

Cosa deve fare chi ristruttura per fruire della detrazione

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati, negli ultimi anni, semplificati e ridotti.

In particolare, dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara dell'Agenzia delle Entrate e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

E' 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.

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti indicati nel provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011.

In particolare, oltre ai documenti indicati più avanti (comunicazione all'Asl, fatture e ricevute comprovanti le spese sostenute, ricevute dei bonifici di pagamento), il contribuente deve essere in possesso di:

- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
- ricevute di pagamento dell'imposta comunale (Ici-Imu), se dovuta
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, eccetera) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Comunicazione all'Azienda sanitaria locale

Deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale competente per territorio una comunicazione (con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione) 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 all'Asl.

Pagamento mediante bonifico

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale, da cui risultino:

- causale del versamento
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

Le spese che non è possibile pagare con bonifico (per esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) possono essere pagate con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa, e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il numero di codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Se il bonifico contiene l'indicazione del codice fiscale del solo soggetto che fino al 13 maggio 2011 era obbligato a presentare il modulo di comunicazione al Centro operativo di Pescara, gli altri aventi diritto, per ottenere la detrazione, devono riportare in un apposito spazio della dichiarazione dei redditi il codice fiscale indicato 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 effettua il pagamento.

Ritenuta sui bonifici

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) questa ritenuta è pari 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 devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute fiscali relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detrazione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

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

La detrazione non è riconosciuta, e l'importo eventualmente fruito viene recuperato dagli uffici, quando:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste (causale del versamento, codice fiscale del beneficiario della detrazione, numero di partita Iva o codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato)
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- 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 all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445).

Circolare del 01/06/1999 n. 122 - Min. Finanze - Dip. Entrate Aff. Giuridici Serv. III

Videoconferenza modello 730. Risposte a quesiti vari.

Sintesi: Risposte a quesiti inerenti la compilazione del Mod. 730.

Testo:

Alle DIREZIONI REGIONALI DELLE ENTRATE
Agli UFFICI DELLE ENTRATE
Agli UFFICI DISTRETTUALI DELLE IMPOSTE DIRETTE
Ai CENTRI DI SERVIZIO DELLE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE
Ai DIPARTIMENTI PROVINCIALI DEL TESORO, DEL BILANCIO E
DELLA PROGRAMMAZIONE ECONOMICA - Direzione Generale per
i Servizi Periferici del Tesoro
All'ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE
Ai CENTRI AUTORIZZATI DI ASSISTENZA FISCALE PER I
LAVORATORI DIPENDENTI E PENSIONATI

e, p.c.:

Al SEGRETARIATO GENERALE
Al SERVIZIO CONSULTIVO E ISPETTIVO TRIBUTARIO
Al COMANDO GENERALE DELLA GUARDIA DI FINANZA
Alle DIREZIONI CENTRALI DEL DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

In occasione della videoconferenza del 30 aprile u.s., questo Ministero ha fornito talune risposte ai quesiti pervenuti, che, per opportuna conoscenza, sono di seguito riportate.

1. ONERI E SPESE

1.1. Spese mediche

1.1.1. SPESE SANITARIE RELATIVE A RICOVERI PER DEGENZE NON COLLEGATE AD INTERVENTI CHIRURGICI

D. Le spese sanitarie relative a ricoveri per degenze non collegate ad interventi chirurgici costituiscono onere detraibile? La differenza di classe imputabile al numero di letti presenti nella camera che ospita l'ammalato o alla presenza o meno del bagno in camera e non a servizi extra, quali il letto aggiunto, il televisore, ecc., può essere indicata tra le spese sanitarie?
R. Si conferma quanto già specificato nelle istruzioni dei modelli di dichiarazione, e, cioè che le spese sanitarie relative alle degenze, siano esse collegate o meno ad un intervento chirurgico, costituiscono onere che dà diritto ad una detrazione d'imposta. Si precisa, inoltre, che le differenze di classe, imputabili, ad esempio, alla presenza o meno del bagno in camera, possono essere computate nell'ammontare delle spese che dà diritto alla detrazione, mentre sono sempre da escludere le spese relative a servizi extra come, ad esempio, il telefono, il televisore, ecc..

1.1.2. SPESE MEDICHE PARZIALMENTE RIMBORSATE

D. In caso di rimborso parziale delle spese mediche da parte di enti o casse aventi esclusivamente finalità assistenziale a fronte di contributi versati in conformità a contratto, accordo o regolamento aziendale, la quota non rimborsata può essere calcolata ai fini della detrazione per oneri?
R. Nell'ipotesi prospettata, la quota di spese non rimborsata può, ovviamente, essere considerata ai fini del calcolo della detrazione spettante per le spese mediche.

