

AGEVOLAZIONI IRPEF SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Guida completa alle agevolazioni fiscali sugli interventi
di recupero del patrimonio edilizio

PREMESSA

La 27.2.2004, n. 47, in BLT n. 3/2004, ha ulteriormente prorogato, fino al 31 dicembre 2005, la detrazione d'imposta sulle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio.

La quota di spesa detraibile è del 36% (compresi gli interventi di bonifica dell'amianto); il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è di 48.000 euro.

È stato anche prorogato lo sconto relativo all'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative. In questo caso è detraibile, se i lavori di ristrutturazione terminano nel corso del 2005 e l'assegnazione dell'immobile avviene entro il 30 giugno 2006, il 36% di un ammontare pari al 25% del prezzo di acquisto di un immobile ristrutturato da un'impresa o da una cooperativa (nel limite massimo comunque di 48.000 euro).

Infine si ricorda che è stata anche prorogata l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10% alle prestazioni di servizi relative agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata. Resta invariata l'applicazione permanente dell'aliquota Iva ridotta al 10% alle prestazioni e ai beni finiti acquistati per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR 6.6.2001, n. 380 (precedentemente elencate nell'art. 31 della L. 5.8.1978, n. 457).

Per il susseguirsi dei provvedimenti legislativi, in materia di agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie coesistono attualmente i seguenti regimi, individuati per categorie di contribuenti:

— contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione prima del 2000 e che con la dichiarazione dei redditi fruiscono, sino ad esaurimento, della detrazione Irpef del 41% (su un limite massimo di spesa di 77.468,53 euro) ripartita in rate (5 o 10);

— contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione nel 2000 e nel 2001 e che con la dichiarazione dei redditi fruiscono della detrazione Irpef del 36% (su un limite massimo di spesa di 77.468,53 euro) ripartita in rate (5 o 10);

— contribuenti che hanno sostenuto le spese di ristrutturazione nel 2002 e che con la dichiarazione dei redditi fruiscono della detrazione Irpef del 36% (su un limite massimo di spesa di 77.468,53 euro), ripartendola in dieci rate annuali. In questo caso, qualora i lavori effettuati nel 2002 costituiscano una mera prosecuzione di interventi già avviati (e agevolati) in anni precedenti, ai fini della verifica del suddetto importo massimo di spesa detraibile, dovranno tener conto, ai sensi della Legge finanziaria 2002 (art. 9, comma 1, L. 448/2001), di quanto già speso negli anni precedenti;

— contribuenti che sostengono le spese di ristrutturazione nel 2003/2004/2005 e che faranno valere la detrazione Irpef del 36% (su un limite massimo di spesa di 48.000 euro) con le dichiarazioni presentate a partire dal 2004, ripartendola in dieci rate annuali. Anche per questi contribuenti vale quanto detto al punto precedente (con il diverso tetto, però, di 48.000 euro) nel caso in cui i lavori effettuati siano prosecuzione di interventi avviati in anni precedenti.

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 abitazione non di lusso ed edifici assimilati.

I. LA DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

La detrazione spetta fino al limite massimo di spesa di 48.000 euro per ogni immobile sul quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio, da suddividere in dieci anni; l'importo detraibile, è quindi quantificabile in una somma massima di 17.280 euro, pari al 36% di 48.000 euro, per ogni immobile oggetto di lavori di manutenzione o ristrutturazione e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese, con un risparmio d'imposta di 1.728 euro per ogni anno.

I contribuenti di età non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione rispettivamente in cinque e tre rate annuali di pari importo, ed a partire dal periodo d'imposta 2003 (e quindi con la dichiarazione dei redditi da presentare nel 2004) 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 2004 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nel 2004, potrà ripartire la detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2004, 2005 e 2006.

2. Il contribuente che alla data del 31 dicembre 2003 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 usufruirne con riferimento ai periodi d'imposta 2003, 2004 e 2005.

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 2004 è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 10.800 euro (36% di 30.000 euro) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di 1.080 euro per ogni anno. Per le persone anziane di 75 e 80 anni invece il risparmio di imposta conseguibile sarà rispettivamente di 2.160 e 3.600 euro per ogni anno.

Per i lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, la detrazione compete nel limite massimo di 48.000 euro per ciascuna delle due unità. Se l'accatastamento è unico il limite massimo detraibile resta fissato nel limite massimo complessivo di 48.000 euro.

Sempre in tema di limiti di spesa, occorre tenere conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori: se l'intervento riguarda una sola unità immobiliare, il limite sul quale calcolare la detrazione resta fermo all'importo massimo di 48.000 euro anche se al termine dei lavori sono state realizzate due o più unità.

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 950 euro, la parte residua della quota annua detraibile, pari a 130 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.

Per gli interventi realizzati nel 2004 e 2005 ma consistenti nella prosecuzione di lavori iniziati precedentemente, occorre tenere conto, ai fini della determinazione dell'importo massimo di 48.000 euro, delle spese su cui calcolare la detrazione, nonché delle spese sostenute negli anni pregressi.

In altri termini, le spese sostenute nel 2004 e 2005 per lavori iniziati in precedenza danno diritto alla detrazione solo se, considerando anche le spese su cui sono state calcolate le detrazioni negli anni precedenti, non venga superato il limite di 48.000 euro, e comunque fino a concorrenza dello stesso limite da riferire a ciascun immobile.

