

## **SEMINARIO SULLE DETRAZIONI DEL 55% E 36% - ASPETTI FISCALI E TECNICI :**

Le osservazioni che seguono muovono da quesiti specifici pervenuti in sede di convegno e successivamente via mail; qualora permanessero dubbi / perplessità invitiamo i diretti interessati a prendere contatto con noi, tramite Collegio, per eventuali ulteriori chiarimenti.

### **1. ACQUISTO / REALIZZAZIONE BOX / POSTO AUTO PERTINENZIALE – Comunicazione di inizio lavori**

**I dati da indicare nella sezione "DATI DELL'IMMOBILE" della Comunicazione di inizio lavori sono quelli relativi al box / posto auto oggetto dell'agevolazione.**

Quindi, andranno indicati nella sezione indicata gli estremi catastali del box / posto auto acquistato / realizzato. Nel caso specifico, la comunicazione non dovrà essere presentata preventivamente, ma entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nell'ambito della quale si intende fruire della detrazione.

Non devono essere invece indicati, nella fattispecie, i dati catastali dell'immobile di cui il box / posto auto costituisce pertinenza.

### **2. COMUNICAZIONE DI SUPERAMENTO DI € 51.645,69 (= L. 100.000.000) COMPLESSIVI – soppressione adempimento**

Fino al 2002 il limite massimo di spesa agevolabile era di € 77.469,00; dal 2003 tale limite è stato ridotto ad € 48.000,00.

L'adempimento in esame, quindi, aveva senso sino al 2002, avendo perso completamente di significato dal 2003.

L'Agenzia delle Entrate, con Circolare 23 aprile 2010, n. 21, ha **definitivamente chiarito che, per quanto sopra detto, tale adempimento deve considerarsi soppresso già con riferimento agli interventi effettuati dal 2003 in poi**. Quindi, devono considerarsi sanati eventuali omessi invii dal 2003 in poi.

### **3. APPLICAZIONE AGEVOLAZIONE A FAMILIARI CONVIVENTI – immobile in cui si esplica la convivenza**

Come più volte confermato dall'Amministrazione Finanziaria (C.M. 121/1998, R.M. 184/2002, C.M. 24/2004) la detrazione compete anche ai familiari conviventi del possessore o detentore dell'immobile oggetto degli interventi agevolati.

Assodate tutte le altre condizioni perché ciò possa avvenire, l'agevolazione è concessa a condizione che i lavori siano effettuati **su uno degli immobili in cui di fatto si esplica la convivenza**. A tale proposito sono intervenute le C.M. 24/2004 (citata) e 52/2002 per precisare che **non è richiesto che l'immobile oggetto dell'intervento sia considerato abitazione principale per il possessore / detentore o per il familiare convivente (non deve essere necessariamente la prima casa di entrambi); è sufficiente che si tratti di una delle abitazioni in cui si esplica il rapporto di convivenza**.

#### **Es.: seconda casa di proprietà di Tizio, familiare convivente di Caio**

Caio può fruire della detrazione se trattasi di unità immobiliare a disposizione di Tizio e Caio (ove gli stessi, quindi, possano recarsi congiuntamente ed esplicitare il proprio rapporto di convivenza); se per ipotesi l'immobile fosse di proprietà di Tizio, ma detenuto da altri soggetti (in forza di locazione o comodato), Caio non potrebbe fruire dell'agevolazione, non trattandosi senz'altro di immobile in cui il rapporto di convivenza si può esplicitare.

### **4. APPLICAZIONE AGEVOLAZIONE PER INTERVENTI SU AGRITURISMO ADIBITO ANCHE AD ABITAZIONE**

Segnaliamo, sul punto, la R.M. 24 gennaio 2008, n. 18, con la quale l'Agenzia delle Entrate ha affermato che è possibile beneficiare della detrazione 36% anche nel caso di interventi effettuati su immobili **residenziali** (accatastati, quindi, come abitativi – cat. A), utilizzati sia per scopi abitativo che per l'attività di Bed & Breakfast.

Secondo l'Agenzia, la fattispecie rientra nella definizione di immobili "ad uso promiscuo", pertanto, **è possibile fruire dell'agevolazione da conteggiarsi limitatamente sul 50% delle spese sostenute**. Il testo della R.M. così recita: "[...] la detrazione in argomento va ridotta al cinquanta per cento qualora gli interventi di ristrutturazione interessino unità immobiliari **residenziali** adibite promiscuamente anche all'esercizio di attività commerciale (occasionale o abituale)".

Non ci risulta siano stati forniti chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate per quanto concerne gli interventi su agriturismi; tuttavia, fermo quanto affermato con riferimento agli interventi su B&B ed alla loro possibilità di agevolazione, è necessario tenere presente che l'immobile adibito **strumentalmente** all'esercizio di attività di impresa ed accatastato come tale (cat. C o D) non è fruibile in ogni caso dell'agevolazione in esame, essendo richiesto dalla normativa 36% che l'immobile oggetto dell'intervento sia immobile abitativo.

