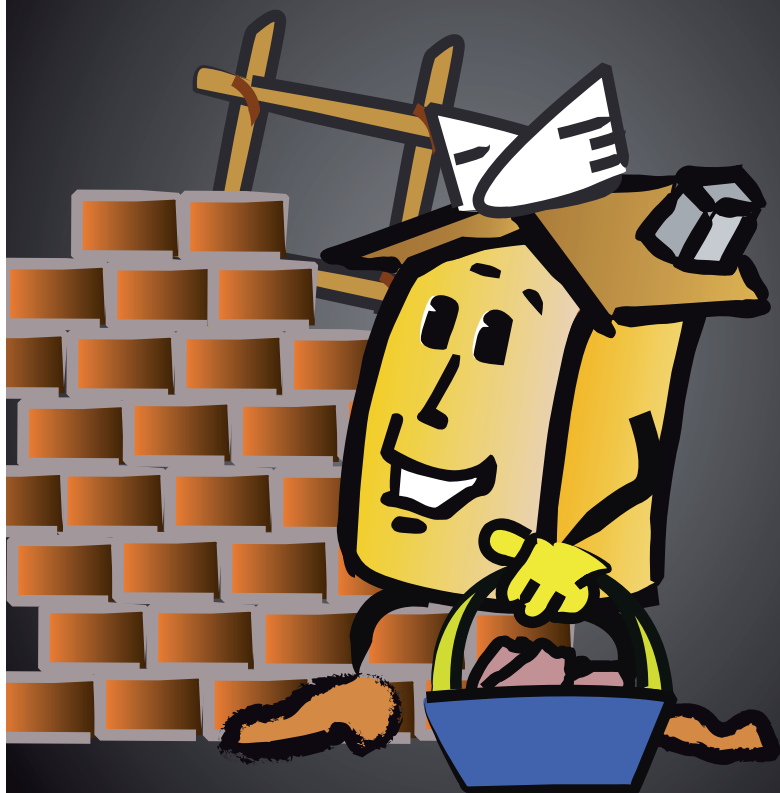




**FEDERCASA**



**COME RISPARMIARE  
CON LA RISTRUTTURAZIONE**

**S  
C  
I  
O  
G  
L  
I  
D  
U  
B  
B  
I**



# FEDERCASA

**in difesa dell'utente casa**

La **FEDERCASA** ha programmato con l'intervento di studiosi ed esperti lo **SCIOGLI DUBBI**, una collana di libri monografici che fornisce un valido aiuto ad operatori o semplici utenti casa.

Tutto questo per poter informare in modo semplice a districarsi nella giungla di leggi ed interpretazioni relative alla casa.

Questa volta abbiamo scelto come argomento da trattare ***le agevolazioni fiscali per la ristrutturazione***.

La legge finanziaria 2008 ha prorogato fino al 31 dicembre 2010 il termine per fruire della detrazione del 36% delle spese sostenute per i lavori di recupero del patrimonio edilizio ed ha introdotto nuovamente anche la detrazione d'imposta sull'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

L'agevolazione è applicabile alle abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010 e acquistati entro il 30 giugno 2011.



