell'immobile*, in *Corriere Tributario*, 2005, fascicolo 12, pagg. 965-968
- FORTE N., *Prorogata la detrazione Irpef per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2006, fascicolo 4, pagg. 271-273
- FORTE N., *Detrazione Irpef del 36 % anche per l'usufrutto*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 7, pagg. 580-586
- FORTE N., *Limiti di detrazione e adempimenti per le spese di ristrutturazione su immobili*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 26, pagg. 2136-2143
- FORTE N., *Criteri di calcolo del tetto di spesa per le ristrutturazioni di immobili*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 36, pagg. 2961-2964
- FORTE N., *Per l'incremento del "bonus" ristrutturazioni fa fede la data di bonifico*, in *Corriere Tributario*, 2012, fascicolo 29, pagg. 2230-2233
- FORTE N., *Le maggiori detrazioni d'imposta nel settore edilizio in UNICO 2013*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 26, pagg. 2072-2076
- FORTE N., *La "mini" riduzione del cuneo fiscale e la proroga dei "bonus" per la casa*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 43, pagg. 3415-3419
- FORTE N., *Proroga degli incentivi alle spese per mobili e immobili*, in *Corriere Tributario*, 2014, fascicolo 44, pagg. 3397-3400

- GAMBETTI A., GIULIANI G., *Nuove modifiche alle aliquote Iva nel settore dell'edilizia*, in *Il Fisco*, 1997, fascicolo 6, pagg. 1474-1477
- GAVELLI G., *Le interpretazioni ministeriali cambiano volto all'agevolazione Iva sulle manutenzioni*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 20, pagg. 6609-6619
- GAVELLI G., *La detrazione del 36% "cambia volto"*, in *Corriere Tributario*, 2006, fascicolo 47, pagg. 3711-3716
- GAVELLI G., *Il 36% premia anche l'acquirente*, in *Norme e Tributi*, 2006, pag. 23
- GAVELLI G., *Le regole della detrazione 36% si estendono agli eco-incentivi*, in *Corriere Tributario*, 2007, fascicolo 8, pagg. 610-614
- GAVELLI G., VALCARENGHI G., *Rimodulate le detrazioni per il lavoro dipendente e per i lavori immobiliari*, in *Corriere Tributario*, 2014, fascicolo 6, pagg. 457-462
- GIORDANO P., VIOLA A., *L'edilizia nell'Iva*, in *Bollettino Tributario*, 1981, fascicolo 1, pagg. 576-586
- GIULIANI G., *Ristrutturazioni edilizie: Iva e Irpef con destini differenti*, in *Consulente Immobiliare*, 2003, fascicolo 707, pagg. 1828-1830
- GIULIANI G., *Iva al 10% - Il rebus del recupero*, in *Norme e Tributi*, 2004, pag. 19
- GIULIANI G., *Ristrutturazioni, 36 % e Iva ridotta fino al 2010*, in *Consulente Immobiliare*, 2008, fascicolo 807, pagg. 147-150
- IANNIELLO B., *Proroga "ridotta" per la detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 3, pagg. 220-225
- IANNIELLO B., "*Mini" proroga per la detrazione IRPEF del 36%,* in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 37, pagg. 3051-3056
- IANNIELLO B., *Detrazione Irpef al 41% per le spese di ristrutturazione edilizia*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 3, pagg. 195-200
- IANNIELLO B., *Indetraibili i mutui ipotecari se manca la voltura del permesso a costruire*, in *Corriere Tributario*, 2008, fascicolo 2, pagg. 158-162
- IANNIELLO B., *Spese di ristrutturazione sostenute dal convivente "more uxorio" residente in un Comune diverso*, in *Corriere Tributario*, 2009, fascicolo 4, pagg. 270-274

