

l'agenzia

aggiornata con
la Finanziaria
2007

informa

LE AGEVOLAZIONI **IRPEF** PER LE RISTRUTTURAZIONI **EDILIZIE**

INDICE

NOVITÀ	2
I. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE	4
1. Chi può fruire della detrazione	5
2. Per quali lavori spettano le agevolazioni	6
3. Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione	9
4. Come si può perdere la detrazione	12
5. Se cambia il possesso	13
II. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI	14
III. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% SUGLI INTERESSI PASSIVI	16
IV. I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE	18
1. Sulle singole unità abitative	18
2. Gli interventi sulle parti condominiali	25
V. PER SAPERNE DI PIÙ	30

NOVITÀ

Con la legge finanziaria 2007 è stato ancora una volta prorogato fino al 31 dicembre 2007 il termine per fruire della detrazione d'imposta **per una quota pari al 36%** delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

È stata prorogata anche l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata.

Dal 1° ottobre 2006, per effetto del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni, nella legge 4 agosto 2006, n. 248, la percentuale di detrazione sulle spese sostenute per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di recupero del patrimonio edilizio è stata ridotta dal 41% al 36% a seguito del ripristino dell'aliquota IVA agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni rese sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

I limiti e le principali condizioni per fruire della detrazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 48.000 euro e, a partire dal primo ottobre 2006, il limite deve essere riferito alla singola unità immobiliare (ad esempio marito e moglie cointestatarci di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 48.000 euro);
- la percentuale di detrazione d'imposta, a decorrere dal primo ottobre 2006, è del 36%;
- la detrazione deve essere ripartita in 10 anni; tuttavia per gli interventi effettuati da soggetti anziani, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, la detrazione può essere ripartita in un periodo inferiore di tempo rispetto ai dieci anni previsti dalla norma e precisamente in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo per i soggetti di età non inferiore rispettivamente a 75 ed 80 anni;
- nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di interventi relativi alla stessa unità immobiliare iniziati successivamente al primo gennaio 2002, ai fini del computo del limite massimo delle spese detraibili (48.000 euro) occorre tener conto delle spese già sostenute;
- l'impresa che esegue i lavori (dal 4 luglio 2006) deve evidenziare in fattura in maniera distinta il costo della manodopera utilizzata.

Si precisa che la detrazione dall'Irpef delle spese sostenute, dal primo gennaio 2006 al 30 settembre 2006, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è pari al 41% e l'aliquota Iva è del 20%. Per quanto riguarda, invece, le spese sostenute dal 1 ottobre 2006 al 31 dicembre 2007 (ter-

mine ulteriormente prorogato dalla legge finanziaria 2007) la detrazione dall'Irpef è del 36% e l'aliquota Iva agevolata è del 10%.

Le disposizioni (riguardanti, rispettivamente, la riduzione della misura dell'aliquota Iva al 10% e l'abbattimento della misura della detrazione dell'Irpef al 36%) sono strettamente correlate, nel senso che, in relazione alla stessa spesa, le percentuali dell'aliquota Iva e della detrazione Irpef sono applicate, rispettivamente nella misura predetta per ciascuna. In particolare, la detrazione dall'Irpef nella misura del 41% può essere fruita solo ed esclusivamente in corrispondenza di lavori fatturati con l'aliquota del 20%. Coerentemente, per i lavori fatturati con l'aliquota del 10% dovrà essere applicata la detrazione dall'Irpef nella misura del 36%.

Con riferimento alle spese sostenute dal 4 luglio 2006 (entrata in vigore del *decreto legge n. 223*), è stata introdotta anche una nuova ipotesi di decadenza dall'agevolazione consistente nell'inservanza dell'obbligo, a carico dell'impresa che esegue i lavori, di evidenziare in fattura, in maniera distinta, il costo della manodopera utilizzata.

ATTENZIONE

La legge finanziaria 2007 non ha invece prorogato la detrazione d'imposta sull'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

L'agevolazione pertanto è applicabile solo agli edifici ristrutturati entro il 31 dicembre 2006 ed acquistati entro il 30 giugno 2007.

