

Informativa per la clientela di studio

N. 80 del 12.06.2013

Ai gentili Clienti
Loro sedi

OGGETTO: NOVITA' IN TEMA DI DETRAZIONE 36% - 50%

Lo scorso 31 maggio 2013, il Consiglio dei ministri ha definitivamente approvato un decreto che recepisce la Direttiva 2010/31/UE e che mira a dare un'adeguata risposta alla **necessaria e urgente esigenza di favorire la riqualificazione e l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano**, in conformità al diritto dell'Unione Europea e nell'approssimarsi della scadenza degli attuali benefici.

Grazie al D.L. 63/2013, dunque, sono state **introdotte significative e importanti novità** rispetto alle precedenti proroghe, tra queste:

- la **proroga fino al 31.12.2013**, delle detrazioni IRPEF del 50%, dall'ordinario 36%, per spese di ristrutturazioni edilizie fino a un ammontare complessivo non superiore a 96.000 euro, 48.000 euro nel regime ordinario (**bonus ristrutturazioni**);
- tale proroga è stata estesa anche all'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione (**bonus mobili**);
- il potenziamento al 65% del bonus fiscale previsto per gli interventi relativi al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici (**eco bonus**).

A tal proposito, si riporta di seguito una scheda operativa specifica per il bonus 36% - 50% con tutte le indicazioni necessarie alla verifica della fruizione del bonus 36%-50%, rinviando a prossima circolare l'approfondimento dell'eco bonus 55%.

Scheda operativa BONUS 36%-50%

DETRAZIONE 36%/50%

Nel corso degli anni, la **detrazione IRPEF del 36% (50%)** per interventi di recupero del patrimonio edilizio è stata costantemente oggetto di proroga attraverso Leggi finanziarie, nonché di modifiche relative sia agli interventi agevolabili sia al limite massimo detraibile.

L'art. 4, D.L. n. 201/2011 (c.d. Decreto Salva Italia) ha disposto la **conferma "a regime" della detrazione in esame, a partire dal 1° gennaio 2012**: l'agevolazione, infatti, è stata inserita "a tempo indeterminato" nel TUIR, precisamente nel nuovo articolo 16-bis, rubricato "Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici".

Nel corso del 2012 il Legislatore è intervenuto nuovamente sulla materia: l'art. 11, D.L. n. 83/2012 (c.d. "Decreto Crescita") ha infatti **aumentato al 50% la detrazione spettante per le spese sostenute dal 26 giugno 2012** (data di entrata in vigore del Decreto) al 30 giugno 2013 (**oggi prorogata al 31 dicembre 2013**). Per il medesimo periodo è stato previsto l'innalzamento del limite massimo di spesa agevolabile, da € 48.000,00 a € 96.000,00 per ciascuna unità immobiliare.

Esclusivamente per le spese per l'acquisto del mobilio (nuova misura introdotta dal D.L. del 31.05.2013) in immobili ristrutturati il limite di spesa è di 10.000 euro.

SOGGETTI INTERESSATI (art.3 D.Lgs. n.23/2011 commi 1 e 6)

L'agevolazione è rivolta ai *"contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi"*.

In particolare possono fruire della detrazione i soggetti IRPEF:

- sia **residenti**;
- che **non residenti** nel territorio dello Stato;
- che **possiedono o detengono**, sulla base di titolo idoneo, **l'immobile oggetto degli interventi di recupero**.

La detrazione compete anche ai **familiari conviventi del possessore** o detentore dell'immobile, a condizione che *"i lavori siano effettuati su uno degli immobili in cui di fatto si esplica la convivenza"* e risultino intestatari delle fatture e bonifici. Non è necessario che l'immobile sia adibito ad abitazione principale dell'intestatario e dei familiari conviventi (Risoluzione 12 giugno 2002, n. 184 e Circolare 10 giugno 2004, n. 24).

SOCIETÀ DI PERSONE ED EQUIPARATE E STUDI ASSOCIATI

Per le spese sostenute da società di persone oppure da studi associati, la detrazione del 36% è riconosciuta ai **soci o associati in proporzione alla propria quota di partecipazione agli utili**.

