

Guida alle agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie

Con l'entrata in vigore del decreto legge 6 dicembre 2011 n° 201 – cosiddetto “Salva Italia” – le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie sono state rese strutturali e pertanto non soggette a scadenze temporali. L'ultimo decreto sviluppo di giugno 2012 ha fissato fino al 30 giugno 2013 il termine per fruire della detrazione del 50% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio. Quindi chi riqualifica la propria abitazione o per i condomini che compiono opere di recupero delle parti comuni: lo sgravio infatti passa dal 36% fino a un tetto massimo di 48 mila euro per contribuente (beneficio massimo 17.280 euro in 10 anni) al 50% fino a un tetto di 96 mila euro (vantaggio massimo nel decennio 48 mila euro).

Attenzione: anche se i lavori non saranno ultimati entro il 30 giugno 2013 vanno pagati entro quella data per usufruire dell'agevolazione.

L'agevolazione è applicabile alle abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2013 e acquistati entro il 30 giugno 2013. Non ha più scadenza, inoltre, l'applicazione dell'aliquota Iva agevolata del 10%, per le prestazioni di servizi e le forniture di beni relative agli interventi di recupero edilizio di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, realizzati sugli immobili a prevalente destinazione abitativa privata. Non ha scadenze, anche, la possibilità di fruire:

1. della detrazione Irpef del 19% sugli interessi passivi pagati per mutui stipulati per la costruzione (e la ristrutturazione) dell'abitazione principale;
2. dell'applicazione dell'aliquota Iva al 4% sui beni finiti acquistati per la costruzione di abitazioni non di lusso (a prescindere che siano prima casa o meno) ed edifici assimilati.

Con un recente provvedimento (decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011, convertito dalla legge n. 106 del 12 luglio 2011) sono stati aboliti due importanti adempimenti precedentemente richiesti. In particolare, per fruire della detrazione non è più necessario inviare la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara ed indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

Le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni edilizie

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) il 50% delle spese sostenute fino al 30 giugno 2013 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle 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 96.000 euro da suddividere in dieci anni. L'importo massimo di spesa (96.000 euro), per cui è possibile fruire dell'agevolazione Irpef, va riferito alla singola unità immobiliare e non ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese. Di conseguenza, tale ammontare va suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione (ad esempio marito e moglie cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 96.000 euro).

Nel caso in cui gli interventi consistano nella prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti, sulla singola unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese detraibili occorre tenere conto delle spese sostenute negli anni pregressi. Per esempio, per le spese sostenute nel corso del 2009 per lavori iniziati in anni precedenti, si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo di 96.000 euro. 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.

1. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2012 abbia compiuto 80 anni di età ed abbia effettuato nello stesso anno lavori di ristrutturazione, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in tre quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2012, 2013 e 2014, o anche in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.
2. il contribuente che alla data del 31 dicembre 2012 abbia compiuto 75 anni di età ed abbia effettuato lavori di ristrutturazione nello stesso anno, invece che in dieci anni, potrà ripartire la detrazione spettante in cinque quote di pari importo da far valere nei periodi d'imposta 2012, 2013, 2014, 2015 e 2016.

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 beneficiare di tale disposizione per esempio l'inquilino o il comodatario.

ESEMPIO DI CALCOLO DELLA DETRAZIONE: La casa ha bisogno di alcuni interventi di manutenzione straordinaria, come il rifacimento dell'impianto elettrico, idraulico e del bagno. La spesa sostenuta nel 2012 è di 30.000 euro, Iva compresa. A fronte di questa cifra si possono detrarre 15 mila euro (50% di 30.000) in dieci anni, con un risparmio d'imposta di 1.500 euro per ogni anno.

Va precisato, inoltre, 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 1.500 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 500 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

competete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempre a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

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 (vedi 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:

- il compromesso sia stato registrato presso l'Ufficio competente;
- 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.

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 D.P.R. 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 determinate 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 (decreton. 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 all'agevolazione, come già chiarito, solo quando riguardano le parti comuni. Come precisato nella risoluzione 7/E del 12 febbraio 2020, le parti comuni interessate sono quelle indicate dall'articolo 1117, n. 1 del Codice civile (il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, gli ascensori, i pozzi, le cisterne, le fognature, ecc.). 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. 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: 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.