- IANNIELLO B., *Ristrutturazione agevolata per i familiari conviventi anche se l'immobile è inagibile*, in *Rivista di Giurisprudenza Tributaria*, 2010, fascicolo 1, pagg. 63-67
- ILLIANO M., *La detrazione IRPEF per le spese di ristrutturazione*, in *Corriere Tributario*, 2003, fascicolo 46, pagg. 3799-3801
- LA ROSA S., *Nuova detrazione d'imposta per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazioni con apparecchi di classe energetica non inferiori ad A+*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 18, pag. 2562
- LANCIA E., *Il bonus per l'acquisto di arredi, elettrodomestici, televisori e computer*, in *Il Fisco*, 2009, fascicolo 9, pagg. 1430-1434
- LEOMBRUNI L., *Le agevolazioni per le spese di recupero edilizio e di riqualificazione energetica*, in *Immobili & Proprietà*, 2012, fascicolo 11, pagg. 654-657
- MARZULLO L., *Le agevolazioni Iva sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Tributi*, 2002, fascicolo 7/8, pagg. 546-556
- MAZZOLENI M., *Ristrutturazioni edilizie e agevolazioni fiscali: "manovra-bis" e novità 2007*, in *Immobili & Proprietà*, 2007, fascicolo 1, pagg. 35-37
- MIDURI G., MIDURI G., *L'agevolazione fiscale per le ristrutturazioni edilizie travolge principi ermeneutici consolidati*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 19, pagg. 2789-2791
- MORINA T., *Un altro anno di detrazioni al 36%*, in *Norme e Tributi*, 2007, pag. 50
- MOSCONI R., *Detrazioni Irpef per le ristrutturazioni coordinate con le agevolazioni Iva*, in *Diritto e Pratica della Società*, 2001, fascicolo 18, pagg. 40-43
- NICOLINI C., *Demolizione e ricostruzione: quando è un intervento di ristrutturazione?*, in *Rivista giuridica dell'edilizia*, 1998, fascicolo II, pagg. 99-104
- OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., Mutui: *La detraibilità degli interessi passivi*, in *Immobili & Proprietà*, 2008, fascicolo 4, pagg. 235-238
- OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Cooperative edilizie e assegnazione di box pertinenziali*, in *Immobili & Proprietà*, 2008, fascicolo 11, pagg. 713-715

- OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Novità in materia di agevolazioni fiscali*, in *Immobili & Proprietà*, 2009, fascicolo 3, pagg. 165-168
- OCCHIPINTI C., DEL STABILE F., *Cessione dell'immobile e diritto alla detrazione per le ristrutturazioni edilizie*, in *Immobili & Proprietà*, 2009, fascicolo 9, pagg. 567-569
- PESSINA C., BAJARDI C., S*pese per interventi di recupero del patrimonio edilizio – regime agevolativo introdotto dall'art. 1 della L. n. 449/1997*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 23, pagg. 7750-7756
- PESSINA C., BOLLO C., *Agevolazioni fiscali per l'acquisto "prima casa" – Novità dal 1° gennaio 2001 e precisazioni dell'Amministrazione finanziaria (circolare n. 19/E del 1° marzo 2001)*, in *Il Fisco*, 2001, fascicolo 15, pagg. 5496-5500
- PESSINA C., BOLLO C., *Ultimi mesi per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio (detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento)*, in *Il Fisco*, 2002, fascicolo 34, pagg. 5491-5496
- PESSINA C., BOLLO C., *Proroga per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio – detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento*, in *Il Fisco*, 2003, fascicolo 5, pagg. 673-676
- PESSINA C., BOLLO C., *Proroga per le agevolazioni a favore degli interventi di recupero edilizio – detrazione Irpef del 36 per cento ed aliquota Iva del 10 per cento*, in *Il Fisco*, 2004, fascicolo 15, pagg. 2273-2277
- PESSINA C., BOLLO C., *Agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e per la riqualificazione energetica degli edifici*, in *Il Fisco*, 2007, fascicolo 46, pagg. 6641-6648
- PESSINA C., MARGARA F., *L. n. 243/1993 - Aliquote Iva agevolate nell'edilizia*, in *Il Fisco*, fascicolo 34, pagg. 8779-8783
- PIACENTI M., CIVETTA G., *Modello 730/2000: spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio*, in *Corriere Tributario*, 2000, fascicolo 14, pagg. 991-993
- PICCOLO A., *Interventi di ristrutturazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria nel settore edilizio*, in *Il Fisco*, 1995, fascicolo 15, pagg. 3802-3804

