

DETRAZIONE FISCALE DEL 50 %

Chi sostiene spese per i lavori di ristrutturazione edilizia può fruire della detrazione d'imposta Irpef pari al 36%. Per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013, la detrazione Irpef sale al 50% e si calcola su un limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.

Attenzione: il decreto legge del 4 giugno 2013 (che ha prorogato fino al 31 dicembre 2013 la detrazione nella misura del 50%) ha riconosciuto la stessa detrazione del 50% anche sulle spese per l'acquisto di mobili destinati all'arredamento dell'immobile ristrutturato. L'agevolazione, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo, va calcolata su un importo massimo di 10.000 euro.

Per le prestazioni di servizi relative agli interventi di recupero edilizio, di manutenzione ordinaria e straordinaria, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10%.

Condizioni per chiedere la detrazione

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 48.000 euro per unità immobiliare (96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2013)
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

Attenzione

La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

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](#) e successive modificazioni.

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 danno diritto alla detrazione Irpef solo se riguardano le parti comuni di edifici residenziali.

La detrazione spetta, inoltre, per:

- l'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi a oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- la 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 (articolo 3, comma 3, della L. 104/1992)

- l'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi
- l'esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici
- le spese sostenute per la ricostruzione o il ripristino di un immobile danneggiato a seguito di «eventi calamitosi» (previa dichiarazione dello stato di emergenza).

A chi spetta

Possono beneficiare dell'agevolazione non solo i proprietari o i titolari di diritti reali sugli immobili per i quali si effettuano i lavori e che ne sostengono le spese, ma anche l'inquilino o il comodatario. In particolare, hanno diritto alla detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario
- il titolare di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- l'inquilino o il comodatario
- i soci di cooperative divise e indivise
- i soci delle società semplici
- gli imprenditori individuali, solo per gli immobili che non rientrano fra quelli strumentali o merce.

La detrazione spetta anche al familiare (coniuge, parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo grado) convivente del possessore o detentore dell'immobile, purché sostenga le spese e le fatture e i bonifici risultino intestati a lui. L'agevolazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che beneficia della detrazione.

La condizione di convivente o comodatario deve sussistere al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Per coloro che acquistano un immobile sul quale sono stati effettuati interventi che beneficiano della detrazione, le quote residue del "bonus" si trasferiscono automaticamente, a meno che non intervenga accordo diverso tra le parti.

Ha diritto alla detrazione anche chi esegue i lavori in proprio, soltanto, però, per le spese di acquisto dei materiali utilizzati.

Come e quando

Per usufruire della detrazione, è necessario:

1. inviare, quando prevista, all'Azienda sanitaria locale competente per territorio, prima di iniziare i lavori, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla Asl
2. pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Per usufruire della detrazione è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

L'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori è stato soppresso, infatti, dal decreto legge n° 70 del 13 maggio 2011.

Occorre, inoltre, conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti ([provvedimento del 02/11/2011](#)):

- le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili
- domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti
- ricevute di pagamento dell'Ici, se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali
- in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori
- comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda sanitaria locale, se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri
- fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute
- ricevute dei bonifici di pagamento.