Interventi di 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: 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.

Con riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che:

1. in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione spetta solo per la fedele ricostruzione, nel rispetto di volumetria e sagoma dell'edificio preesistente;
2. per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione";
3. se la ristrutturazione avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una "nuova costruzione".

Questi stessi criteri si applicano anche agli interventi di ampliamento previsti in attuazione del cosiddetto Piano Casa (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 4/E del 4 gennaio 2011).

Altre categorie di interventi ammessi alla detrazione

Sono pure ammessi al beneficio della detrazione, tra gli altri, gli interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse o posti auto, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla cablatura degli edifici. Ma, vediamoli tutti, in dettaglio.

- 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, sempre che 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 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 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 anti-infortunio;
- l'installazione del corrimano;
- interventi di bonifica dell'amianto, limitatamente alle unità immobiliari a carattere residenziale.

COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURA

L'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011. 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. Occorre, inoltre, conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate. Per fruire della detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti. Comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale 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 siano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risultino la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento. Sono escluse da tale modalità di pagamento quelle spese che non è possibile pagare con bonifico (ad esempio, oneri di urbanizzazione, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo). 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 (adempimento non più richiesto a partire dal 14 maggio 2011), 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. La normativa prevede che le spese vengano inderogabilmente sostenute tramite bonifico 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. Al momento del pagamento del bonifico banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 98/2011) la ritenuta sui bonifici è stata ridotta dal 10 al 4%. Con la Circolare n. 40 del 28 luglio 2010 l'Agenzia delle Entrate ha fornito le istruzioni operative in merito all'applicazione di questo adempimento. Con riferimento alle spese sostenute in favore dei Comuni, se il contribuente paga con bonifico, pur non essendo tenuto a tale forma di versamento, deve indicare nella motivazione del pagamento il Comune, come soggetto beneficiario, e la causale del versamento (per esempio, oneri di urbanizzazione, Tosap, eccetera). In questo modo, la banca o Poste Spa non codificano il versamento come importo soggetto a ritenuta (risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 3/E del 4 gennaio 2011).

Altri adempimenti

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. Si ricorda che l'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera (in vigore dal 4 luglio 2006 al 13 maggio 2011) è stato soppresso dal decreto legge n. 70/2011. 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. Per le detrazioni richieste fino al periodo d'imposta 2002, quando l'importo complessivo dei lavori eseguiti era superiore a 51.645,69 euro, occorre inviare al Centro operativo di Pescara la "dichiarazione di esecuzione dei lavori". Il mancato invio di tale comunicazione, sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri o da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi, comportava la decadenza del beneficio. A partire dal 2003, poiché il limite di spesa detraibile è di 48.000 euro (originariamente era stato fissato in 77.468,53 euro), non è più necessario l'invio di questa dichiarazione.

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:

- 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.

Fino al 13 maggio 2011 era prevista un'altra causa di decadenza dalle agevolazioni fiscali. Era previsto, infatti, l'obbligo di indicare in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, il costo della manodopera. 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.

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. Nei casi sopra indicati, se le spese di ristrutturazione sono state sostenute da persone diverse dal possessore (inquilino, comodatario), il diritto a detrarre le rate residue non si trasferisce e continua a spettare al detentore o al familiare convivente che ha sostenuto i costi. 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.

CUMULABILITÀ CON LE ALTRE DETRAZIONI

La legge 13 dicembre 2010, n. 220 (legge di stabilità 2011) ha prorogato anche la detrazione Irpef del 55% a favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica negli edifici entro il 31 dicembre 2011. La detrazione d'imposta del 36 per cento per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con le agevolazioni fiscali previste per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico. Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

Le agevolazioni sul risparmio energetico

Le detrazioni spettanti devono essere ripartite nel modo seguente:

- per le spese sostenute nel 2007, in tre quote annuali di pari importo;
- per le spese sostenute nel 2008, in minimo tre e massimo dieci quote annuali di pari importo, a scelta irrevocabile del contribuente operata all'atto della prima detrazione;
- per le spese sostenute nel biennio 2009-2010, in cinque rate annuali di pari importo;
- per le spese sostenute nel 2011, in dieci rate annuali di pari importo.

I limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione Irpef del 55% variano in funzione del tipo di intervento, come indicato nella seguente tabella:

TIPO DI INTERVENTO	DETRAZIONE MASSIMA
riqualificazione energetica di edifici esistenti	100.000 euro (55% di 181.818,18 euro)
involucro edifici (pareti,pavimenti, finestre, compresi gli infissi, su edifici esistenti)	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
installazione di pannelli solari	60.000 euro (55% di 109.090,90 euro)
sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale (installazione di impianti dotati di caldaie)	30.000 euro (55% di 54.545,45 euro)

Condizioni per poter fruire della detrazione Irpef:

- redazione da parte di un tecnico abilitato del certificato di asseverazione che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti. Tale certificato deve essere conservato. Questo documento, se riguarda gli interventi di sostituzione di finestre e infissi, e nel caso di caldaia a condensazione con potenza inferiore a 100 KW, può essere sostituito da una certificazione dei produttori;
- redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it, dell'attestato di certificazione energetica se le procedure sono state approvate dalle Regioni, Province Autonome di Trento e Bolzano o dai Comuni, oppure dell'attestato di qualificazione energetica. Dal 2008, per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per installare i pannelli solari non è più necessario questo adempimento. Tale certificazione non è più richiesta anche per gli interventi realizzati a partire dal 15 agosto 2009 riguardanti la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione;
- redazione e trasmissione all'Enea entro 90 giorni dalla fine dei lavori, attraverso il sito internet www.acs.enea.it dell'apposita scheda informativa;
- per le spese sostenute dal 2009, qualora i lavori necessari a realizzare gli interventi proseguano in più periodi d'imposta, è necessario comunicare all'Agenzia delle Entrate le spese effettuate nei periodi d'imposta precedenti;
- il pagamento delle spese deve essere effettuato mediante bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, numero e data della fattura, codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA o codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico.

Al momento del pagamento del bonifico, le banche e le poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Dal 6 luglio 2011 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 98/2011) la ritenuta sui bonifici è stata ridotta dal 10 al 4%.

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

A. Sulle singole unità abitative

- Accorpamenti di locali Spostamento di alcuni locali da una unità immobiliare ad altra o anche o di altre unità immobiliari – unione di due unità immobiliari con opere esterne
- 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
- Allargamento porte e finestre esterne Con demolizioni di modeste proporzioni di muratura
- Allarme finestre esterne Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
- Ampliamento con formazione Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) di volumi tecnici con opere interne ed esterne
- Ampliamento locali Demolizione e/o costruzione ampliando volumetrie esistenti (Detraibile, purché non sia un nuovo appartamento)
- Apertura interna Apertura vano porta per unire due unità immobiliari o altri locali con opere interne o apertura sul pianerottolo interno
- Ascensore Nuova installazione o sostituzione di quello preesistente (esterno o interno) con altro avente caratteri essenziali diversi, oppure per adeguamento L. 13/89
- Balconi Rifacimento con altro avente caratteri diversi (materiali, finiture e colori) da quelli preesistenti e nuova costruzione
- Barriere architettoniche Eliminazione
- 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
- Caldaia Sostituzione o riparazione con innovazioni
- 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 Cancelli esterni Nuova realizzazione o sostituzione con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, dimensioni e colori) da quelle preesistenti
- Canna fumaria Nuova costruzione interna o esterna o rifacimento modificando i caratteri preesistenti
- Cantine Effettuazione di suddivisioni interne con demolizioni e ricostruzioni tavolati opere esterne con modifiche delle caratteristiche delle pareti, porte e finestre
- Centrale idrica Riparazioni varie con modifiche distributive interne o esterne – Nuova costruzione (volume tecnico) nell'ambito di un'operazione di manutenzione straordinaria, di un restauro o di una ristrutturazione
- Centrale termica Riparazioni varie interne ed esterne, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti (opere murarie) – Con modifiche distributive interne – 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
- Citofoni, videocitofoni e telecamere Sostituzione o nuova installazione con le opere murarie occorrenti
- 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
- Davanzali finestre e balconi Nuova realizzazione o sostituzione di quelli preesistenti con altri aventi caratteristiche diverse (materiali, finiture e colori)