- PICCOLO A., *Interventi di manutenzione straordinaria nel settore edilizio – Agevolazione Iva*, in *Il Fisco*, 1997, fascicolo 46, pagg. 13609-13614
- POLLARI N., *Alcune riflessioni a distanza sulla detrazione del 41 per cento per spese di ristrutturazioni edilizie*, in *Il Fisco*, 1999, fascicolo 9, pagg. 3002-3013
- PORCARO G., *Ristrutturazioni edilizie: tutti gli adempimenti per fruire delle detrazioni*, in *Corriere Tributario*, 1998, fascicolo 12, pagg. 927-945
- RICCA F., *Interventi di recupero del patrimonio edilizio ad uso abitativo privato*, in *Corriere Tributario*, 2000, fascicolo 17, pagg. 1249-1257
- RICCA F., *Applicabile l'aliquota 4% ai lavori di ampliamento "prima casa"*, in *Corriere Tributario*, 2001, fascicolo 2, pagg. 146-149
- RICCA F., *Le agevolazioni Iva per la manutenzione dei fabbricati*, in *Corriere Tributario*, 2002, fascicolo 3, pagg. 244-247
- RIGATO C., *Proroga dell'agevolazione fiscale sulle ristrutturazioni e relativa disciplina IVA*, in *Il Fisco*, 2004, fascicolo 5, pagg. 464-473
- RINALDI A., CASSONE D., *Demolizione e ricostruzione di edifici*, in *Immobili e proprietà*, 2006, fascicolo 11, pagg. 701-702
- ROMANO A., ROMANO A., *Iva ridotta per le opere di ristrutturazione*, in *Corriere Tributario*, 2000, fascicolo 4, pagg. 235-238
- SALERNO M., *Incentivi alle ristrutturazioni: il bonus Irpef sale al 41%, ma perde l'agevolazione Iva*, in *Edilizia e Territorio*, 2006, fascicolo 1, pagg. 20-21
- SANNICANDRO R. V., BACHETTI C., *Le novità in materia di Iva per le manutenzioni ordinarie e straordinarie*, in *Il Fisco*, 2000, fascicolo 5, pagg. 1363-1366
- SECCO M., LUPI R., *Ancora su manutenzione di immobili, detrazione Iva da parte dell'inquilino per lavori di competenza del proprietario ed "operazioni permutative"*, in *Dialoghi di diritto tributario*, 2007, fascicolo 5, pagg. 733-738
- SERVIDIO S., *Ristrutturazioni edilizie tra normativa urbanistica e imposizione IVA*, in *Immobili & Proprietà*, 2011, fascicolo 7, pagg. 443-449
- SERVIDIO S., *Stabilizzata la detrazione del 36% per interventi di ristrutturazione degli immobili*, in *Immobili & Proprietà*, 2012, fascicolo 3, pagg. 159-166

- SERVIDIO S., *Manutenzione degli impianti di riscaldamento e aliquota IV*A, in *Immobili & Proprietà*, 2013, fascicolo 5, pagg. 303-307
- SILINGARDI A., *Benefici "allargati" per le ristrutturazioni edilizie,* in *Corriere Tributario*, 2001, fascicolo 14, pagg. 1039-1042
- SILINGARDI A., *Le formalità per la detrazione sugli immobili ristrutturati*, in *Corriere Tributario*, 2002, fascicolo 24, pagg. 2162-2164
- SILINGARDI A., *Le ristrutturazioni edilizie*, in *Corriere Tributario*, 2002, fascicolo 10, pagg. 853-855
- SORIGNANI P. R., ROCCHI R., *"Ristrutturazioni" e "costruzioni" di immobili*, in *Corriere Tributario*, 2004, fascicolo 39, pagg. 3078-3081
- SPINA S., *Detrazione Irpef del 36% sull'acquisto di box pertinenziali*, in *Il Fisco*, 2011, fascicolo 4, pagg. 620-622
- VALCARENCHI G., *Più convenienti la riqualificazione energetica degli edifici e l'acquisto di mobili ed elettrodomestici*, in *Corriere Tributario*, 2013, fascicolo 40, pagg. 3161-3168
- VIO R., *La detrazione per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali*, in *Corriere Tributario*, 2010, fascicolo 13, pagg. 1056-1059
- ZACCARIA F., *Profili operativi della detrazione degli interessi passivi sui mutui ipotecari*, in *Il Fisco*, 2008, fascicolo 16, pagg. 2859-2868
- ZANDONÀ M., *L'agevolazione si estende ai grandi elettrodomestici*, in *Il Sole 24 Ore*, 2013, pagg. 26-27
- ZANDONÀ M., *Hotel, premiati tutti i lavori straordinari*, in *Norme e Tributi*, 2014, pagg. 22-23
- ZANDONÀ M., *Credito d'imposta dal 2015*, in *Norme e Tributi*, 2014, pag. 22
- ZANDONÀ M., *Incentivo esteso agli arredi destinati agli alberghi*, in *Norme e Tributi*, 2014, pag. 22