Non ha scadenze, invece, la possibilità di fruire della detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale e l'applicazione dell'aliquota Iva al 4% sui beni finiti acquistati per la costruzione di case di abitazioni non di lusso ed edifici assimilati.

Sul sito internet dell'Agenzia (www.agenziaentrate.gov.it) è disponibile, e prelevabile gratuitamente, il nuovo modello, con le relative istruzioni, per la comunicazione di inizio lavori da utilizzare da parte dei contribuenti che intendono usufruire della detrazione d'imposta sul reddito delle persone fisiche, con riferimento alle spese sostenute per lavori di recupero del patrimonio edilizio su immobili residenziali.

La comunicazione, datata e sottoscritta, deve essere inviata in busta chiusa per raccomandata senza avviso di ricevuta prima dell'inizio dei lavori.

L'ufficio competente cui trasmettere la comunicazione è il Centro Operativo di Pescara, Via Rio Sparto n. 21, 65129 - PESCARA.

I. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) le spese sostenute fino al 31 dicembre 2007 per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio sul quale calcolare la detrazione spetta fino al limite massimo di spesa di 48.000 euro da suddividere in dieci anni. Dal 1° ottobre 2006, l'importo massimo di spesa (48.000 euro) per cui è possibile fruire dell'agevolazione Irpef va riferito alla singola unità immobiliare e non più ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese. Di conseguenza, tale ammontare andrà suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in cinque o tre rate annuali di pari importo. Possono optare per questa diversa ripartizione della detrazione anche per le spese sostenute in anni precedenti.

ESEMPI:

1. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2007 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato nello stesso anno lavori di ristrutturazione, potrà ripartire la detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2007, 2008 e 2009.
2. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2005 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nel 2002, ripartendo la quota di spesa detraibile in dieci anni, potrà ripartire la residua parte di detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei successivi periodi d'imposta e, pertanto, potrà usufruire della diversa ripartizione con riferimento ai periodi d'imposta 2005, 2006 e 2007.

La citata ripartizione della detrazione in tre o cinque anni si applica solo ai contribuenti che siano proprietari o titolari di altro diritto reale sull'unità abitativa oggetto di intervento.

Non possono pertanto beneficiare di tale disposizione i contribuenti che abbiano la mera detenzione dell'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi, come ad esempio l'inquilino o il comodatario.

ESEMPIO:

La casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta nel 2007 è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 10.800 euro (36% di 30.000) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di 1.080 euro per ogni anno.

Per le persone anziane di settantacinque e ottanta anni invece il risparmio di imposta conseguibile sarà rispettivamente di 2.160 euro (10.800: 5) e 3.600 euro (10.800: 3) per ogni anno.

Va precisato, infine, che si tratta effettivamente di una detrazione dall'imposta e non di un rimborso. Ciascun contribuente ha perciò diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione.

ESEMPIO:

Se la quota annua detraibile è di 1.080 euro in dieci anni, come nell'esempio sopra formulato, e l'Irpef (trattenuta o comunque da pagare) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile, pari a 80 euro, non può essere recuperata in alcun modo.

L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

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

ATTENZIONE

La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente, pertanto, il criterio di cassa. Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministrazione del condominio.

In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempreché quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

1. CHI PUÒ FRUIRE DELLA DETRAZIONE

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

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

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato;
- i soci di cooperative divise e indivise;
- i soci delle società semplici;
- gli imprenditori individuali, limitatamente agli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

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

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

In questo caso (e ferme restando le altre condizioni) la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato immesso nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico.

In questo caso è però necessario che:

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

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

2. PER QUALI LAVORI SPETTANO LE AGEVOLAZIONI

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

In particolare, la detrazione Irpef riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria, le opere di restauro e risanamento conservativo e i lavori di ristrutturazione edilizia per i singoli appartamenti e per gli immobili condominiali.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione Irpef solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali.

Tra le spese per le quali compete la detrazione, oltre a quelle per l'esecuzione dei lavori, sono comprese:

- le spese per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse;
- le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento;
- le spese per la messa in regola degli edifici ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- le spese per l'acquisto dei materiali;
- il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti;
- le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi;
- l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori;
- gli oneri di urbanizzazione;
- gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998).