- Facciata Rifacimento, anche parziale, modificando materiali e/o colori (o anche solo i colori)
- Finestra Nuova apertura o modifica di quelle preesistenti – Sostituzione con finestre di sagoma, materiale e colori diversi
- 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)
- Garage Riparazioni varie e sostituzioni di parti con caratteristiche diverse da quelle preesistenti – 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
- Grondaie Nuova installazione o sostituzione con modifiche della situazione preesistente
- Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90) Nuovo impianto, senza opere edilizie – Nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione – Riparazioni con ammodernamenti e/o innovazioni
- Impianto idraulico Sostituzione o riparazione con innovazioni rispetto al preesistente
- Inferriata fissa Sostituzione con innovazioni rispetto alla situazione preesistente – Nuova installazione con o senza opere esterne
- Infissi esterni Nuova installazione o sostituzione con altri aventi sagoma, materiali o colori diversi (solo se riguarda l'intera facciata)
- Intonaci esterni facciata Intonaci e tinteggiatura esterna con modifiche a materiali e/o colori
- Lastrico solare Rifacimento con materiali diversi rispetto a quelli preesistenti
- Locale caldaia Riparazioni murarie varie con modifiche rispetto alla situazione preesistente – Nuova formazione (volume tecnico) o esecuzione di interventi esterni che modificano materiali-finiture-colori
- Lucernari Nuova formazione o sostituzione con altri aventi caratteri (sagoma e colori) diversi da quelli preesistenti
- Mansarda Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificarne la destinazione d'uso
- Marciapiede Nuova realizzazione su suolo privato
- 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
- Muri di cinta Realizzazione e sostituzione con modificazioni rispetto alla situazione preesistente
- Muri esterni di contenimento Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte esterna o nello stesso luogo, ma modificando dimensioni, sagoma, materiali e colori
- Muri interni Nuova costruzione o demolizione e ricostruzione in altra parte interna
- Parapetti e balconi Rifacimento o sostituzione con altri aventi caratteri diversi da quelli preesistenti
- Parete esterna Rifacimento anche parziale modificando materiali e colori (o anche solo i colori)
- Parete interna Nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in altra parte interna
- Pavimentazione esterna Nuova pavimentazione o sostituzione della preesistente modificando la superficie e i materiali
- Pensilina protezione autovetture Sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche (materiali e colori) diverse da quelle preesistenti

- Persiana Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
- Pianerottolo Riparazione struttura con dimensioni e materiali diversi da quelli preesistenti
- Piscina Rifacimento modificando caratteri preesistenti
- Porta blindata esterna Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagoma o colori diversi
- Porta blindata interna Nuova installazione
- Porta-finestra Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma e colori diversi – Trasformazione da finestra a porta finestra
- Porte esterne Nuova installazione o sostituzione con altre aventi sagome o colori diversi e viceversa
- Recinzioni Realizzazione di nuova recinzione o sostituzione di quella preesistente con altra avente caratteristiche diverse
- Ricostruzione Demolizione e fedele ricostruzione di edifici
- 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
- Sanitari Sostituzione di impianti e apparecchiature – Realizzazione di servizio igienico interno
- Saracinesca Nuova installazione di qualsiasi tipo o sostituzione di quella preesistente con innovazioni
- Scala esterna Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra di caratteri (pendenza, posizione, dimensioni materiali e colori) diversi dai preesistenti
- Scala interna Nuova installazione, rifacimento e sostituzione con altra, modificando pendenza e posizione rispetto a quella preesistente
- Serramenti esterni Nuova installazione o sostituzione con altri aventi finiture e colori diversi dai precedenti
- Sicurezza statica Opere finalizzate alla sicurezza statica ed antisismica
- Solaio Sostituzione dei solai di copertura con materiali diversi dai preesistenti – Sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote – Adeguamento dell'altezza dei solai, nel rispetto delle volumetrie esistenti
- Soppalco Innovazioni rispetto alla struttura preesistente o nuova costruzione
- Sottotetto Riparazione modificando la posizione preesistente; sostituzione apparecchi sanitari, innovazioni con caratteristiche diverse da quelle preesistenti – Modifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso – 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
- Tegole Sostituzione con altre di materiale e/o forma diverse da quelle preesistenti
- Terrazzi Rifacimento completo con caratteristiche diverse da quelle preesistenti (dimensioni o piano)
- Tetto Sostituzione dell'intera copertura – Modifica della pendenza delle falde con o senza aumento di volume
- Tinteggiatura esterna Rifacimento modificando materiali e/o colori
- Travi (tetto) Sostituzioni con modifiche – Sostituzione totale per formazione nuovo tetto
- Veranda Innovazioni rispetto alla situazione precedente – Nuova costruzione con demolizione del muro che dà sul balcone creando aumento di superficie lorda di pavimento – Trasformazione di balcone in veranda
- Vespaio Rifacimento
- Zoccolo esterno facciata Sostituzione con altro avente caratteri essenziali diversi

