Detrazione 36%

Ultimo aggiornamento Wednesday 25 April 2012

Per gli interventi finalizzati al rispamio energetico come isolamento, pannelli solari termici e caldaie a condensazione Ã¨ prevista una detrazione del 55%. Gli interventi di cui sotto sono tutti quelli che non rientrano in questa normativa. Per ulteriore informazioni vedere a questo link .Â

Lâ€™agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata piÃ¹ volte, Ã¨ stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 (art. 4) che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.

Ãˆ a regime anche la detrazione relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da coopera- tive edilizie, che provvedono, entro sei mesi dalla data di termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dellâ€™immobile.

In questi casi, lâ€™acquirente o lâ€™assegnatario della singola unitÃ immobiliare potrÃ fruire del 36% del valore degli interven eseguiti. Questo valore si assume in misura pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione e, comunque, entro lâ€™importo massimo di 48.000 euro.

Negli ultimi anni la normativa che disciplina la materia Ã¨ stata piÃ¹ volte modificata.

Tra le piÃ¹ recenti novitÃ si segnalano:

lâ€™abolizione dellâ€™obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operati-

vo di PescaraÂ
la riduzione della percentuale (dal 10 al 4%) della ritenuta dâ€™acconto sui bonifici che

banche e Poste hanno lâ€™obbligo di operareÂ
lâ€™eliminazione dellâ€™obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta,

nella fattura emessa dallâ€™impresa che esegue i lavoriÂ
la facoltÃ riconosciuta al venditore, nel caso in cui lâ€™unitÃ immobiliare sulla quale sono

stati eseguiti i lavori sia ceduta prima che sia trascorso lâ€™intero periodo di godimento del- la detrazione, di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizza- te o trasferire il diritto allâ€™acquirente (persona fisica) dellâ€™immobileÂ
lâ€™obbligo per tutti i contribuenti di ripartire lâ€™importo detraibile in 10 quote annuali; dal 2012 non Ã¨ piÃ¹ prevista per i contribuenti di 75 e 80 anni la possibilitÃ di ripartire la detrazione, rispettivamente, in 5 o 3 quote annualiÂ
lâ€™estensione dellâ€™agevolazione agli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dellâ€™immobile danneggiato a s di eventi calamitosi, se Ã¨ stato dichiarato lo stato di emergenza.Â Â

IVA 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, Ã¨ previsto un regime agevolato, che consiste nellâ€™applicazione dellâ€™Iva ridotta al 10%.

Le cessioni di beni restano assoggettate alla aliquota Iva ridotta invece solo se la relativa fornitura Ã¨ posta in essere nellâ€™ambito del contratto di appalto. Tuttavia, qualora lâ€™appaltatore fornisca beni di valore significativo, lâ€™aliquota ridot applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi. Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dallâ€™importo complessivo della pre- stazione, rappresentato dallâ€™intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi.

I beni significativi sono stati espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:Â

- ascensori e montacarichi;
- infissi esterni e interni;
- caldaie;
- video citofoni;
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dellâ€™aria;
- sanitari e rubinetteria da bagni;
- impianti di sicurezza.Â

Su tali beni lâ€™aliquota agevolata del 10% si applica solo fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni significativi.

Per destinazione abitativa privata si intende riferirsi alle abitazioni adibite a dimora di privati. Non si puÃ² applicare lâ€™Iva agevolata al 10%:Â

- ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori;
- ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente;
- alle prestazioni professionali, anche se effettuate nellâ€™ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;Â Â

alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso la ditta subappaltatrice deve fatturare con Iva al 21% alla ditta principale che, successivamente, fatturerÃ la prestazione al committente con lâ€™Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo. Â Â

Â L'IVA ridotta in edilizia (65.21 kB)
Â

La detrazione Irpef al 36%

Ãˆ possibile detrarre dallâ€™Irpef (lâ€™imposta sul reddito delle persone fisiche) una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.

La detrazione Ã¨ pari al 36% delle somme spese e spetta fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per ciascuna unitÃ immobiliare. Questo importo va suddiviso fra tutti i soggetti, aventi diritto alla detrazione, che hanno sostenuto le spese (ad esempio marito e moglie cointestatari di unâ€™abitazione possono calcolare la detrazione spettante sullâ€™ammontare complessivo di spesa di 48.000 euro).

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrÃ diritto allâ€™agevolazione solo se la spesa per la quale si Ã¨ giÃ fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo di 48.000 euro.

Lâ€™agevolazione puÃ² essere richiesta per le spese sostenute nellâ€™anno, secondo il criterio di cassa.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dellâ€™edificio, il beneficio compete con riferimento allâ€™anno di effettuazione de bonifico da parte dellâ€™amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che questâ€™ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dellâ€™Irpef dovuta per lâ€™anno in questione. Non Ã¨ ammesso il rimborso di somme eccedenti lâ€™imposta.

La detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo, nellâ€™anno in cui Ã¨ sostenuta la spesa e in quelli successivi.

Per le spese effettuate entro il 31 dicembre 2011, i contribuenti di etÃ non inferiore a 75 e 80 anni possono ripartire la detrazione, rispettivamente, in cinque o tre rate annuali di pari importo. Ãˆ necessario, perÃ², essere proprietari o titolari di altro diritto reale sullâ€™unitÃ abitativa oggetto di intervento. Non puÃ² beneficiare di tale ripartizione, per esempio, lâ€™inquili

Dal 1Â° gennaio 2012 non Ã¨ piÃ¹ prevista questa diversa modalitÃ di ripartizione.Â

BeneficiariÂ

Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati allâ€™imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio del- lo Stato.

Lâ€™agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese:Â

- proprietari o nudi proprietari
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- locatari o comodatari
- soci di cooperative divise e indivise
- soci delle societÃ semplici
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce.Â

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dellâ€™immobile oggetto dellâ€™intervento, purchÃ© sostenga le spese e siano a lui intestati bonifici e fatture.

In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali sono intestate al proprietario dellâ€™immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

Se Ã¨ stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), lâ€™acquirente dellâ€™immobile ha diritto allâ€™agevolazione se:Â

- Ã¨ stato immesso nel possesso dellâ€™immobile

- esegue gli interventi a proprio caricoÂ

- Ã¨ stato registrato il compromesso.Â

PuÃ² richiedere la detrazione anche chi esegue in proprio i lavori sullâ€™immobile, limitata- mente alle spese di acquisto dei materiali utilizzati.Â

Causa di decadenzaÂ

La detrazione non Ã¨ riconosciuta, e lâ€™importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, quando:

non Ã¨ stata effettuata la comunicazione preventiva allâ€™Asl competente, se obbligatoriaÂ
il pagamento non Ã¨ stato eseguito tramite bonifico bancario o postaleÂ
non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuateÂ
non Ã¨ esibita la ricevuta del bonifico o questa Ã¨ intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazioneÂ
le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunaliÂ
sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non decade dal diritto allâ€™agevolazione se Ã¨ in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).Â Â

Â Guida detrazione IRPEF 36% (256.5 kB)Â