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

La manutenzione ordinaria

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

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

Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Se questi interventi fanno parte di un intervento più vasto come la demolizione di tramezzature, la realizzazione di nuove mura divisorie e lo spostamento dei servizi, l'insieme delle opere è comunque ammesso al beneficio delle detrazioni fiscali.

Poiché gli interventi di manutenzione ordinaria danno diritto alla detrazione d'imposta soltanto se effettuati sulle parti comuni degli edifici condominiali, la detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

La manutenzione straordinaria

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.

ESEMPIO:

l'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la realizzazione e il miglioramento di servizi igienici, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne.

Restauro e risanamento conservativo

Sono compresi in questa tipologia gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

ESEMPIO:

gli interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

Ristrutturazione edilizia

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

ESEMPIO:

la demolizione e la fedele ricostruzione dell'immobile, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Altre categorie di interventi ammessi alla detrazione

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:

- alla realizzazione di autorimesse o posti auto; possono avvalersi della detrazione anche gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati. In tal caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore;
- all'eliminazione delle barriere architettoniche, sia sulle parti comuni degli immobili che nei singoli appartamenti;
- al conseguimento di risparmi energetici;
- alla cablatura degli edifici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici;
- all'esecuzione di opere interne.

Questi interventi sono comunque ammessi al beneficio della detrazione, indipendentemente dalla corrispondenza alle categorie di cui all'articolo 3 del Testo Unico prima citato.

Sono inoltre detraibili i seguenti interventi:

- eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione). È utile precisare che gli interventi, che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge di settore, non possono essere qualificati come interventi di abbattimento delle barriere architettoniche e, pertanto, non sono agevolabili come tali. Resta fermo, tuttavia, il diritto alla detrazione, secondo le regole vigenti, qualora gli stessi interventi possano configurarsi quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non compete per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione di cui trattasi i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, peraltro, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici

per i quali a certe condizioni è prevista la detrazione Irpef del 19 per cento in sede di dichiarazione dei redditi;

- adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Con il termine “atti illeciti” il legislatore ha inteso fare riferimento agli atti penalmente illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). La detrazione in questi casi è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili; ad esempio non rientra nell'agevolazione il contratto stipulato con un istituto di vigilanza. Rientrano, invece, tutte le misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di tali atti illeciti, qui elencate a titolo esemplificativo:

- *rafforzamento, sostituzione o installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici;*
- *apposizione di grate sulle finestre o loro sostituzione;*
- *porte blindate o rinforzate;*
- *apposizione o sostituzione di serrature, lucchetti, catenacci, spioncini;*
- *installazione di rilevatori di apertura e di effrazione sui serramenti;*
- *apposizione di saracinesche;*
- *tapparelle metalliche con bloccaggi;*
- *vetri antisfondamento;*
- *casseforti a muro;*
- *fotocamere o cineprese collegate con centri di vigilanza privati;*
- *apparecchi rilevatori di prevenzione antifurto e relative centraline;*

- esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. In tal modo il legislatore ha inteso ricomprendere nell'agevolazione non solo le opere per l'adeguamento degli impianti alla normativa vigente in materia di sicurezza ma anche quelle opere volte all'installazione di dispositivi non prescritti dalla predetta normativa, ma tuttavia finalizzati ad incrementare la sicurezza domestica. Non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione, invece, compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, come, ad esempio la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante. Tra le opere agevolabili rientrano, ad esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri antinfortuni e l'installazione del corrimano;

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

3. COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE

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

Comunicazione di inizio lavori

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare, con raccomandata, la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello che si può reperire presso gli uffici locali dell'Agenzia o nel sito internet www.agenziaentrate.it.

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

Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara - Via Rio Sparto 21 65100 Pescara.