1. Chi può fruire della detrazione

Trattandosi di una detrazione dall'Irpef hanno diritto a fruire della detrazione relativa alle 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 si tratta dei 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 devono essere a lui intestati) e purché la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

Sono definiti familiari, ai sensi dell'art. 5 del Testo Unico delle imposte sui redditi, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e 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), il promittente 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 preliminare sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
- b. il promittente 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. Categorie di lavori per i quali spettano le agevolazioni

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'art. 3 del citato DPR 6.6.2001, n. 380 (precedentemente individuati dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della legge 5.8.1978, 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 L. 46/1990 (impianti elettrici) e delle norme UNI-CIG per gli impianti a metano (L. 1083/1971);

- 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 (D.M. 18.2.1998, n. 41).

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

La manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni degli edifici. 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 condominiali, 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 consentano 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 inoltre 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 edifici 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'art. 3 del DPR 380/2001.

Sono inoltre detraibili le spese sostenute per 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 L. 5.2.1992, 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 espansive. 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% 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 sanzionabili (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). La detrazione del 36% 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 fare 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, a mezzo di lettera raccomandata A.R., la comunicazione di inizio lavori redatta su apposito modello reperibile 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 vengano 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 dietro richiesta degli 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 interessati alla detrazione, deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione con lettera raccomandata A.R. contenente 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 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 bancario 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 bancario.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici, 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.

I controlli tramite le banche

Le banche presso le quali vengono eseguiti i bonifici sono tenute a comunicare all'Agenzia delle Entrate, entro il 31 luglio dell'anno successivo all'effettuazione del bonifico, gli elenchi di coloro che hanno eseguito i bonifici e dei relativi destinatari.

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 ricevuata del bonifico bancario. Tale documentazione, che deve risultare intestata alle persone che fruiscono della detrazione, deve infatti 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. Casi in cui la detrazione non viene riconosciuta

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 allegati le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;*
- *in assenza dei dati catastali, non viene allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;*
- *non vengono allegati 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 oppure questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione;*
- *il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario;*
- *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:

La trasmissione del modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara deve essere effettuata prima di iniziare i lavori ma non necessariamente prima di aver effettuato tutti i pagamenti delle spese relative alla ristrutturazione.

Infatti, alcuni pagamenti possono essere precedenti all'invio del modulo come ad esempio quelli relativi alle pratiche di abilitazione amministrativa all'esecuzione dei lavori.

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 DPR 28.12.2000, n. 445.

5. Variazioni della titolarità dell'immobile

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 venga 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'eredità conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Locazione e comodato

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

È stata ulteriormente prorogata anche la detrazione Irpef relativa agli interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2005, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2006. In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario hanno diritto alla detrazione Irpef calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo 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 del 36% non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro, e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Resta fermo che, anche nel caso di stipula del preliminare di vendita, il rogito deve avvenire entro i termini previsti, ovvero entro il 30.6.2006.

A quali condizioni si può fruire della detrazione

In questi casi la detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

— l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2006. 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 terminati dall'impresa entro il 2005.

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 bancario.

III. LA DETRAZIONE IRPEF DEL 19% SUGLI INTERESSI PASSIVI

I contribuenti che intraprendono la ristrutturazione e/o la costruzione della propria 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 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 L. 5.8.1978, n. 457 (ora trasfuso nell'art. 3 del DPR 6.6.2001, 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 DPR 28.12.2000, n. 445, 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 se i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.

IV. PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTI AMMESSI ALLA DETRAZIONE

Si riporta qui di seguito un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione Irpef. In ogni caso, deve essere verificata la conformità dell'intervento alle normative edilizie locali.

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. 13/1989	Detraibile
Balconi	Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione	Detraibile
Barriere architettoniche	Eliminazione	Detraibile
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

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
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
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 percorsi 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. 46/1990)	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. 449/1997 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
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

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
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
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 delle altezze dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti	Detraibile
Soppalco	Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione	Detraibile
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

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
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

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
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

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
Davanzali finestre e balconi	Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti	Detraibile
Facciata	Piccola apertura per sfiatatoio 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
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
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

INTERVENTI	MODALITÀ	CONDIZIONI DI DETRAIBILITÀ
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 Con sostituzione di alcuni elementi	Detraibile Detraibile
Sanitari	Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)	Detraibile
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 uguale a quelle preesistenti	Detraibile
Veranda	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali	Detraibile
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali	Detraibile

V. RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge 27 dicembre 1997, n. 449
- Legge 23 dicembre 1999, n. 488
- Legge 23 dicembre 2000, n. 388
- Legge 28 dicembre 2001, n. 448
- Decreto 18 febbraio 1998, n. 41 del Ministero delle Finanze
- Regolamento 30 luglio 1999, n. 311 del Ministero delle Finanze
- Legge 27 dicembre 2002, n. 289
- Legge 1 agosto 2003, n. 200
- 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
- Circolare n. 95/E del 12 maggio 2000 del Ministero delle Finanze
- Circolare n. 98/E del 17 maggio 2000 del Ministero delle Finanze
- Circolare n. 7/E del 26 gennaio 2001 dell'Agenzia delle Entrate
- Circolare n. 13/E del 6 febbraio 2001 dell'Agenzia delle Entrate
- Circolare n. 55/E del 14 giugno 2001 dell'Agenzia delle Entrate
- Circolare n. 15/E del 1 febbraio 2002 dell'Agenzia delle Entrate
- 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
- Circolare n. 15 del 5 marzo 2003 dell'Agenzia delle Entrate
- Legge 27 febbraio 2004, n. 47
- Legge 24 dicembre 2003, n. 350

I provvedimenti qui segnalati sono consultabili sul nostro sito Internet, alla sezione «Dossier - Agevolazioni interventi di recupero edilizio», riservata agli abbonati.