**IL PRESIDENTE FEDERCASA  
Fiorenzo Bosio**



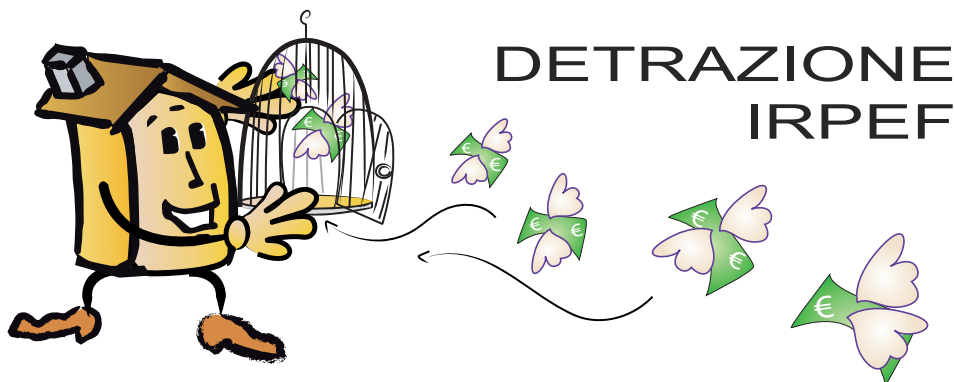
## SOMMARIO

CAPITOLO 1 - DETRAZIONE IRPEF	PAG 4
CAPITOLO 2 - DETRAZIONE IRPEF acquirenti e assegnatari	PAG 14
CAPITOLO 3 - DETRAZIONE IRPEF 19% interessi passivi sui mutui	PAG 16
CAPITOLO 4 - INTERVENTI AMMISSIBILI PER LA DETRAZIONE IRPEF	PAG 18
CAPITOLO 5 - LE AGEVOLAZIONI IVA	PAG 26
CAPITOLO 6 - IL PIANO CASA PIEMONTE	PAG 28



## Capitolo 1

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) le spese sostenute fino al 31 dicembre 2010 per la ristrutturazione di case di abitazione e delle parti comuni di edifici residenziali situati nel territorio dello Stato.



Si può calcolare la detrazione fino al **limite massimo di spesa di 48.000** euro da suddividere in dieci anni che va riferito alla singola unità immobiliare e non più ad ogni persona fisica che abbia sostenuto le spese come prima del 2007. Di conseguenza, **tale ammontare va suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione** (ad esempio i coniugi cointestatari di un'abitazione possono calcolare la detrazione spettante sull'ammontare complessivo di spesa di 48.000 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. I contribuenti di età non in-

feriore 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.

**La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente il criterio di cassa.** Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione spetta sempre riferendosi 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 fruisce della detrazione sulle spese di ristrutturazione

Poiché si tratta di una detrazione dall'IRPEF possono fruirne tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato Italiano. 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.

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 fermo 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.



## Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. Come precisato nella risoluzione 84/E del 7 maggio 2007, 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).

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.

**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 così come certi interventi di restauro e risanamento** tipo 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.

**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. Sono pure ammessi al beneficio della



detrazione gli interventi finalizzati:  
Sono pure 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, 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. 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 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 espanse. 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 illeciti (ad esempio furto, aggressione, sequestro di persona



## DETRAZIONE IRPEF

ecc.). 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;
- cassaforti 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 comprendere 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.

L'agevolazione, invece, compete anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili, come 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.



## Che iter seguire per la ristrutturazione

Per fruire della detrazione Irpef sulle spese di ristrutturazione i contribuenti sono tenuti ad osservare una serie di adempimenti, nel dettaglio:

### **A) la D.I.A., dichiarazione di inizio lavori**

Prima dell'inizio dei lavori è necessario inviare con raccomandata la comunicazione di inizio lavori. 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 - 65129 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 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 per i soli interventi che richiedono tale preventiva delibera e della

tabella millesimale di ripartizione delle spese nel caso in cui i lavori sono 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 siano eseguiti dal detentore dell'immobile. 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 se richiesta dagli 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.



## DETRAZIONE IRPEF

### **B) la comunicazione alla Azienda Sanitaria Locale**

Con la comunicazione al Centro Operativo di Pescara 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.

### **C) il 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

come gli 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, 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.

Alla norma che 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.

### **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 ricevuta del bonifico. **Nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, dal 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del decreto legge n. 223 del**

**2006), il costo della manodopera deve essere indicato in maniera distinta.** 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.