A tale modello devono essere allegati:

- la copia della concessione, dell'autorizzazione o della comunicazione di inizio lavori, se previste dalla legislazione edilizia;
- i dati catastali (o, in mancanza, la fotocopia della domanda di accatastamento);
- la fotocopia delle ricevute di pagamento dell'ICI a decorrere dal 1997, se dovuta. Se, però, il contribuente che chiede di fruire della detrazione è un soggetto diverso da quello tenuto al pagamento dell'Ici (ad esempio, l'inquilino), non è necessario trasmettere le copie delle ricevute. Anche per i lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali non va allegata la ricevuta di pagamento dell'Ici;
- la fotocopia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori vengono eseguiti sulle parti comuni di edifici residenziali. Se in seguito l'importo dei lavori eseguiti supera quello inizialmente preventivato, è necessario trasmettere la nuova e ulteriore tabella di ripartizione delle spese allo stesso ufficio che ha ricevuto la comunicazione originaria;
- la dichiarazione del proprietario di consenso all'esecuzione dei lavori, nell'ipotesi in cui questi vengano eseguiti dal detentore dell'immobile (locatario, comodatario).

ATTENZIONE

In luogo di tutta la documentazione prevista, i contribuenti possono produrre un'autocertificazione, ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, attestante il possesso della stessa e la disponibilità ad esibirla se richiesta dagli uffici finanziari.

La dichiarazione è esente da imposta di bollo.

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

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

Comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale

Contestualmente alla comunicazione al Centro Operativo di Pescara, a cura dei soggetti interessa-

ti alla detrazione, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi;
- natura dell'intervento da realizzare;
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione;
- data di inizio dell'intervento di recupero.

La comunicazione non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL.

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili vengano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Se vi sono più soggetti che sostengono la spesa e intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale di tutti coloro che sono interessati al beneficio fiscale.

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

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

ATTENZIONE

Alla norma che prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico bancario fanno eccezione quelle relative agli oneri di urbanizzazione, alle ritenute di acconto operate sui compensi corrisposti ai professionisti, all'imposta di bollo e ai diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori.

Altri adempimenti

Al termine dei lavori di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro, i contribuenti debbono trasmettere la dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri oppure da altro tecnico abilitato all'esecuzione dei lavori. La dichiarazione deve essere trasmessa al Centro Operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono eseguiti i lavori in questione.

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

ATTENZIONE

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

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

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

4. COME SI PUÒ PERDERE LA DETRAZIONE

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

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

ATTENZIONE

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

La mancata allegazione dei documenti o l'inesatta compilazione del modello di comunicazione comporta la decadenza dal diritto alla detrazione soltanto se il contribuente, invitato a regolarizzare la comunicazione, non vi provvede entro il termine indicato dall'Ufficio.

In caso di violazioni delle norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro e agli obblighi contributivi il contribuente non decade dal diritto alla detrazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

5. SE CAMBIA IL POSSESSO

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale vengono effettuati gli interventi di ristrutturazione e manutenzione prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire della detrazione, nei casi più frequenti comporta il trasferimento della detrazione.

Compravendita, donazione e successione

Nel caso in cui viene venduto l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio prima che sia trascorso l'intero periodo di godimento della detrazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate viene trasferito all'acquirente dell'immobile (solo se si tratta, però, di persona fisica).

Se il contribuente che ha eseguito l'intervento (donante) effettua la donazione dell'immobile ad altro soggetto (donatario), il diritto a godere della detrazione per le quote residue spetta a quest'ultimo.

Se muore il contribuente titolare di diritti sull'immobile oggetto dell'intervento di recupero, il diritto a godere delle quote residue della detrazione si trasmette agli eredi. In questo caso, le detrazioni competono solo qualora l'erede conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Trasferimento dell'inquilino o del comodatario

La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venire meno il diritto alla detrazione in capo all'inquilino o al comodatario che hanno eseguito gli interventi oggetto della detrazione, i quali continueranno quindi a fruirne fino alla conclusione del periodo di godimento.

II. LA DETRAZIONE IRPEF PER GLI ACQUIRENTI E GLI ASSEGNATARI DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

Non è stata invece prorogata la detrazione Irpef relativa agli interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2006, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2007. In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10, 5 o 3 rate annuali di pari importo (vedi capitolo 1).