In pratica, le spese devono essere indicate dalla società nel quadro RP e nel quadro RN del Mod. UNICO SP.

Sulla base dei dati risultanti dal quadro RN, la società o associazione rilascia un prospetto (prospetto di riparto) da cui risulta, tra l'altro, la quota spettante a ciascun socio o associato delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione.

Il socio o professionista dello studio associato riporta quindi l'importo a lui spettante (come attestato nel prospetto di riparto) nella propria dichiarazione dei redditi Mod. UNICO PF, beneficiando della specifica detrazione d'imposta.

IMMOBILI OGGETTO DEL BENEFICIO

Gli immobili che possono essere oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, sono individuati dall'articolo 16-bis, TUIR, il quale al comma 1, dispone la detraibilità delle spese sostenute dai contribuenti possessori o detentori sulla base di un titolo idoneo, dell'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

*"a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati **sulle parti comuni di edificio residenziale** di cui all'articolo 1117, del codice civile;*

b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;

*c) necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di **eventi calamitosi**, ancorché non rientranti nelle categorie di cui alle lettere a) e b) del presente comma, sempreché sia stato dichiarato lo stato di emergenza [...]"*.

Pertanto, possono fruire della detrazione IRPEF del 36% gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati su edifici:

- **residenziali**, nella generalità dei casi;
- **non residenziali** nella particolare ipotesi di ricostruzione o ripristino a seguito di eventi calamitosi, se è stato dichiarato lo stato di emergenza.

Il co. 3 dell'art. 1, Legge n. 449/1997 richiedeva inoltre che gli edifici agevolati fossero censiti all'ufficio del catasto (o ne fosse stato richiesto l'accatastamento) e che risultasse pagata l'ICI per gli anni a decorrere dal 1997 (se dovuta). L'art. 16-bis del TUIR, disciplinante l'agevolazione dal 2012, non contiene più disposizioni in tal senso, ma si ritiene, in considerazione della finalità della norma, **che l'iscrizione (o iscrिवibilità) in catasto sia ancora necessaria.**

PARTI COMUNI CONDOMINIALI - Sono ammessi alla detrazione del 36% gli interventi eseguiti su tutte le parti comuni condominiali elencate all'articolo 1117, n. 1, 2 e 3, Codice civile (R.M. 12 febbraio 2010, n. 7), ovvero:

- 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 e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

PERTINENZE - L'articolo 16-bis, TUIR (al pari di quanto prevedeva l'articolo 1, Legge n. 449/1997) ricomprende tra gli immobili interessati dalla detrazione anche le **pertinenze degli immobili residenziali**.

La Circolare n. 57/1998 aveva affermato che sono ricompresi nell'agevolazione gli interventi, anche innovativi, realizzati su pertinenze o aree pertinenziali che siano già dotate del vincolo pertinenziale con l'unità immobiliare principale.

Non è posto alcun limite al numero delle pertinenze sulle quali è possibile beneficiare della detrazione del 36%, nel rispetto delle altre condizioni richieste.

IMMOBILI AD USO PROMISCUO - Qualora l'unità immobiliare residenziale sia adibita promiscuamente all'esercizio dell'arte e della professione, ovvero all'esercizio di un'attività commerciale, la **detrazione è ridotta al 50%**.

IMMOBILI INTERESSATI DA INTERVENTI CALAMITOSI - Pertanto, dal 2012, se è stato dichiarato lo **stato di emergenza**, la detrazione del 36% spetta per gli interventi di ricostruzione e ripristino degli immobili sia a destinazione abitativa (caso "ordinario") che non abitativa, danneggiati da eventi calamitosi (terremoti, alluvioni, etc.). Si noti inoltre che lo stato di emergenza può essere stato dichiarato **anche prima dell'entrata in vigore** della nuova disposizione, ovvero anche in data anteriore al 1° gennaio 2012.

INTERVENTI AGEVOLABILI

L'articolo 16-bis TUIR, al comma 1, con le lettere da a) a l), individua gli interventi che possono beneficiare dell'agevolazione relativamente alle spese sostenute dal 2012.