#### **5. APPLICAZIONE AGEVOLAZIONE PER REALIZZAZIONE POSTI AUTO – classificazione catastale e vincolo di pertinenzialità**

Con l'entrata in vigore dell'art. 15 del DPR 650/72, **anche i posti auto esterni dovrebbero essere censiti in catasto nella categoria C6**. L'accatastamento dei posti auto, senz'altro, garantisce quindi maggior tutela al contribuente che intenda fruire dell'agevolazione in sede di controllo da parte dell'Agenzia delle Entrate. L'agevolazione è concessa limitatamente alla realizzazione /acquisto di **box / posti auto** pertinentziali, quindi, non alla realizzazione / acquisto di qualsiasi pertinenza di immobile abitativo: **poter dimostrare, in sede di controllo, che effettivamente l'intervento oggetto dell'agevolazione ha interessato box / posto auto (censito quindi come tale), renderebbe incontestabile (nel rispetto di tutte le altre condizioni!) la detrazione fruita**.

Il vincolo pertinenziale normalmente nel caso di acquisto / assegnazione di box pertinenziale di evince dallo stesso atto di acquisto, ovvero dal preliminare (di acquisto / assegnazione) registrato (che deve espressamente citare il vincolo di pertinenzialità); nel caso di realizzazione "in proprio" di box / posto auto, **il vincolo di pertinenzialità deve risultare dalla concessione edilizia / DIA abilitativi dei lavori di realizzazione**.

Sul punto si precisa che la detrazione 36% nel caso di interventi di realizzazione di box – posti auto pertinentziali è fruibile solo sull'**ammontare di spesa relativo, appunto, alla realizzazione**, escluso ovviamente il costo del terreno su cui il box – posto auto sono realizzati (invero, nel caso di realizzazione posti-auto esterni, la detrazione sarà presumibilmente di importo piuttosto ridotto).

#### **6. PRATICA "TARDIVA" 36%**

Ricordiamo che condizione fondamentale per fruire della detrazione 36% è l'invio preventivo della raccomandata; non è ammessa in alcun caso la comunicazione "tardiva".

#### **7. ERRATA INDICAZIONE NORMA DI RIFERIMENTO SUI BONIFICI (55% ANZICHE' 36%)**

In assenza di un chiaro orientamento dell'agenzia delle Entrate, si ritiene che indicare i riferimenti normativi sbagliati sia un errore formale scusabile. L'importante è poter dimostrare, in sede di richiesta di chiarimenti, la correlazione tra i bonifici e le fatture per l'esecuzione dei lavori di risparmio energetico).

La successiva comunicazione all'Enea dovrebbe dimostrare che si tratta di richiesta della detrazione del 55 per cento.

Si ritiene, quindi, che il contribuente possa comunque fruire della detrazione del 55%,

considerando, tra le spese agevolabili, anche quelle pagate con i bonifici bancari che, per errore indicano la norma di riferimento sbagliata (cioè legge 449/97, quella del 36%).

Nei bonifici devono essere comunque presenti gli ulteriori elementi richiesti (*codice fiscale del beneficiario della detrazione, del percipiente e causale bonifico*).

#### **8. DETRAZIONE 55%: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (COMMA 344)**

Ricordiamo che l'agevolazione in esame spetta a condizione che gli interventi siano eseguiti su edifici "esistenti" e l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 36/2007 ha sottolineato come la Legge Finanziaria 2007 menzioni la possibilità di fruire dell'agevolazione solo per interventi effettuati su "edifici" e non su "parti di edifici".

Ne consegue che i valori di prestazione energetica che è necessario raggiungere per beneficiare della detrazione del 55%, devono essere considerati con riferimento al fabbisogno dell'intero edificio, non delle singole unità immobiliari comprese nello stesso.

#### **9. ASSEVERAZIONE RELATIVA AD INCENTIVI DEL 55%**

Egregio Sig. xxxxxxxxxxxx,

Facendo riferimento alle disposizioni della DGR VIII/8745, punto 16.5; si precisa che:

- qualora sia stata predisposta per l'edificio l'asseverazione del Direttore lavori circa la conformità delle opere

realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti; tale attività risulterà incompatibile con la nomina a

Soggetto certificatore per l'edificio in questione.

- qualora sia stata predisposta per l'edificio l'asseverazione di un tecnico abilitato nella quale si dichiara che l'intervento rispetta i requisiti richiesti, necessaria per accedere alle detrazioni IRPEF 55% (così come richiesto dall'ente competente: [www.enea.it](http://www.enea.it)); tale attività risulterà compatibile con la nomina a Soggetto certificatore per l'edificio in questione.

L'asseverazione richiesta da ENEA per accedere alle detrazioni IRPEF 55%, non comporta l'incompatibilità con la nomina a Soggetto certificatore.

Cordiali saluti

CENED - CESTEC SpA

Organismo regionale di accreditamento per la certificazione energetica

Tel: 02 66737400 (interno 4) lun-ven 10.00-12.30 14.30-16.30)

Fax: 02 66737499 [www.cened.it](http://www.cened.it)

\*\*\*

**Segnaliamo, infine, che ci sono pervenuti alcuni quesiti in materia di certificazione energetica/attestato di riqualificazione; come già anticipato telefonicamente, per potere approfondire l'argomento, invitiamo gli interessati a rivolgersi a chi ha seguito la parte tecnica del corso**

A disposizione per qualsiasi chiarimento.

Cordialmente.

**Laura Vitali**

**Anna Vitali**