

Oggetto: OBBLIGHI SEMPLIFICATI PER LA DETRAZIONE DEL 36% SUGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'articolo 7, comma 2, lettere q) e r) del D.L. n.70/11 ha apportato due semplificazioni in merito agli adempimenti necessari per la fruizione della detrazione Irpef del 36%. Possono attualmente fruire di tale detrazione (da suddividere obbligatoriamente in 10 rate annuali di pari importo) per le spese sostenute fino al prossimo 31 dicembre 2012 i possessori o i detentori degli immobili residenziali, nel limite di spesa detraibile per singolo intervento di € 48.000, per:

- gli interventi di manutenzione ordinaria su parti comuni di edifici residenziali;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia realizzati tanto sulle singole unità immobiliari quanto su parti comuni di edifici residenziali;
- l'acquisto o la costruzione di autorimesse o posti auto;
- la messa a norma degli edifici, la eliminazione delle barriere architettoniche, la prevenzione degli infortuni domestici, il contenimento dell'inquinamento acustico, il conseguimento del risparmio energetico che interessano tanto le singole unità immobiliari che le parti comuni di edifici residenziali;
- l'acquisto di unità abitative comprese in fabbricati, sui quali le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio; in questo caso i lavori devono essere eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2012, mentre la successiva vendita o assegnazione deve avvenire entro il 30 giugno 2013.

L'abolizione della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara

La prima semplificazione riguarda l'abolizione dell'obbligo di invio, mediante raccomandata, della comunicazione di inizio lavori prevista dall'art.1, co.1, lett.a) del D.M. n.41/98. Dal 14 maggio 2011, data di entrata in vigore del D.L. n.70/11, non è più obbligatorio inviare mediante raccomandata cartacea all'Agenzia delle Entrate (Centro Operativo di Pescara) la comunicazione di inizio lavori. Pertanto, i contribuenti che intendano fruire della detrazione Irpef del 36% sono interessati da adempimenti semplificati e non dovranno più preoccuparsi di alcun obbligo preventivo all'inizio dei lavori.

Il nuovo testo dell'art.1, co.1, lett.a) del D.M. n.41/98 prevede che debbano essere indicati nella dichiarazione dei redditi:

- i dati catastali identificativi dell'immobile;
- se i lavori sono effettuati dal possessore o dal detentore dell'immobile;
- gli estremi di registrazione dell'atto che, eventualmente, costituisce titolo per la detenzione dell'immobile stesso (ad esempio del contratto di comodato o di locazione);
- gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

Devono, inoltre, essere conservati ed esibiti a richiesta degli uffici dell'Agenzia delle Entrate i documenti che saranno indicati in un Provvedimento di prossima emanazione. Permangono, invece, gli altri obblighi previsti dall'art.1, co.1, lett.b) del D.M. n.41/98, cioè l'obbligo di conservare la documentazione che certifichi gli interventi e le contabili dei bonifici che dimostrino gli avvenuti pagamenti.

La recente Circolare n.20 del 13 maggio 2011 ha, in merito alla detrazione del 36%, chiarito che nel caso di presenza di più soggetti che intendano fruire della agevolazione laddove vi siano bonifico e fatture intestati ad un solo possessore mentre la spesa è sostenuta da entrambi, il beneficio va riconosciuto proporzionalmente a ciascuno dei soggetti che hanno effettivamente sostenuto l'onere, a condizione che nelle fatture venga annotata la percentuale di spesa sostenuta da ciascuno.

Anche se le novità introdotte dal Decreto Sviluppo sono già in vigore dallo scorso 14 maggio, in attesa della emanazione del Provvedimento attuativo e dei chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate circa l'effettiva decorrenza della abolizione in commento, si suggerisce, in via cautelativa, anche per lavori di recupero del patrimonio edilizio iniziati in data successiva al 14 maggio 2011, di procedere comunque all'invio della Comunicazione al Centro Operativo di Pescara al fine di non pregiudicare l'eventuale fruizione dell'agevolazione.

L'abolizione dell'obbligo di indicare distintamente in fattura il costo della manodopera

La seconda semplificazione riguarda la soppressione dell'obbligo imposto alle imprese che eseguono i lavori di recupero del patrimonio edilizio abitativo di indicare in fattura il costo della manodopera: si trattava di un obbligo introdotto dallo scorso 4 luglio 2006, il cui mancato assolvimento costituiva causa di decadenza dall'agevolazione. Seppure fino ad oggi era sufficiente l'indicazione complessiva, e non puntuale in ordine ai singoli dipendenti impiegati, del costo della manodopera impiegata (anche nei casi di cessione di beni con posa in opera degli stessi), si tratta di un'eliminazione gradita in quanto spesso comportava calcoli non sempre agevoli in presenza di lavori eseguiti da appaltatori con la presenza di subappaltatori.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.