

# L'INFORMATORE AGRARIO

[www.informatoreagrario.it](http://www.informatoreagrario.it)



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.p.A. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• COSA PREVEDE LA FINANZIARIA 2010

# La detrazione Irpef sulle ristrutturazioni

La detrazione del 36% si applica alle spese di recupero edilizio effettuate su tutti gli immobili abitativi, anche rurali, a prescindere che si tratti o meno di prima casa

di **Daniele Hoffer**

**L'**art. 2, comma 10 della legge n. 191/2009 (Finanziaria 2010) ha prorogato al 31-12-2012 la detrazione Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione edilizia effettuata sui fabbricati abitativi.

L'agevolazione viene confermata anche per gli acquirenti e assegnatari di unità immobiliari che fanno parte di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, o cooperative edilizie, per lavori eseguiti dall'1-1-2008 alla fine del 2012, se la successiva vendita avviene entro il 30-6-2013; la detrazione si calcola sul 25% del prezzo di vendita o assegnazione dell'immobile, nel limite di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare.

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 7/E del 12 febbraio scorso, ha inoltre chiarito la possibilità di applicare la detrazione Irpef del 36% alle opere di manutenzione ordinaria eseguite sulle parti comuni condominiali.

Contemporaneamente, nella Finanziaria 2010 viene anche portata a regime l'aliquota Iva agevolata del 10% (anziché del 20%) per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili a prevalente destinazione abitativa; sulle altre opere di ristrutturazione l'aliquota Iva da applicare è già ordinariamente al 10%.

La detrazione del 36% si può applicare con riferimento alle spese di recupero edilizio effettuate su tutti gli immobili abitativi, anche rurali, a prescindere dal fatto che si tratti o meno di prima casa. Quindi, l'agricoltore che possiede in proprietà altri fabbricati (ad esempio appartamenti), sugli interventi eseguiti può calcolare l'agevolazione, su un

limite di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare; per il computo del limite bisogna tener conto anche delle spese sostenute negli anni precedenti, nel caso di mera prosecuzione dello stesso intervento.

**Interventi ammessi.** Rientrano tra le spese su cui calcolare la detrazione Irpef del 36% le opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione eseguite sugli immobili residenziali e loro pertinenze; per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici residenziali sono agevolabili anche le opere di manutenzione ordinaria. Sono inoltre agevolabili gli interventi effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (ad esempio l'installazione di un ascensore), le opere finalizzate alla cablaggio degli edifici, al risparmio energetico, al contenimento dell'inquinamento acustico, alla sicurezza statica e antisismica, gli interventi di messa a norma degli edifici, le spese finalizzate a prevenire atti illeciti di terzi, per evitare infortuni domestici, per favorire la mobilità dei portatori di handicap, gli interventi di bonifica dell'amianto, nonché le spese per la realizzazione di autorimesse e posti auto (la detrazione spetta anche agli eventuali acquirenti).

Nel caso di lavori eseguiti in economia, sono agevolabili anche le sole spese di acquisto dei materiali.

**Chi può beneficiare della detrazione.** Possono applicare la detrazione Irpef del 36% i possessori o detentori degli immobili abitativi sui quali vengono effettuati i lavori, che hanno effettivamente sostenuto le spese. Di conseguenza, hanno diritto ad applicare l'agevolazione il proprietario dell'immobile, il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione, superficie), il comodatario, il locatario, i soci di cooperative o società di persone. Anche i familiari conviventi del possessore o del detentore del fabbricato possono applicare la detrazione, a condizione che sostengano effettivamente le spese, con fatture e bonifici

a loro intestati; le autorizzazioni a eseguire i lavori possono in questo caso essere intestate al proprietario dell'immobile, anche se non sostiene le spese. Il proprietario deve comunque dare autorizzazione scritta all'esecuzione delle opere.

**Calcolo della detrazione.** L'agevolazione consiste in una detrazione dall'Irpef dovuta, pari al 36% delle spese sostenute per i citati interventi edilizi, calcolata su un limite di 48.000 euro per ogni unità immobiliare; la detrazione del 36%, che si applica nella dichiarazione dei redditi, va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo. Per i soggetti di età non inferiore a 75 anni la ripartizione può avvenire in 5 rate, che si riducono a 3 nel caso di età non inferiore a 80 anni. La detrazione annua spetta inoltre nel limite dell'imposta dovuta per l'anno di riferimento della spesa; eventuali eccedenze della detrazione non possono essere riportate agli anni successivi, e quindi il beneficio fiscale

va misurato nel limite dell'imposta dovuta.

Nel caso di più soggetti il limite di 48.000 euro su cui conteggiare la detrazione va ripartito tra tutti coloro che hanno diritto all'agevolazione. **Adempimenti necessari.** Per beneficiare della detrazione Irpef del 36%, prima di iniziare i lavori si deve inviare apposita comunicazione all'Agenzia delle entrate (Centro operativo di Pescara, via Rio Sparto, 21 - 65100 Pescara), mediante raccomandata, utilizzando l'apposito modello, reperibile con relative istruzioni dal sito Internet della stessa Agenzia ([www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it)).

Si evidenzia che deve essere inviata una comunicazione per ogni immobile sul quale vengono eseguiti i lavori. In caso di comproprietà, quando più di un soggetto sostiene le spese e intende applicare la detrazione, la comunicazione può comunque essere trasmessa da uno solo di questi.

I pagamenti devono poi essere eseguiti, a pena di decadenza dall'agevolazione, mediante bonifico bancario o postale, nel quale va evidenziata la causale del pagamento, il codice fiscale e la partita Iva del beneficiario, nonché il codice fiscale del contribuente.

Infine, pena la decadenza dall'agevolazione, deve essere evidenziato il costo della manodopera nella fattura relativa alle spese sostenute su cui si calcola il 36%; si specifica che deve essere riportato sia il costo della manodopera impiegata direttamente dal fornitore, sia da eventuali appaltatori e subappaltatori. ●