1.1.3. UTILIZZO DELL'AUTOCERTIFICAZIONE

D. E' possibile utilizzare l'autocertificazione per attestare che la ricevuta che, per motivi di riservatezza, non reca l'intestazione del paziente per il quale è stata acquistata, è relativa all'acquisto di farmaci o altre spese mediche rese necessarie per lo stesso contribuente o per un suo familiare a carico?

R. Le spese sanitarie danno diritto alla detrazione d'imposta quando sono effettivamente sostenute nell'interesse proprio e se il documento di spesa è intestato al contribuente cui si riferisce la spesa. La detrazione compete

D. Può usufruire della detrazione fiscale del 41% un contribuente che ha regolarmente inviato la comunicazione di inizio lavori al Centro di Servizio competente, ed ha effettuato, dopo tale comunicazione il bonifico alla ditta dalla quale aveva acquistato il materiale, (per effettuare in economia delle opere di recupero edilizio) con data precedente a quella di inizio lavori?

R. Sì. Infatti, il regolamento di attuazione della disposizione in questione condiziona la fruibilità della detrazione alla trasmissione del modulo di comunicazione prima di iniziare i lavori, ma non prima di aver effettuato tutti i pagamenti. D'altra parte, alcuni di essi non possono che essere precedenti all'invio del modulo, come, ad esempio, quelli relativi alle pratiche di abilitazione amministrativa all'esecuzione dei lavori.

4.2. PAGAMENTO TRAMITE ASSEGNO BANCARIO

D. Coloro i quali effettuando tutti gli adempimenti richiesti per poter usufruire della detrazione fiscale del 41%, hanno provveduto al pagamento all'impresa esecutrice dei lavori, tramite assegno bancario, possono usufruire della detrazione?

R. No, salvo che si tratti di pagamenti effettuati prima del 28 marzo 1998 data di entrata in vigore del regolamento di attuazione della disposizione in esame.

4.3 LAVORI E CONSEGUENTI PAGAMENTI A CAVALLO TRA L'ANNO 1998 E L'ANNO 1999

D. A fronte di una comunicazione di inizio lavori inviata nel corso del 1998 e di acconti effettuati tramite bonifico nel corso dello stesso anno, si può usufruire dell'agevolazione per il 1999 o è necessario inviare una nuova comunicazione?

R. Non è necessario inviare una nuova comunicazione nelle ipotesi di lavori e/o di pagamenti a cavallo di due anni, tuttavia, resta inteso che ai fini della detrazione, le spese devono essere imputate secondo il criterio di cassa.

4.4. INESATTEZZA SUL BONIFICO BANCARIO

D. Nel caso in cui il bonifico bancario manchi dell'indicazione di elementi essenziali quali ad esempio il codice fiscale del contribuente, si perde il diritto alla detrazione? Può essere sanato? Come?

R. Fra gli elementi essenziali del bonifico bancario vi è l'indicazione del codice fiscale dei soggetti che intendono usufruire della detrazione fiscale del 41%. Tuttavia, in presenza di una pluralità di soggetti aventi diritto alla detrazione e dell'indicazione sul bonifico bancario del solo codice fiscale del soggetto che ha trasmesso il modello di comunicazione al Centro di Servizio delle imposte dirette e indirette competente, il diritto alla detrazione da parte degli altri soggetti non si perde qualora venga esposto nella dichiarazione dei redditi, nello spazio predisposto nella sezione relativa agli oneri per i quali compete la detrazione del 41%, il codice fiscale già riportato sul bonifico bancario. In tal caso, infatti, tale indicazione, oltre a segnalare il nominativo del soggetto che ha trasmesso il modulo di comunicazione, poiché coincide con quello che ha effettuato il bonifico, "sana" l'irregolarità del bonifico stesso.

4.5. FATTURE E BONIFICI

D. Nell'ipotesi in cui non ci sia coincidenza fra intestazione della fattura e ordinanti del bonifico bancario, come ci si deve comportare per determinare le eventuali somme deducibili?

R. La detrazione è consentita se, fermo restando il rispetto delle altre condizioni, si versi in ipotesi analoga a quella di cui al punto precedente e, quindi, il bonifico e il modulo sono stati presentati anche per il contribuente cui è intestata la fattura.

4.6. CERTIFICAZIONE DELL'AMMINISTRATORE

D. Nel caso di lavori condominiali, la certificazione dell'amministratore che attesta di aver ottemperato a tutti gli adempimenti richiesti al fine della detrazione del 41%, è sufficiente perché il contribuente possa beneficiare di detta detrazione?