Resta fermo che anche nel caso di stipula del compromesso il rogito deve avvenire entro i termini previsti.

Per effetto delle nuove disposizioni contenute nel decreto legge n. 223 del 2006, che hanno prorogato l'applicazione dell'Iva al 10% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la misura dell'agevolazione spettante varia a seconda del momento di sostenimento della spesa.

Acquisti effettuati prima del 1° ottobre 2006.

In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 41% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Acquisti successivi al 1° ottobre 2006 (ma effettuati entro il 31 dicembre 2006).

Dal 1° ottobre 2006 la percentuale della detrazione scende al 36% e si applica sempre sul 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile.

In entrambi i casi la spesa complessiva su cui calcolare la detrazione (del 36% o del 41% sul 25% del prezzo indicato nell'atto) non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e va ripartita in 10 rate annuali di pari importo. Essa comprende anche l'Iva addebitata all'acquirente dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa.

A quali condizioni si può fruire della detrazione

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2007. Il termine immobile deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione;

- l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. La norma agevolativa trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, magari rilevante);
- i suddetti lavori devono essere eseguiti dall'impresa entro il 31 dicembre 2006.

Cosa fare per fruire della detrazione

Per fruire di questa particolare agevolazione non sono necessarie né la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara né l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico.

III. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% SUGLI INTERESSI PASSIVI

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della loro casa di abitazione principale possono detrarre dall'Irpef, nella misura del 19%, gli interessi passivi e i relativi oneri accessori pagati sui mutui ipotecari per costruzione e ristrutturazione dell'unità immobiliare stipulati con soggetti residenti nel territorio dello Stato o di uno Stato membro dell'Unione europea ovvero con stabili organizzazioni nel territorio dello Stato di soggetti non residenti.

L'importo massimo sul quale va calcolata la detrazione del 19% è pari a 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

Per costruzione e ristrutturazione si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comunale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente e/o i suoi familiari dimorano abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione effettuata ai sensi del D.P.R. n. 445 del 28 dicembre 2000, e successive modificazioni, con la quale il contribuente può attestare anche che dimora abitualmente in luogo diverso da quello indicato nei registri anagrafici.

Per usufruire della detrazione in questione è necessario che vengano rispettate le seguenti condizioni:

- il mutuo deve essere stipulato non oltre sei mesi, antecedenti o successivi, dalla data di inizio dei lavori di costruzione;
- l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori di costruzione;
- il contratto di mutuo deve essere stipulato dal soggetto che avrà il possesso dell'unità immobiliare a titolo di proprietà o di altro diritto reale.

La detrazione è limitata all'ammontare degli interessi passivi riguardante l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile.

La detrazione è cumulabile con quella prevista per gli interessi passivi relativi ai mutui ipotecari contratti per l'acquisto dell'abitazione principale soltanto per tutto il periodo di durata dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, nonché per il periodo di sei mesi successivi al termine dei lavori stessi.

Il diritto alla detrazione viene meno a partire dal periodo d'imposta successivo a quello in cui l'immobile non è più utilizzato come abitazione principale.

Non si tiene conto delle variazioni dipendenti da trasferimenti per motivi di lavoro.

La mancata destinazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare entro sei mesi dalla conclusione dei lavori di costruzione della stessa comporta la perdita del diritto alla detrazione.

In tal caso il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria decorre dalla data di conclusione dei lavori di costruzione.

La detrazione non spetta se i lavori di costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale non sono ultimati entro il termine stabilito dal provvedimento amministrativo che ha consentito la costruzione dell'immobile stesso (salva la possibilità di proroga); in tal caso è da questa data che inizia a decorrere il termine per la rettifica della dichiarazione dei redditi da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Il diritto alla detrazione non viene meno se per ritardi imputabili esclusivamente all'Amministrazione comunale, nel rilascio delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, i lavori di costruzione non sono iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.