Le tipologie di interventi per i quali è possibile beneficiare dell'agevolazione sono confermati in:

- 1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO;**
- 2. ALTRI INTERVENTI AGEVOLABILI**, tra cui la realizzazione di box o posti auto pertinenziali;
- 3. ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI** da impresa di costruzione/ristrutturazione o cooperativa edilizia.

1. INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Il D.P.R. n. 380/2001, all'art. 3, co. 1, individua, con specifiche lettere, una serie di interventi sugli immobili per i quali, nel rispetto delle altre condizioni richieste, è possibile fruire della detrazione, come di seguito schematizzato:

- Lett. a) MANUTENZIONE ORDINARIA;
- Lett. b) MANUTENZIONE STRAORDINARIA;
- Lett. c) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO;
- Lett. d) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Si ricorda che la tipologia di intervento posto in essere dal contribuente può essere desunto dalla documentazione edilizia che, in linea generale è rappresentata dalla **DIA** (denuncia di inizio attività) per gli **interventi di manutenzione straordinaria** e dalla concessione edilizia per interventi di entità maggiore (es. ristrutturazione edilizia).

AMPLIAMENTO DI EDIFICI GIÀ ESISTENTI - La Circolare n. 121/1998 ammette la detrazione anche dei costi degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, a condizione che non si realizzino unità immobiliari autonomamente utilizzabili: ad esempio, risulta detraibile l'importo corrisposto per rendere abitabile un

sottotetto esistente, se ciò è realizzato senza aumento della volumetria preesistente.

L'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 39/2010, aveva evidenziato, relativamente alla detrazione del 55%, che:

- in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, non spetta la detrazione in quanto l'intervento è qualificabile come nuova costruzione;
- per la ristrutturazione senza demolizione dell'esistente con ampliamento, è possibile richiedere la detrazione, con riferimento tuttavia, solamente alle spese sostenute per la parte pre-esistente (Risoluzione 4 gennaio 2011, n. 4).

SPESE AMMESSE ALLA DETRAZIONE

Fra le spese che danno diritto alla detrazione rientrano le spese per:

- progettazione lavori;
- acquisto materiali ed esecuzione lavori;
- altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- relazione di conformità degli interventi alle leggi vigenti, perizie e sopralluoghi;
- IVA, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione;
- altri eventuali costi inerenti la realizzazione degli interventi e adempimenti posti dal regolamento di attuazione, Decreto 18 febbraio 1998 n. 41;
- spese per la messa a norma degli edifici ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 46, per gli impianti elettrici e delle norme UNI-CIG per gli impianti a metano.

Con Risoluzione 18 agosto 2009, n. 229, è stato chiarito che la **TOSAP** (tassa occupazione suolo pubblico) relativa all'area necessaria per l'impianto dei ponteggi può essere computata nelle spese sulle quali calcolare la detrazione d'imposta del 36% prevista per le ristrutturazioni edilizie. Non preclude la fruizione del beneficio il versamento dell'imposta mediante conto corrente intestato al concessionario del servizio di accertamento e riscossione del tributo.

ATTENZIONE: Danno diritto alla detrazione anche le spese sostenute per la redazione della documentazione obbligatoria per comprovare la sicurezza statica dei fabbricati, nonché per la realizzazione degli interventi di manutenzione necessari in tal senso.

2. ALTRI INTERVENTI AGEVOLABILI

Sono detraibili anche gli interventi finalizzati alla realizzazione di:

- interventi necessari per la **ricostruzione o ripristino di immobili danneggiati a causa di eventi calamitosi** (terremoti, alluvioni, etc.) a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza anche anteriormente al 1° gennaio 2012;
- **autorimesse o posti auto pertinenziali**, anche a proprietà comune; 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.