B. Sulle parti condominiali

- Aerosabbiatura Su facciata
- Allargamento porte interne Con demolizioni di modesta entità
- Allarme (impianto) Riparazione senza innovazioni – Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
- Androne Rifacimento conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
- Antenna Antenna comune in sostituzione delle antenne private
- Balconi Riparazioni parti murarie (frontalini, cielo), sostituzione di parapetti e ringhiere conservando caratteristiche (materiali, sagome e colori) uguali
- Box Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
- Caldaia Riparazione senza innovazioni – Riparazione con sostituzione di alcuni elementi
- Caloriferi e condizionatori Sostituzione con altri anche di diverso tipo e riparazione o installazione di singoli elementi
- Cancelli esterni Riparazione o sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Canna fumaria Riparazione o rifacimento, interno ed esterno conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Cantine Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti
- Centrale idrica Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Centrale termica Riparazioni varie interne ed esterne, conservando caratteristiche (materiali, sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
- Cornicioni Rifacimento o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti (materiali, dimensioni)
- Davanzali finestre e balconi Riparazione o sostituzione conservando i caratteri essenziali preesistenti
- Facciata Piccola apertura per sfiatatoio gas, rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
- Finestra Sostituzione senza modifica della tipologia di infissi
- Fognatura Riparazione o sostituzione della canalizzazione fognaria, fino al limite della proprietà del fabbricato
- Garage Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
- Gradini scale Sostituzione con gradini uguali a quelli preesistenti, interni e esterni
- Grondaie Riparazione o sostituzione senza modifiche della situazione preesistente
- Impianto di riscaldamento Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni (purché conforme alla L. 46/90)
- Impianto idraulico Riparazione senza innovazioni o sostituzioni
- Inferriata fissa Sostituzione di quelle preesistenti senza modificare la sagoma e/o i colori
- Infissi esterni Riparazione o sostituzione, conservando la sagoma, i materiali e i colori uguali a quelli preesistenti
- Infissi interni Sostituzione con altri infissi conservando le caratteristiche preesistenti
- Intonaci esterni facciata Intonaci e tinteggiatura esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
- Intonaci interni Intonaci e tinteggiatura interna senza limitazioni di materiale e colori
- Lastrico solare Rifacimento conservando materiali uguali a quelli preesistenti
- Locale caldaia Riparazioni murarie varie conservando le suddivisioni interne preesistenti