R. Nelle istruzioni del Mod. 730 è stato precisato che ai fini della detrazione del 41% è necessario esibire la documentazione relativa alle spese sostenute, costituita dalle ricevute dei bonifici bancari, dalle quietanze di pagamento degli oneri di urbanizzazione, dagli attestati di versamento delle ritenute operate dal condominio sui compensi dei professionisti, nonché dalla quietanza rilasciata dal condominio attestante il pagamento delle spese imputate al singolo condomino e, inoltre, dalla ricevuta postale della

raccomandata con la quale e' stata trasmessa al Centro di Servizio delle imposte dirette e indirette competente la comunicazione di inizio lavori.

Si ritiene, tuttavia, che per gli interventi realizzati sulle parti comuni, sia possibile consentire la detrazione anche nelle ipotesi in cui, in luogo di tale documentazione, il contribuente utilizzi una certificazione dell'amministratore del condominio che attesti di aver adempiuto a tutti gli obblighi previsti ai fini del 41% e la somma (che rappresenta la quota millesimale effettivamente pagata dal condomino) di cui il contribuente puo' tenere conto ai fini della detrazione.

4.7. SPESE DI ORDINARIA MANUTENZIONE EFFETTUATE SU PARTI COMUNI

D. Se la comunicazione inviata al centro di servizio dall'amministratore del condominio riporta allegata la delibera assembleare con la quale e' stata autorizzata l'esecuzione dei lavori e la tabella millesimale che determina la percentuale di accollo della spesa, ed in tale delibera e' indicato, per ogni alloggio un solo nominativo di riferimento, e' possibile per un soggetto non richiamato nella delibera assembleare e nella tabella millesimale, chiedere la detrazione del 41%?

In tale ipotesi e' necessario richiedere all'amministratore una dichiarazione che certifichi i nominativi delle persone che per quel determinato alloggio hanno sostenuto le spese oggetto di detrazione?

R. In tal caso il contribuente, qualora ricorrano tutte le altre condizioni che comportano il riconoscimento del diritto alla detrazione, puo' fruirne a condizione che attesti sul documento comprovante il pagamento della quota millesimale relativa alle spese in questione il suo effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione.

4.8. APPLICAZIONE PRATICA DELL'AGEVOLAZIONE SU PARTI COMUNI

D. Nei casi di interventi su parti comuni, per le agevolazioni fiscali del 41% si deve fare riferimento all'anno in cui e' stata sostenuta la spesa dal condominio o all'anno in cui e' stato effettuato il bonifico da parte dell'amministratore?

R. Ai fini del riconoscimento del beneficio in caso di spese relative a parti comuni condominiali la detrazione compete con riferimento alla anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dello stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipatamente rispetto alla data di effettuazione del bonifico.

5. CREDITI D'IMPOSTA

5.1 CREDITI D'IMPOSTA PER IL RIAQUISTO DELLA PRIMA CASA

D. Nel rigo B11 del modello 730/99 si deve indicare il credito d'imposta spettante per la vendita e il riacquisto dell'abitazione principale, nel caso in cui oltre a vendere si e' provveduto anche al nuovo acquisto e non si e' usufruito per intero del credito d'imposta, o va indicato il credito quando si e' solo venduto e si sta attendendo di riacquistare entro un anno, per poterne usufruire nel nuovo acquisto?

R. Il credito va indicato soltanto se al momento della presentazione della dichiarazione si e' provveduto anche al nuovo acquisto. In caso contrario, se ne ricorrono i presupposti, andra' indicato nella successiva dichiarazione.

6. SOGGETTI CHE POSSONO UTILIZZARE IL MOD. 730

D. Puo' utilizzare il mod. 730 un pensionato, socio maggioritario di una societa' in accomandita semplice che nel 1998 ha distribuito un utile pari a zero?

R. La societa' in accomandita semplice e' un soggetto, tra quelli indicati nell'art. 5 del Tuir, che produce sempre reddito d'impresa; pertanto, pur in mancanza di una distribuzione "di utili", i singoli soci, in quanto partecipano ad una societa' che produce reddito d'impresa, risultano esclusi dal mod. 730.

7. ESECUZIONE DEI CONGUAGLI DERIVANTI DAL MOD. 730-4 DA PARTE DEL SOSTITUTO D'IMPOSTA

D. Nel caso in cui il prospetto di liquidazione 730-4 pervenga al sostituto oltre i termini per effettuare le ritenute sulle retribuzioni pagate nel mese di luglio, si procede alla ritenuta a partire dal primo mese utile, trattenendo tutte le rate che avrebbero dovuto essere pagate nei mesi precedenti e applicando gli interessi per ritardato pagamento?

R. Va premesso che l'articolo 19 del regolamento di attuazione del decreto