L'Agenzia ha ammesso il riconoscimento della detrazione anche nel caso in cui, in assenza di un preliminare registrato, il pagamento del box risulti effettuato prima dell'atto di acquisto dal quale risulta la pertinenzialità

dello stesso purché nel medesimo giorno (Risoluzione n. 7/2011):

- opere finalizzate alla **cablatura degli edifici**;
- opere finalizzate al **contenimento dell'inquinamento acustico**;
- opere finalizzate al **conseguimento di risparmi energetici** con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia;
- opere finalizzate **all'adozione di misure antisismiche**, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali;
- ogni strumento, anche di natura tecnologica adatto a *"favorire la mobilità interna ed esterna dell'abitazione per le persone portatrici di handicap"* (ascensori e montacarichi);
- misure finalizzate alla **prevenzione di atti illeciti da parte di terzi (ad esempio furti) e per evitare gli infortuni domestici**;
- **interventi di bonifica dall'amianto**.

L'installazione degli addolcitori per abbattere il calcare degli impianti idrici delle abitazioni può fruire della detrazione IRPEF del 36% (50%) e dell'aliquota IVA del 10% solo se detto intervento comporta "[...] *modificazioni strutturali integranti opere di manutenzione straordinaria dell'abitazione e/o degli impianti relativi, come definite dalla circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998 al par. 3.4*" (Circolare 13 maggio 2011, n. 20).

3. ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI

Il co. 3 dell'art. 16-bis TUIR conferma la detraibilità anche per l'anno 2012 e successivi delle spese sostenute per **l'acquisto di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati da imprese di costruzione o cooperative edilizie** che, entro i sei mesi successivi alla fine lavori, provvedono alla vendita/assegnazione dell'immobile.

La detrazione spetta all'acquirente dell'immobile, nella misura del 36% del 25% del prezzo di acquisto, nel limite massimo complessivo di € 48.000,00.

Le istruzioni alla dichiarazione dei redditi relative all'anno 2012 specificano che anche l'acquisto di immobili ristrutturati beneficia della **detrazione del 50% con il limite di € 96.000 per le spese sostenute nel periodo 26 giugno 2012 - 30 giugno 2013** (prorogata fino al 31.12.2013 grazie al D.L. 63/2013).

4. ACQUISTO DI MOBILIO (NOVITA')

Detraibile al 50% anche l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione per le spese sostenute **dal 06 giugno 2013 al 31 dicembre 2013**. Lo sconto va calcolato su un ammontare complessivo non superiore a 10.000 euro e va ripartito in dieci rate annuali.

CRITERIO DI CASSA

La detraibilità delle spese sostenute segue il criterio di cassa. Pertanto, possono essere detratte nell'anno d'imposta solo le spese realmente pagate nell'anno stesso (come da data presente nella documentazione comprovante le stesse). Il pagamento degli importi detraibili può avvenire anche, ad esempio, l'anno successivo a quello di emissione della fattura (si pensi ad esempio a lavori eseguiti negli ultimi mesi dell'anno): non si deve prendere in considerazione la data di inizio o fine lavori.

La detrazione spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda, pertanto in ogni periodo d'imposta la quota eventualmente eccedente non può:

- essere cumulata negli esercizi successivi;
- riportata nell'anno successivo;
- essere chiesta a rimborso o utilizzata in sede di compensazione.

LE PERCENTUALI VECCHIE E NUOVE

A seguito delle modifiche introdotte dall'art. 11, D.L. n. 83/2012, la detrazione in esame spetta per una quota del:

- **36%**, per le spese sostenute fino al 25 giugno 2012;
- **50%**, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013.

PERIODO SOSTENIMENTO SPESE	DETRAZIONE INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO	LIMITE DI SPESA AGEVOLABILE
fino al 25 giugno 2012	36%	48.000 euro
dal 26 giugno 2012 al 31.12.2013	50%	96.000 euro (10.000 per mobilio)
dal 1° gennaio 2014	36%	48.000 euro

SOSTENIMENTO DELLE SPESE DA PARTE DI PIÙ SOGGETTI - In caso di comproprietà o contitolarità di diritti reali sullo stesso immobile, è necessario rapportare l'importo massimo agevolabile al numero degli aventi diritto, in base:

- alla percentuale di sostenimento delle spese di ognuno di essi ed indipendentemente dalle quote di proprietà, per gli **interventi di recupero del patrimonio edilizio**;
- alla quota di proprietà, nel caso di **acquisto/assegnazione di immobile ristrutturato da impresa di costruzione o cooperativa edilizia** (non rileva pertanto l'eventuale sostenimento delle spese in percentuali differenti, come chiarito da ultimo dalla C.M. n. 20/2011).