### 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:

- ▶ 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 sono allegati le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia vigente;
- ▶ in assenza dei dati catastali, non è allegata la fotocopia della domanda di accatastamento;
- ▶ non sono allegati le fotocopie dei versamenti dell'ICI relativa agli anni a decorrere dal 1997, se dovuta;
- ▶ non è allegata la copia della deli-

bera assembleare, quando necessaria, 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 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 co-



## DETRAZIONE IRPEF

munali;

► vengono violate le norme relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro nonché quelle relative agli obblighi contributivi.

Dal 2006 è stata prevista una nuova causa di decadenza dalle agevolazioni fiscali. È stato infatti introdotto l'obbligo di indicare in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori, il costo della manodopera. Non allegare i documenti o non compilare in modo corretto il 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 D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

La variazione della titolarità dell'immobile sul quale sono 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.

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'im-

mobile (solo se si tratta, ò, 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.

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.



## La cumulabilità con la detrazione per il risparmio energetico

La legge finanziaria 2008 ha prorogato anche la detrazione IRPEF del 55% a favore dei contribuenti che effettuano interventi di riqualificazione energetica negli edifici entro il 31 dicembre 2010. La detrazione d'imposta del 36% 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 energie-

tico 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.

In sintesi, si ricorda che i limiti d'importo sui quali calcolare la detrazione Irpef del 55% (da ripartire, dal 2008, da un minimo di tre a un massimo di dieci quote annuali di pari importo) variano in funzione del tipo di intervento, come indicato nel seguente schema:

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 che attesti la rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti e che deve essere conservato;

► redazione e trasmissione all'ENEA entro 90 giorni dalla fine lavori, tramite il sito [www.acs.enea.it](http://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. e dell'apposita scheda informativa;

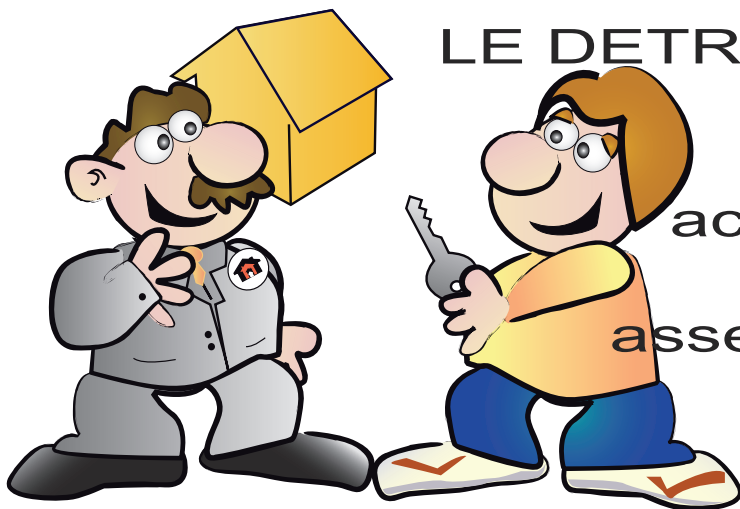
► nelle fatture deve essere indicato separatamente il costo della manodopera impiegata;

► il pagamento delle spese va 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.



## Capitolo 2

### LE DETRAZIONI IRPEF



acquirenti  
e  
assegnatari

È stata reintrodotta dal periodo d'imposta 2008 la detrazione Irpef del 36% relativa agli interventi di ristrutturazione, riguardanti interi fabbricati, eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 gennaio 2010 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2011.

In questo caso l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione IRPEF del 36% calcolata sull'ammontare forfettario pari al 25% o del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ri-

partita in dieci, cinque o tre rate annuali di pari importo.

Resta fermo che anche nel caso di stipula del compromesso il rogito deve avvenire entro i termini previsti.

Per effetto delle varie disposizioni che si sono succedute nel tempo, la misura dell'agevolazione spettante varia a seconda del momento di sostenimento della spesa e del periodo in cui sono stati eseguiti gli interventi di ristrutturazione.