IV. PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

1. SULLE SINGOLE UNITÀ ABITATIVE

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Accorpamenti di locali o di altre unità immobiliari	Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche unione di due unità immobiliari con opere esterne	Detraibile
Allargamento porte	Con demolizioni di modesta entità realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio	Detraibile
Allargamento porte e finestre esterne	Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura	Detraibile
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni	Detraibile
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) con opere interne ed esterne	Detraibile
Ampliamento locali	Demolizione e/o costruzione ampliando volumetrie esistenti	Detraibile, purché non nuovo appartamento
Apertura interna	Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno	Detraibile
Ascensore	Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89	Detraibile
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione	Detraibile
Barriere architettoniche	Eliminazione	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Box auto	Nuova costruzione	Detraibile, purché reso pertinenziale di una unità immobiliare
Cablatura degli edifici	Opere finalizzate alla cablatura degli edifici, a condizione che interconnettano tutte le unità immobiliari residenziali	Detraibile
Caldaia	Sostituzione o riparazione con innovazioni	Detraibile
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi	Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico
	Installazione di macchinari esterni	Detraibile
Cancelli esterni	Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti	Detraibile
Canna fumaria	Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti	Detraibile
Cantine	Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre	Detraibile
Centrale idrica	Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne	Detraibile
	Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione	Detraibile
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie)	Detraibile nelle singole unità immobiliari se si tratta di opere finalizzate al risparmio energetico
	Con modifiche distributive interne	Detraibile
	Con modifiche esterne (sagoma, materiali e colori) nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione	Detraibile
Citofoni, videocitofoni e telecamere	Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Contenimento dell'inquinamento acustico	Opere finalizzate al contenimento realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette	Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge
Cornicioni	Nuova formazione o rifacimento con caratteristiche diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Davanzali finestre e balconi	Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)	Detraibile
Facciata	Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)	Detraibile
Finestra	Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti	Detraibile
	Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi	Detraibile
Fognatura	Nuova costruzione o rifacimento con dimensioni e/o percorso diversi da quello preesistente, con opere interne o esterne (dal limite della proprietà fino alla fognatura pubblica)	Detraibile
Garage	Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti	Detraibile
	Nuova costruzione	Detraibile, se reso pertinenziale ad una unità immobiliare
Gradini scale	Sostituzione gradini interni e esterni, modificando la forma, le dimensioni o i materiali preesistenti	Detraibile
Grondaie	Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente	Detraibile
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90)	Nuovo impianto, senza opere edilizie	Detraibile
	Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione	Detraibile
	Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni	Detraibile
Impianto idraulico	Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Inferriata fissa	Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente	Detraibile
	Nuova installazione con o senza opere esterne	Detraibile
Infissi esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)	Detraibile
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori	Detraibile
Lastrico solare	Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti	Detraibile
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente	Detraibile
	Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali finiture colori	Detraibile
Lucernari	Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti	Detraibile
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso	Detraibile
Marciapiede	Nuova realizzazione su suolo privato	Detraibile
Messa a norma degli edifici	Interventi di messa a norma degli edifici	Detraibile, purché compresa nelle categorie di cui all'art. 1 L. 449/97 e siano presentate le certificazioni di legge
Montacarichi	Nuova installazione e sostituzione di quello preesistente con altro avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Muri di cinta	Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente	Detraibile
Muri esterni di contenimento	Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma materiali e colori	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Muri interni	Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna	Detraibile
Parapetti e balconi	Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti	Detraibile
Parete esterna	Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)	Detraibile
Parete interna	Nuova costruzione demolizione e ricostruzione in altra parte interna	Detraibile
Pavimentazione esterna	Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali	Detraibile
Pensilina protezione autovetture	Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi	Detraibile
Pianerottolo	Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti	Detraibile
Piscina	Rifacimento modificando caratteri preesistenti	Detraibile
Porta blindata esterna	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi	Detraibile
Porta blindata interna	Nuova installazione	Detraibile
Porta-finestra	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi	Detraibile
	Trasformazione da finestra a porta finestra	Detraibile
Porte esterne	Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa	Detraibile
Recinzioni	Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse	Detraibile
Ricostruzione	Demolizione e fedele ricostruzione di edifici	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Risparmio energetico	Opere finalizzate al risparmio energetico, realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette	Detraibile, purché sia certificato il raggiungimento degli standard di legge
Salvavita	Sostituzione o riparazione con innovazioni	Detraibile
Sanitari	Sostituzione di impianti e apparecchiature	Detraibile
	Realizzazione di servizio igienico interno	Detraibile
Saracinesca	Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni	Detraibile
Scala esterna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti	Detraibile
Scala interna	Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente	Detraibile
Serramenti esterni	Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti	Detraibile
Sicurezza statica	Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica	Detraibile
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti	Detraibile
	Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote	Detraibile
	Adeguamento dell'altezza dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti	Detraibile
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Sottotetto	Riparazioni murarie; riparazione apparecchi sanitari; sostituzione lucernari, conservando per le parti esterne (porte e lucernari) le caratteristiche precedenti	Non detraibile
	Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti	Detraibile
	Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso	Detraibile
	Formazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie	Detraibile purché già compreso nel volume
Strada asfaltata privata	Per accesso alla proprietà	Detraibile
Tegole	Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti	Detraibile
Terrazzi	Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)	Detraibile
Tetto	Sostituzione dell'intera copertura	Detraibile
	Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume	Detraibile
Tinteggiatura esterna	Rifacimento modificando materiali e/o colori	Detraibile
Travi (tetto)	Sostituzioni con modifiche	Detraibile
	Sostituzione totale per formazione nuovo tetto	Detraibile
Veranda	Innovazioni rispetto alla situazione precedente	Detraibile
	Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento	Detraibile
	Trasformazione di balcone in veranda	Detraibile
Vespaio	Rifacimento	Detraibile
Zoccolo esterno facciata	Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi	Detraibile