NUMERO DELLE QUOTE - La detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio deve essere rateizzata in quote costanti e annuali. Sono confermate le regole ordinarie di rateizzazione della detrazione vigenti dal 2002, che prevedono la rateizzazione della detrazione spettante in dieci quote annuali. Fino al 2011 i soggetti con età non inferiore a 75 e 80 anni potevano beneficiare della detrazione spettante per interventi di recupero del patrimonio edilizio in un periodo più breve. **Nell'art. 16-bis, TUIR, in vigore dal 1° gennaio 2012, non si rinviene più alcun riferimento a tale possibilità. Anche tali soggetti dovranno ripartire la detrazione in 10 quote.**

CASI PARTICOLARI

CESSIONE DELL'IMMOBILE CON ATTO TRA VIVI - In caso di cessione dell'immobile, le quote di detrazione 36% residua sono trasferite all'acquirente persona fisica (per la parte non ancora fruita) salvo diverso accordo tra le parti (art. 16-bis, TUIR, comma 8). Pertanto, in caso di cessione dell'immobile oggetto degli interventi per i quali il cedente sta fruendo della detrazione, la stessa rimane in capo a quest'ultimo soltanto se ciò è espressamente previsto nell'atto di compravendita ma, se tale aspetto non viene contrattualmente determinato, la detrazione passa automaticamente all'acquirente. quanto previsto vale anche per tutte le ipotesi di cessione e quindi anche alle cessioni a titolo gratuito (donazione) (Circolare 1° giugno 2012, n. 19).

DECESSO DELL'AVENTE DIRITTO - In caso di decesso dell'avente diritto, le quote di detrazione residua sono trasferite esclusivamente e interamente all'erede che conservi la **detenzione materiale e diretta del bene** (co. 8, art. 16-bis, TUIR).

In caso di **decesso del conduttore** che ha eseguito lavori di ristrutturazione nell'immobile ricevuto in locazione, con relativo consenso del proprietario, solo l'erede del conduttore che subentri nella titolarità del contratto di locazione e che conservi la detenzione materiale e diretta del bene, può portare in detrazione le rate residue (Circolare n.13/E/2013).

CONIUGI SEPARATI - Una contribuente ha la residenza con i figli nella casa coniugale, che è interamente intestata all'altro coniuge dal quale è separata. Quest'ultimo non risiede nell'immobile. La sentenza concede il **diritto di abitazione** nella casa alla contribuente che intende realizzare lavori di ristrutturazione sulla casa di cui è assegnataria. La spesa sostenuta è detraibile (Circolare n.13 /E/2013).

SPESA NON DETRATTA IMMEDIATAMENTE - Le spese 36% sono detraibili anche nel caso in cui il contribuente non abbia portato in detrazione negli anni precedenti le relative rate, a condizione che siano stati rispettati tutti gli obblighi previsti dalla normativa in materia (Circolare 12 maggio 2000, n. 95). Il recupero delle quote di detrazione non fruita può avvenire tramite:

- **presentazione di una dichiarazione integrativa** a favore entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi successiva a quella nella quale non è stata indicata la detrazione (art. 2, comma 8-bis, D.P.R. n. 322/98);
- **inoltro di richiesta di rimborso**, per la parte spettante, entro il termine di decadenza di 48 mesi dalla data di versamento delle imposte relative alla dichiarazione dei redditi nella quale non si è fruito della detrazione (art. 38, D.P.R. n. 602/73).