Ecco l'elenco:

► Rogito stipulato dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006:

- Detrazione IRPEF del 41% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfettario pari al 25% del prezzo



di vendita o di assegnazione dell'immobile, come risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

► Rogito stipulato dal 2002 al 2005 e dal 1° ottobre 2006 al 30 giugno 2007 (per immobili ristrutturati entro dicembre 2006):

- Detrazione del 36% (sempre sul 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile indicato nell'atto).

La spesa complessiva su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e va ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Essa comprende anche l'IVA addebitata all'acquirente dall'impresa di costruzione o dalla cooperativa.

► Acquisti di immobili ristrutturati dal 1° gennaio 2008 ed entro il 31 dicembre 2010:

- Detrazione del 36% (sempre sul 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile indicato nell'atto) su una spesa complessiva massima di 48.000 euro.

La detrazione IRPEF si applica alle seguenti condizioni:

► l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2011. 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;

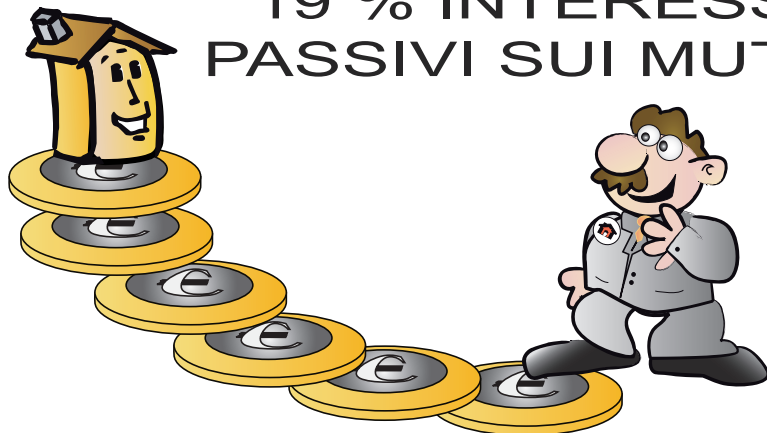
► l'unità immobiliare acquistata o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. La norma agevolativa trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante);

► i lavori devono essere eseguiti dall'impresa dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2010.

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.



## DETRAZIONI IRPEF 19 % INTERESSI PASSIVI SUI MUTUI



I contribuenti, che intraprendono la ristrutturazione oppure la costruzione della loro 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 complessivi per ciascun anno d'imposta.

Per costruzione e ristrutturazione si intendono tutti gli interventi realizzati in conformità al provvedimento comu-

nale che autorizzi una nuova costruzione, compresi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lett. d), della legge 5 agosto 1978, n.457 (ora trasfuso nell'articolo 3 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).

Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente con o senza i suoi familiari dimora abitualmente.

A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione, 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 que-



zione è necessario che siano rispettate le seguenti condizioni:

► il mutuo deve essere stipulato nei 6 mesi antecedenti la data di inizio dei lavori di costruzione o nei diciotto mesi successivi; tale ultimo termine di 18 mesi è stato elevato a partire dal 1° dicembre 2007 (fino al 30 novembre era di 6 mesi);

► l'immobile deve essere adibito ad abitazione principale entro 6 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 riguardanti l'importo del mutuo effettivamente utilizzato in ciascun anno per la costruzione dell'immobile ed 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 6 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 abita-

zione 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'Agenzia delle Entrate.

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 6 mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo o i termini previsti nel precedente periodo non sono rispettati.



# INTERVENTI AMMISSIBILI PER LA DETRAZIONE IRPEF

Ecco un elenco esemplificativo di interventi ammissibili a fruire della detrazione IRPEF. In ogni caso, deve essere verificata la conformità alle normative edilizie locali.