2. GLI INTERVENTI SULLE PARTI CONDOMINIALI

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Aerosabbiatura	Su facciata	Detraibile
Allargamento porte interne	Con demolizioni di modesta entità	Detraibile
Allarme (impianto)	Riparazione senza innovazioni	Detraibile
	Riparazione con sostituzione di alcuni elementi	Detraibile
Androne	Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Antenna	Antenna comune in sostituzione delle antenne private	Detraibile
Balconi	Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali sagome e colori) uguali	Detraibile
Box	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Caldaia	Riparazione senza innovazioni	Detraibile
	Riparazione con sostituzione di alcuni elementi	Detraibile
Caloriferi e condizionatori	Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi	Detraibile
Cancelli esterni	Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Canna fumaria	Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Cantine	Riparazione conservando (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Centrale idrica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Centrale termica	Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Cornicioni	Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)	Detraibile
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti	Detraibile
Facciata	Piccola apertura per sfiatoio gas rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Finestra	Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi	Detraibile
Fognatura	Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato	Detraibile
Garage	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Gradini scale	Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni	Detraibile
Grondaie	Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente	Detraibile
Impianto di riscaldamento (purché conforme alla L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni	Detraibile
Impianto idraulico	Riparazione senza innovazioni o sostituzioni	Detraibile
Inferriata fissa	Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Infissi esterni	Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Infissi interni	Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti	Detraibile
Intonaci esterni facciata	Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Intonaci interni	Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori	Detraibile
Lastrico solare	Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Locale caldaia	Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti	Detraibile
Lucernari	Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti	Detraibile
Marcia piede su suolo privato	Rifacimento come preesistente	Detraibile
Montacarichi (interni ed esterni)	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Muri di cinta	Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Muri esterni di contenimento	Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Muri interni	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi	Detraibile
Parapetti e balconi	Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Parcheggi	Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Parete esterna	Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Parete interna	Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi	Detraibile
Pavimentazione esterna	Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Pavimentazione interna	Riparazioni senza innovazioni	Detraibile
Pensilina protezione autovetture	Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti	Detraibile
Persiana	Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)	Detraibile
Pianerottolo	Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)	Detraibile
Piscina	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti	Detraibile
Porta blindata esterna	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti	Detraibile
Porta-finestra	Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali	Detraibile
Porte esterne	Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti	Detraibile
Porte interne	Riparazione, conservando materiali colori dimensioni	Detraibile
Recinzioni	Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti	Detraibile
Salvavita	Riparazione senza innovazioni o riparazione	Detraibile
	Con sostituzione di alcuni elementi	Detraibile
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)	Detraibile