Circolari e Risoluzioni

- Circolare Ministero delle Finanze, *IVA (Imposta sul valore aggiunto) – d.lgs. 02/09/1997, n. 313 - Modifiche alle disposizioni generali e ai regimi speciali I.V.A.*, 24/12/1997, n. 328/E
- Circolare Ministero delle Finanze, *Disposizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio*, 24/02/1998, n. 57/E
- Circolare Ministero delle Finanze, *Articoli 1 (commi 1, 2, 3, 6 e 7) e 13 (comma 3) della legge 27 dicembre 1997, n. 449. - Interventi di recupero del patrimonio edilizio e di ripristino delle unità immobiliari dichiarate o considerate inagibili in seguito agli eventi sismici verificatisi nelle regioni Emilia Romagna e Calabria. Ulteriori chiarimenti*, 11/05/1998, n. 121
- Circolare Ministero delle Finanze, *Videoconferenza modello 730: risposte a quesiti*, 01/06/1999, n. 122
- Risoluzione ministeriale, *IVA - Aliquota applicabile ai lavori di costruzione di n.180 alloggi, n. 45 negozi, sistemazione esterna dell'area ed opere di urbanizzazione primaria*, 26/08/1999 n. 142
- Circolare ministeriale, *IVA – Aliquota IVA applicabile agli interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici di edilizia residenziale pubblica*, 09/07/1999, n. 151/E
- Risoluzioni ministeriale, *Detrazione del 41 per cento per l'acquisto di box pertinenziali - Modalità per poter usufruire della detrazione* - Artt. 1, *commi 1, 2, 3, 6 e 7, e* 13, *comma 3, L. 27 dicembre1997, n. 449*, 20/12/1999, n. 166
- Circolare Ministero delle Finanze, *Legge finanziaria 2000 (n. 488 del 23/12/1999) e altri recenti provvedimenti normativi di natura tributaria - Primi chiarimenti*, 29/12/1999, n. 247/E
- Circolare Ministero delle Finanze, *Art.7, comma 1, lett. b) della legge 488 del 23 dicembre 1999: Applicazione dell'aliquota del 10% agli interventi di recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa privata*, 07/04/2000, n. 71/E
- Circolare Ministero delle Finanze, *Risposte ai quesiti fornite in occasione di videoconferenza in materia di imposte sui redditi*, 12/05/2000, n. 95/E

- Circolare Ministero delle Finanze, *Risposte a quesiti vari – parte 1*, 15/05/2000, n. 98/E
- Circolare Ministero delle Finanze, *Imposte sui redditi – Irap – Iva – Sanzioni tributarie – varie – Risposte a quesiti*, 17/08/2000, n. 98/E
- Circolare Ministeriale, *Articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, concernente detrazioni per interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio privato, come modificato dall'articolo 2, comma 2, della legge 23 dicembre 2000, n. 388. Risposta a quesiti*, 06/02/2001, n. 13/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Agevolazioni – Trasferimenti immobiliari ai fini delle imposte indirette – Credito d'imposta – Parte prima*, 01/03/2001, n. 19/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Unico 2001: risposte a quesiti*, 14/06/2001, n. 55/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (Finanziaria 2002). Primi chiarimenti*. Disposizioni varie, 01/02/2002, n. 15/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Le risposte ai quesiti in materia di imposte sui redditi e Irap predisposte dalla Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate per la Liguria*, 20/06/2002, n. 55/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello - ART. 11, legge 27/07/2000, n. 212. Articolo 1, L. n. 449/1997*, 12/06/2002, n. 184/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Legge 27 dicembre 2002, n. 289 (legge finanziaria per il 2003) Disposizioni varie in materia di IRPEF e di IVA*, 05/03/2003, n. 15/E
- Circolare Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, *Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301. Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia*, 07/08/2003, n. 4174
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Dichiarazione dei redditi 2004: questioni interpretative*, 10/06/2004, n. 24/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 1, comma 1, della legge n. 449/97 - detrazione di imposta del 36 per cento per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31 della legge n. 457/78. Diritto al beneficio*

fiscale nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo, 08/02/2005, n. 14/E