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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
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 porzioni di muratura
Allarme finestre esterne	Installazione, sostituzione dell'impianto o riparazione con innovazioni
Ampliamento con formazione di volumi tecnici	Demolizione e/o costruzione (scale, vano ascensore, locale caldaia, ecc.) 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



## INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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) oppure 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 oppure 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) o con modifiche distributive interne oppure 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 oppure 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 oppure 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


**INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF**

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
Impianto di riscaldamento autonomo interno (purché conforme alla L. 46/90)	Nuovo impianto, senza opere edilizie oppure nuovo impianto con opere edilizie esterne (canna fumaria e/o altre opere interne o esterne) per riscaldamento o ventilazione oppure 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 oppure uova 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 modificare 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



## INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
Persiana	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
Pianerottolo	Nuova installazione o sostituzione con altra avente sagoma, materiale e colori diversi
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 oppure 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 o sostituzione di solai interpiano senza modifica delle quote oppure 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 oppure odifiche interne ed esterne con varie opere edilizie senza modificarne la destinazione d'uso oppure ormazione di una unità immobiliare abitabile nel sottotetto mediante l'esecuzione di opere edilizie varie (Detraibile purché già compreso nel volume)



## INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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 o 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

## INTERVENTI PER IL CONDOMINIO

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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 oppure 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 sostituzione cancelli o portoni, conservando caratteristiche (sagoma e colori) uguali a quelle preesistenti
Cantine	Riparazione conservando caratteristiche (materiali e colori) uguali a quelle preesistenti



## INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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 sfiatoio 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 (purché conforme alla L. 46/90)	Riparazione dell'impianto senza innovazioni, riparazione con ammodernamenti e/o innovazioni
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
fissi 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 esterna conservando materiali e colori uguali a quelli preesistenti
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
Mansarda	Modifiche interne ed esterne con opere edilizie, senza modificare la destinazione d'uso
Marcia piede 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


**INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF**

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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



## INTERVENTI AMMISSIBILI PER DETRAZIONE IRPEF

TIPO DI INTERVENTO	MODALITÀ
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
VerandaVerandav	Rifacimento parziale conservando i caratteri essenziali
Zoccolo esterno facciata	Rifacimento conservando i caratteri essenziali



# LE AGEVOLAZIONI IVA



Per effetto della proroga disposta dalla legge Finanziaria per il 2008, sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il recupero del patrimonio edilizio a prevalente destinazione abitativa, effettuati fino al 31 dicembre 2010, si applica l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento.

L'aliquota agevolata è applicabile sia alle prestazioni di lavoro che alla fornitura di materiali e di beni, purché, questi ultimi, non costituiscano una parte significativa del valore complessivo della prestazione. I beni significativi sono stati espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999. Si tratta di:

▶ ascensori e montacarichi;

- ▶ infissi esterni e interni;
- ▶ caldaie;
- ▶ video citofoni;
- ▶ apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;
- sanitari e rubinetteria da bagni;
- impianti di sicurezza.

Su tali beni l'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 può applicare l'Iva agevolata al 10 per cento:

- ▶ 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 nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio;

► 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 20 per cento alla ditta prin-

### IVA agevolata

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista, senza alcuna data di scadenza, l'applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento.

Si tratta, in particolare:

a. delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di

- restauro
- risanamento conservativo
- ristrutturazione

b. dell'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento con-

servativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

La prestazione al committente con l'Iva al 10 per cento, se ricorrono i presupposti per farlo. Per l'applicazione dell'agevolazione dell'Iva al 10% non è necessario alcun adempimento particolare come, invece, previsto per la fruizione della detrazione Irpef del 36%, cioè non si deve inviare alcuna

servativo e di ristrutturazione edilizia, individuate dall'articolo 3, lettere c) e d) del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

L'aliquota Iva del 10 per cento si applica, inoltre, alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (ad esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.



## Capitolo 6

Il Piano Casa è un complesso sistema di norme che ha l'obiettivo di rilanciare il settore edile. Il senso della manovra proposta dal Governo è di dare la possibilità di effettuare ampliamenti o ricostruzioni di edifici in deroga ai Piani Regolatori locali. Per questo motivo il Piano Casa è regolato dalle leggi regionali emanate in materia, che a loro volta spesso rimandano ai regolamenti comunali. E' quindi fondamentale avvicinarsi a questa opportunità rivolgendosi ai Comuni di residenza e a consulenti informati.