- Lucernari Sostituzione con altri aventi gli stessi caratteri (sagoma e colori) di quelli preesistenti
- Marciapiede su suolo privato Rifacimento come preesistente
- Montacarichi (interni ed esterni) Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
- Muri di cinta Riparazione conservando caratteristiche uguali a quelle preesistenti
- Muri esterni di contenimento Riparazione o rifacimento con materiali e sagoma uguali a quelli preesistenti
- Muri interni Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
- Parapetti e balconi Riparazione o rinforzo della struttura conservando caratteri uguali a quelli preesistenti
- Parcheggi Riparazioni varie e sostituzione di parti anche strutturali conservando dimensioni uguali a quelle preesistenti
- Parete esterna Rifacimento, anche completo, con materiali e colori uguali a quelli preesistenti
- Parete interna Riparazione o rifacimento conservando la stessa posizione, anche con materiali diversi
- Pavimentazione esterna Rifacimento con dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti
- Pavimentazione interna Riparazioni senza innovazioni
- Pensilina protezione autovetture Rifacimento conservando sagoma e colori preesistenti
- Persiana Sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (sagoma e colori)
- Pianerottolo Riparazione struttura conservando dimensioni e materiali uguali a quelli preesistenti (interno ed esterno)
- Piscina Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti
- Porta blindata esterna Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
- Porta-finestra Sostituzione con altra avente gli stessi caratteri essenziali
- Porte esterne Sostituzione conservando sagome e colori preesistenti
- Porte interne Riparazione, conservando materiali, colori, dimensioni
- Recinzioni Riparazione e sostituzione conservando caratteristiche (sagoma, materiali e colori) preesistenti
- Salvavita Riparazione senza innovazioni o riparazione con sostituzione di alcuni elementi
- Sanitari Riparazione apparecchi sanitari e opere edilizie varie (tubazioni, piastrelle, ecc.)
- Saracinesca Sostituzione con altra purché vengano conservati dimensioni e colori uguali a quelli preesistenti
- Scala esterna Riparazione conservando pendenza, posizione, sagoma, colori e materiali uguali ai preesistenti
- Scala interna Riparazione e sostituzione conservando pendenza sagoma e posizioni preesistenti
- Serramenti esterni Sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche
- Serramenti interni Riparazioni, conservando materiali caratteristiche e colori preesistenti
- Solaio Sostituzione dei solai di copertura con materiali uguali a quelli preesistenti
- Tegole Sostituzione con altre uguali a quelle preesistenti
- Terrazzi Riparazione delle pavimentazioni, rifacimento o sostituzione conservando le caratteristiche preesistenti (dimensioni e piano)
- Tetto Riparazione con sostituzione di parte della struttura e dei materiali di copertura, conservando le caratteristiche preesistenti
- Tinteggiatura esterna Rifacimento conservando materiali e colori preesistenti
- Tinteggiatura interna Rifacimento senza limitazioni per materiali e colori

- Tramezzi Sostituzione tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare
- Travi (tetto) Sostituzione con altre aventi materiali, dimensioni e posizione uguali a quelle preesistenti
- Veranda Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
- Zoccolo esterno facciata Rifacimento conservando i caratteri essenziali

Modifiche introdotte dal decreto sviluppo

Rilevante è l'eliminazione dell'obbligo di inviare la comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara per tutti i lavori iniziati dal 14 maggio 2011. In questi casi, per beneficiare della detrazione del 36% sulle ristrutturazioni edilizie, il decreto Sviluppo 2011 ha introdotto l'obbligo di indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile. L'indicazione in fattura del costo della manodopera era, dal 4 luglio 2006 al 14 maggio 2011, una condizione necessaria per poter beneficiare della detrazione Irpef del 36% sugli interventi edilizi diretti (prorogata fino al 31 dicembre 2012) e sull'acquisto di unità immobiliari abitative facenti parte di immobili ristrutturati (entro il 31 dicembre 2012 e comunque alienati entro il 30 giugno 2013). Relativamente alla detrazione Irpef e Ires del 55% sugli interventi per il risparmio energetico (prorogata fino al 31 dicembre 2011), l'obbligo fu applicato fin dalla sua introduzione, cioè dal 2007. Nelle fatture emesse con un'aliquota Iva del 10% per le prestazioni di servizi relative alle manutenzioni ordinarie e straordinarie, ai restauri e risanamenti conservativi e alle ristrutturazioni edilizie, realizzate «su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata», l'indicazione della manodopera in fattura, con le stesse regole applicabili per il 36% e il 55%, fu obbligatoria solo per le operazioni fatturate nel 2007.

Niente più obbligo DIA

Niente più necessità di denuncia di inizio attività (Dia) per gli interventi di manutenzione straordinaria che interessano le case, 'sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici'. A stabilirlo è stato il decreto legge appena varato dal governo che modifica il testo unico sull'edilizia del 2001. Il nuovo decreto prevede, dunque, lavori come installare pannelli solari, sostituire gli impianti o i servizi sanitari, rifare i pavimenti, si potranno liberamente fare senza chiedere alcuna autorizzazione, purchè non prevedano un aumento della superficie o della volumetria dell'appartamento, non prevedano spostamento dei muri portanti e non fondano più unità immobiliari in una o, al contrario, frammentino un'unità immobiliare in più unità.