- Circolare Agenzia delle Entrate, *Questioni interpretative prospettate dal coordinamento nazionale dei Caf,* 20/04/2005, n. 15/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Questioni interpretative prospettate dal coordinamento nazionale dei Caf* , 03/05/2005, n. 17/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF - Questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale*, 18/05/2006, n. 17/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Accertamento – imposte sui redditi – Iva – Caaf – quesiti – istanza di interpello,* 09/01/2007, n. 1/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, A*rt. 1, comma 353, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, (Legge Finanziaria 2007) - IRPEF – Nuova detrazione d'imposta per la sostituzione di frigoriferi, congelatori e loro combinazioni con apparecchi di classe energetica non inferiore ad A+. Modalità applicative*, 27/04/2007, n. 24/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Detrazione d'imposta del 55% per gli interventi di risparmio energetico previsti dai commi 344- 345- 346 e 347 della legge 27 dicembre 2006 n. 296 (legge finanziaria per il 2007),* 31/05/2007, n. 36/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di Interpello - Articolo 1, legge 27 dicembre 1997 n. 449-detrazione IRPEF 36%- lavori di collettamento rete fognaria e idrica,* 07/05/2007, n. 84/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Articolo 35, commi 20 e 35quater, del decreto-legge n. 223 del 4 luglio 2006 - Spese di ristrutturazione su immobili,* 04/06/2007 n. 124/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212. Interpretazione dell'articolo 1 della Legge n. 449 del 1997,* 12/07/2007, n. 167/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ART.11, legge 27 luglio 2000, n.212. Interpretazione dell'art. 1 della Legge n. 449 del 1997: coesistenza lavori di ristrutturazione su appartamento e su parti comuni*, 03/08/2007, n. 206/E

- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Quesito: agevolazione del 36 %*, 12/11/2007, n. 325/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di Interpello ART. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212; interpretazione dell'art. 15, comma 1, lett. b), del Tuir; estinzione/sostituzione del vecchio mutuo*, 14/11/2007, n. 328/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di interpello. Interventi di ristrutturazione edilizia su un immobile adibito a B&B. Diritto alla detrazione d'imposta del 36 %. Art. 1 della legge n. 449 del 1997*, 24/01/2008, n. 18/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Risposte fornite relative a quesiti concernenti l'applicazione delle disposizioni contenute nella legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria 2008), nonché risposte riferite ad ulteriori quesiti*, 19/02/2008, n. 12/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'art. 11 della legge n. 212 del 2000 Detrazione del 55 per cento per spese relative ad interventi di risparmio energetico. Art. 1, comma 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, 07/07/2008, n. 283/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istanza di Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – CONDOMINIO ALFA - Detrazione spese di ristrutturazione edilizia - articolo 1 Legge 449/1997*, 15/07/2008, n. 300/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000. Spese relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio – pagamento mediante bonifico on-line – detrazione d'imposta del 36 per cento – Art. 1 della legge n. 449 del 1997*, 07/08/2008, n. 353/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'art. 11 della legge n. 212 del 2000 – Ristrutturazioni edilizie. Demolizione e conseguente ricostruzione dell'edificio condominiale. Art. 1, comma 1, legge 27 dicembre 1997, n. 44*, 17/11/2008, n. 442
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Detrazione per acquisto mobili, elettrodomestici ad alta efficienza energetica, apparecchi televisivi e computer – Articolo 2 del Decreto Legge 10 febbraio 2009 n. 5*, 16/07/2009, n. 35/E