Ecco in sintesi le linee guida del progetto:

I Comuni possono concedere permessi per ampliare edifici abitativi esistenti fino al 20% del loro volume o della superficie coperta nel caso siano destinati ad uso non abitativo. La concessione è legata al rispetto dei vincoli paesaggistici, architettonici e storici.

E' data la possibilità di abbattere e ricostruire - anche in zona differente - edifici antecedenti al 1989 che abbiano bisogno di essere adeguati agli standard qualitativi, energetici e di sicurezza, purché non soggetti a parti-

colari vincoli. La ricostruzione potrà essere autorizzata con un aumento dei volumi del 30%, che può diventare il 35% se la ricostruzione avviene con tecniche di bioedilizia o che prevedano l'installazione di impianti ad energie rinnovabili.

Per chi decide di effettuare ampliamenti, ricostruzioni o nuove costruzioni nell'ambito del Piano Casa sono previste riduzioni sugli oneri di costruzione a partire dal 20% e maggiori se si tratta di destinare l'edificio a "prima casa".

Naturalmente sono esclusi dalle agevolazioni del Piano Casa tutti gli edifici



che risultino costruiti o ampliati abusivamente

La legge regionale 20 del 14 luglio 2009 prevede l'ampliamento di edifici residenziali e non, in possesso del titolo abilitativo al 30 luglio 2009, data di entrata in vigore della legge.

Per il settore residenziale:

- è concesso un incremento del 20% della volumetria esistente fino ad un massimo di 200 mc per le tipologie uni e bifamiliari

- nel caso in cui gli immobili potessero già essere ampliati del 20% per motivi igienico-sanitari, è consentito realizzare un ulteriore ampliamento del 20% e sempre con un massimo di 200 mc se si è già sfruttata questa opportunità, mentre se l'intervento non è ancora stato compiuto l'ampliamento del Piano Casa si riduce al 10% e ad un massimo di 100 mc.

La volumetria dell'immobile, una volta effettuati i lavori non potrà in nessun caso superare i 1200 mc.

E' infine previsto l'obbligo di certificazione energetica che garantisca una riduzione di almeno il 40% rispetto alla situazione precedente i lavori oppure una riduzione dei consumi di energia per il riscaldamento che raggiunga gli standard previsti per le nuove costruzioni.

Altre condizioni per poter intervenire:

- l'immobile non deve essere abusivo nè oggetto di condono
- devono essere rispettate le distanze di legge

- non si deve superare l'altezza massima prevista dagli strumenti urbanistici.

Per il settore non residenziale:

- è concesso l'ampliamento del 20% della superficie utile lorda, con un massimo di 200 mc, per gli edifici produttivi e artigianali

- se lo strumento urbanistico non lo consente questi edifici possono essere soppalcati con un aumento massimo del 30% di superficie

- infine è possibile ampliare del 20% senza limiti massimi di cubatura gli edifici di edilizia pubblica sovvenzionata.

## SCADENZARIO PIANO CASA

Regione Piemonte:

Legge n. 20 del 14/07/2009

Termine efficacia legge: 7

31 dicembre 2011

Scadenza presentazione DIA e richiesta titolo abilitativo:

31 dicembre 2011

Termine per inizio lavori:

non stabilito

E' possibile consultare il testo di legge regionale sul nostro sito:

**<http://www.associazionefeder-casa.it/>** alla voce **PIANO CASA**.

Presentiamo qui di seguito nella pagina successiva uno schema curato dall'arch. Isabella Palma che presenta in sintesi le linee della legge.