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Saracinesca	Sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Scala esterna	Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti	Detraibile
Scala interna	Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti	Detraibile
Serramenti esterni	Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche	Detraibile
Serramenti interni	Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti	Detraibile
Solaio	Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti	Detraibile
Tegole	Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Terrazzi	Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)	Detraibile
Tetto	Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti	Detraibile
Tinteggiatura esterna	Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti	Detraibile
Tinteggiatura interna	Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori	Detraibile
Tramezzi	Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare	Detraibile
Travi (tetto)	Sostituzione con altre aventi materiali dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti	Detraibile
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali	Detraibile
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali	Detraibile

V. PER SAPERNE DI PIÙ

Legge 27 dicembre 1997, n. 449

Legge 23 dicembre 1999, n. 488

Legge 23 dicembre 2000, n. 388

Legge 28 dicembre 2001, n. 448

Legge 27 dicembre 2002, n. 289

Legge 1° agosto 2003, n. 200

Legge 24 dicembre 2003, n. 350

Legge 27 febbraio 2004, n. 47

Legge 23 dicembre 2005, n. 266

Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni nella legge 4 agosto 2006, n. 248

Legge 27 dicembre 2006, n. 296

Regolamento 18 febbraio 1998, n. 41 (recante norme di attuazione e procedure di controllo delle disposizioni di cui all'art. 1 della legge n. 449 del 1997), come modificato dal decreto interministeriale del 9 maggio 2002 n. 153 del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Regolamento 30 luglio 1999, n. 311 del Ministero delle Finanze

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 17 marzo 2006 (Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24/03/2006) di approvazione del modello di comunicazione inizio lavori.

Circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998 del Ministero delle Finanze

Circolare n. 121/E dell'11 maggio 1998 del Ministero delle Finanze

Circolare n. 247/E del 29 dicembre 1999 del Ministero delle Finanze

Circolari nn. 95/E del 12 maggio 2000 e 98/E del 17 maggio 2000 del Ministero delle Finanze

Circolari nn. 7/E del 26 gennaio 2001, 13/E del 6 febbraio 2001, e 55/E del 14 giugno 2001 dell'Agenzia delle Entrate

Circolari n. 15/E del 1° febbraio 2002 dell'Agenzia delle Entrate

Circolare n. 15 del 5 marzo 2003 dell'Agenzia delle Entrate

Circolari nn. 12 del 1° aprile 2005 e 17 del 3 maggio 2005 dell'Agenzia delle Entrate

Circolare n. 17/E del 18 maggio 2006 dell'Agenzia delle Entrate

Circolare n. 28/E del 4 agosto 2006

Circolare n. 11/E del 16 febbraio 2007

Risoluzione n. 136/E del 6 maggio 2002 dell'Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 184 del 12 giugno 2002 dell'Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 350 dell'11 novembre 2002 dell'Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 118 del 10 agosto 2004 dell'Agenzia delle Entrate

Risoluzione n. 1/E del 9 gennaio 2007 dell'Agenzia delle Entrate

**Tutti i provvedimenti citati sono reperibili consultando il sito
www.agenziaentrate.gov.it.**

L'AGENZIA INFORMA

Periodico bimestrale dell'Agenzia delle Entrate

Direzione Centrale Servizi ai Contribuenti

Settore Servizi ai contribuenti e agli intermediari

Ufficio Pubblicazioni fiscali

Registrazione del Tribunale di Roma n. 504 del 1° dicembre 2003

Direttore responsabile Aldo Polito

Condirettore Margherita Calabrò

Coordinatore editoriale Camilla Ariete

Redazione a cura dell'Ufficio Pubblicazioni fiscali

Direzione e redazione via Cristoforo Colombo, 426 C/D - 00145 Roma

Progetto grafico Stazione Grafica - Agenzia delle Entrate

Per ulteriori informazioni e aggiornamenti: www.agenziaentrate.gov.it

L'Agenzia informa è consultabile anche su www.agenziaentrate.gov.it