- Circolare Agenzia delle Entrate, *Decreto-legge 1° luglio 2009, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2009, n. 102 – Articolo 5 – Detassazione degli investimenti in macchinari*, 27/10/2009, n. 44/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Irpef – detrazioni 36% - lavori su parti condominiali – istanza di interpello,* 12/02/2010, n. 7/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF - Risposte a quesiti relativi a deduzioni, detrazioni e crediti d'imposta***,** 23/04/2010, n. 21/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF- Risposte ad ulteriori quesiti relativi a deduzioni e detrazioni*, 01/07/2010, n. 39/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Ritenuta del 10 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito - articolo 25 decreto-legge 31 maggio 2010*, n. 78, 28/07/2010, n. 40/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Istituzione del codice tributo per il versamento, tramite modello F24, delle ritenute d'acconto sull'imposta sul reddito operate da banche e Poste Italiane Spa all'atto dell'accredito dei pagamenti relativi a bonifici disposti dai contribuenti per beneficiare di oneri deducibili o per i quali spetta la detrazione, ai sensi dell'articolo 25 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78*, 30/06/2010, n. 65/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Art. 25 del D.L. 31 maggio 2010, n. 78 - Ritenuta d'acconto sui pagamenti effettuati mediante bonifici per usufruire di deduzioni e detrazioni fiscali – Oneri corrisposti ai Comuni,* 04/01/2011, n. 3/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Consulenza Giuridica – Art. 1 della legge n. 449 del 1997 – Piano Casa – Possibilità di fruire della detrazione del 36 per cento sulle spese di ristrutturazione in presenza di lavori di ampliamento*, 04/01/2011, n. 4/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Acquisto di box pertinenziali: detrazione d'imposta del 36 per cento delle somme pagate mediante bonifico effettuato in data coincidente con quella della stipula dell'atto*, 13/01/2011, n. 7/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *IRPEF – Risposte a quesiti*, 13/05/2011, n. 20/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *IRPEF – Risposte a quesiti*, 01/06/2012, n. 19/E

- Circolare Agenzia delle Entrate, R*isposte a quesiti posti dalla stampa specializzata*, 19/06/2012, n. 25/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 – Agevolazione del 36% - Incompletezza dei dati del bonifico ai fini della ritenuta d'acconto - Articolo 25 decreto legge n. 78 del 2010***,** 07/06/2012, n. 55/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Risposte a quesiti riguardanti detrazioni, cedolare secca, redditi di lavoro dipendente e fondiari, IMU e IVIE*, 09/05/2013, n. 13/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Interpello ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 - Interventi di manutenzione ordinaria - Aliquota IVA – Revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento, condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata*, 04/03/2013, n. 15/E
- Risoluzione Agenzia delle Entrate, *Consulenza giuridica. Applicabilità della detrazione fiscale del 36 per cento, prevista dall'art. 16-bis del TUIR, alle spese di acquisto e installazione di un impianto fotovoltaico diretto alla produzione di energia elettrica*, 02/04/2013, n. 22/E
- Circolare Agenzia delle Entrate, *Decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63 – Interventi di efficienza energetica – Interventi di ristrutturazione edilizia – Acquisto di mobili per l'arredo e di elettrodomestici – Detrazioni*, 18/09/2013, n. 29/E
- Risoluzione Ministero dell'Economia e delle Finanze, *Esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per il cd "magazzino" delle imprese edili. Quesito*, 11/12/2013, n. 11/DF

Sentenze

- Commissione Tributaria Centrale, sez. XXII, 16-04-1986, n. 4880
- Commissione Tributaria Centrale, sez. XIII, 12-06-1986, n. 5209
- Commissione Tributaria Centrale, sez. I, 18-03-1991, n. 2130
- Cassazione penale, sez. III, 15-11-1997, n. 10406
- Consiglio di Stato, sez. V, 26-01-2000, n. 338

- Cassazione Civile, sez. V, 13-03-2000, n. 2868
- Consiglio di Stato, sez. V, 25-06-2002, n. 3438
- Consiglio di Stato, sez. V, 09-10-2002, n. 5410
- Commissione Tributaria Regionale Roma, sez. IX, 07-09-2005, n. 132
- Cassazione civile, sez. trib., 03-04-2007, n. 10984
- Cassazione civile, sez. un., 29-10-2007, n. 22641
- Cassazione penale, sez. III, 19-09-2008, n. 35897
- Cassazione civile, sez. trib., 10-10-2008, n. 24924
- Cassazione civile, sez. V, 05-11-2008, n. 26543
- Cassazione penale, sez. III, 14-11-2008, n. 42521
- Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, 30-09-2009, n.179
- Cassazione civile, sez. I, 26-03-2012, n. 4792
- Cassazione civile, sez. III, 20-11-2012, n. 20301
- Consiglio di Stato, sez. V, 11-06-2013, n. 3221
- Consiglio di Stato, sez. IV, 13-06-2013, n.3270
- Consiglio di Stato, sez. III, 20-11-2013, n. 5488
- Cassazione civile, sez. trib., 02-04-2014, n. 7647