### Schema riepilogativo PIANO CASA PIEMONTE

PIANO CASA legge regionale 14-07-2009, n. 20	EDIFICI INTERESSATI	PERMESSI NECESSARI	TERMINI VALIDITÀ%	INCREMENTO IN DEROGA	DETRAZIONI FISCALI	ONERI
AMPLIAMENTO	<p>Unità edilizie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici con destinazione d'uso residenziale</li> <li>- edifici rurali ad uso abitativo</li> </ul> <p>legittimamente realizzati o che hanno ottenuto il titolo abilitativo alla data di entrata in vigore della presente legge</p>	DIA o permesso di costruire	Permessi richiesti entro il 31 dicembre 2011	<p>Se gli strumenti urbanistici vigenti prevedono la possibilità di ampliamento del 20%, per motivi igienico-funzionali e l'ampliamento è stato realizzato, è possibile realizzare un ulteriore 20% della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 m<sup>3</sup>. Se gli strumenti urbanistici vigenti prevedono la possibilità di ampliamento del 20% per motivi igienico-funzionali l'ampliamento non è stato realizzato, è possibile realizzare un ulteriore ampliamento del 20% della volumetria esistente, per un incremento massimo di 200 m<sup>3</sup>. Se gli strumenti urbanistici non prevedono l'ampliamento del 20% per motivi igienico funzionali, si può realizzare un ampliamento del 20% della volumetria esistente, per un incremento massimo 200 m<sup>3</sup> ad intervento compiuto, la volumetria complessiva esistente + ampliamento realizzato, non deve superare i 1.200 metri cubi gli ampliamenti sono consentiti solo se accompagnati da interventi tali da ridurre il fabbisogno di energia primaria complessiva fino ai requisiti prestazionali minimi fissati o tali da ridurre almeno del 40% il fabbisogno di energia primaria complessiva</p>	36% (Irpef sui lavori di ristrutturazione) e 55% (Irpef riqualificazione energetica) sugli interventi effettuati sulle parti di edifici già esistenti	Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 20% per gli interventi edilizi che prevedano il superamento delle barriere architettoniche



<b>DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE</b>	Edifici residenziali con destinazioni d'uso abitativa per almeno il 75%, individuati dal comune, anche su richiesta degli aventi titolo, da riqualificare con interventi di demolizione, totale o parziale, e di ricostruzione per miglior	D/A o permesso di costruire	Permessi richiesti entro il 31 dicembre 2011	È ammesso un ampliamento del 25% della volumetria esistente a condizione che, si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici da raggiungere il valore 1,5 del sistema di valutazione del "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte"; è ammesso un ampliamento fino al 35% della volumetria esistente a condizione che, si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale ed energetica degli edifici da raggiungere il valore 2,5 del sistema di valutazione del "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte";	36% (Irpef sui lavori di ristrutturazione) e 55% (Irpef riqualificazione energetica) solo se la ricostruzione ha lo stesso volume e sagoma del preesistente. non sono agevolati gli interventi relativi ai lavori di ampliamento	Gli oneri di urbanizzazione sono ridotti del 20% per gli interventi edilizi che prevedano il superamento delle barriere architettoniche
<b>EDILIZIA PRODUTTIVA</b>	I fabbricati esistenti a destinazione artigianale o produttiva	D/A o permesso di costruire	Permessi richiesti entro il 31 dicembre 2011	Se esaurita la SUL consentita, possono essere sopralcati, per un aumento massimo del 30% della SUL esistente, per gli altri è permesso un ampliamento pari al 20% della SUL, con un massimo di 200 mq		

\*"Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte"; sistema di valutazione della sostenibilità ambientale degli edifici

A cura dell'arch. Isabella Palma – convenzionata FEDERCASA





*Un manualetto semplice e di facile consultazione,  
per mille quesiti che quotidianamente vengono sul no-  
stro sito..*

*Si auguriamo che questa pubblicazione possa contri-  
buire a migliorare la qualità della vita di ognuno di  
noi..*

SICUREZZA IN CASA

S  
C  
I  
O  
G  
L  
I  
D  
U  
B  
B  
I