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA

In seguito alle modifiche introdotte dal D.L. n. 70/2011, per gli interventi edilizi e di costruzione/ristrutturazione di box o posti auto pertinenziali, iniziati dal 14 maggio 2011, il contribuente deve conservare ed esibire su richiesta degli uffici la seguente documentazione indicata nel Provvedimento Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011:

- **abilitazioni amministrative o visure catastali**, dalle quali si evincano i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dei lavori. Nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi che la normativa fiscale ritiene detraibili, il contribuente è tenuto a redigere una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, in cui attesti: la

data di inizio lavori ed il fatto che gli interventi di ristrutturazione edilizia rientrano tra quelli agevolabili, nonostante la normativa edilizia non richieda alcun titolo abilitativo;

- **domanda di accatastamento** per gli immobili non ancora censiti;
- **ricevuta pagamento dell'ICI** (ora IMU), se dovuta;
- **fatture o ricevute fiscali che comprovano le spese sostenute** (per le cessioni di beni/prestazioni di servizi rese da un privato che non ha partita IVA, le spese sostenute vanno provate con altro documento, ad esempio quietanza). A seguito delle modifiche del D.L. n. 70/2011, per le fatture emesse dal 14 maggio 2011, non è più richiesta l'indicazione separata del costo della manodopera;
- **ricevuta dei bonifici bancari o postali** (C.M. n. 24/2004) a favore delle imprese che hanno eseguito i lavori, con indicazione dei seguenti dati:
 - o **causale del versamento**;
 - o **codice fiscale del contribuente avente diritto alla detrazione**;
 - o **partita IVA o codice fiscale del soggetto beneficiario del bonifico stesso**;
 - o quietanze di pagamento delle spese il cui pagamento non doveva essere obbligatoriamente eseguito con **bonifico** (ad esempio, oneri di urbanizzazione, imposta di bollo, etc.).

Per fruire della detrazione del 36% **sull'acquisto o assegnazione di un box** o posto auto pertinenziale, è necessario che in sede di compravendita o assegnazione l'atto attesti la pertinenzialità rispetto all'immobile abitativo.

L'impresa costruttrice o cooperativa edilizia rilascia quindi una **dichiarazione** nella quale sono attestate le spese di realizzazione del box o posto auto.

Il contribuente è tenuto a corrispondere il prezzo di acquisto risultante dall'atto di compravendita o assegnazione tramite bonifico bancario.

È agevolabile l'acquisto del box pertinenziale anche se il pagamento è avvenuto prima della stipula dell'atto, ma nello stesso giorno (Risoluzione 13 gennaio 2011, n. 7).

Ciò che conta ai fini della detrazione è, infatti, la sussistenza del vincolo pertinenziale, condizione che può dirsi soddisfatta, oltre che con la presenza di un **compromesso** regolarmente registrato, anche qualora tale destinazione si realizzi nell'arco della medesima giornata in cui si è effettuato il pagamento, mediante stipula del rogito. Nonostante non sia espressamente compreso nell'elenco del Provvedimento Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011, si ritiene indispensabile conservare:

- **l'attestazione delle spese di realizzazione consegnata dall'impresa costruttrice** o dalla cooperativa edilizia (su detto importo va calcolata la detrazione spettante al contribuente);
- **l'atto dal quale risulti il vincolo pertinenziale** con l'abitazione.

ACQUISTO DI IMMOBILI RISTRUTTURATI - Nel caso di acquisto/assegnazione di immobili ristrutturati da imprese e cooperative edilizie, il contribuente ha l'obbligo di conservare ed esibire **l'atto di compravendita o assegnazione dell'immobile** completo delle indicazioni richieste dalla normativa in materia.

INTERVENTI SU PARTI COMUNI – È sufficiente che il condomino possieda la **certificazione rilasciata dall'amministratore** attestante (Circolare 1° giugno 2012, n. 19 e Circolare n. 122/1999):

- che lo stesso ha adempiuto agli obblighi previsti ai fini della detrazione ed è in possesso della documentazione originale;
- l'ammontare della somma per la quale il singolo condomino può fruire della detrazione del 36%.

In tali casi:

- **l'amministratore è tenuto a:**
 - o conservare la documentazione originale relativa all'intervento (indicata nel Provvedimento Agenzia delle Entrate 2 novembre 2011);
 - o indicare nel quadro AC della propria dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile oggetto dell'intervento;
- **i singoli condomini**, nella propria dichiarazione dei redditi, devono indicare il codice fiscale del condominio e non i dati catastali.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....