

## ***I chiarimenti dell'agenzia sulla detrazione del 36% e 55%***

15 giugno 2012

La recente circolare dell'Agenzia delle Entrate 19/E del 01.06.2012 risolve alcuni dubbi in tema di detrazione delle spese per recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica degli edifici.

Il primo caso si occupa della soppressione dell'obbligo di preventiva comunicazione dell'inizio lavori al Centro operativo di Pescara dal 14.05.2011. Ai contribuenti che nel 2011, prima di tale data, non abbiano inviato la comunicazione preventiva o l'abbiano inviata successivamente all'inizio lavori, è consentito sanare l'irregolarità a condizione che siano compilate **le colonne relative ai dati catastali dell'immobile dei righi E51 ed E53 del 730/2012 o dei righi RP51 e RP53 di Unico 2012 senza barrare la colonna 2** (C.O. Pescara/Condominio). **La detrazione spetta anche per l'acquisto di box pertinenziali avvenuti nel corso del 2010** per i quali il contribuente non abbia effettuato la comunicazione di inizio lavori in considerazione che avrebbe potuto inviarla, nonostante l'abolizione dell'obbligo dal 14.05.2011, entro la scadenza del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno 2010 del 30.09.2011. L'Agenzia precisa che l'irregolarità potrà essere sanata compilando le colonne relative ai dati catastali dell'immobile. Purtroppo nel caso di presentazione del modello 730 non è consentito, in presenza al rigo E41, colonna anno, del 2010, compilare anche i righi E51 ed E53. Si auspica quindi che l'Agenzia, in tempi brevi, risolva tale incongruenza. L'Agenzia precisa che, in virtù del principio di legalità del **favor rei**, l'obbligo di separata indicazione della manodopera nella fattura viene meno sia per le spese sostenute nel 2011 che per quelle sostenute negli anni precedenti.

Si possono allora verificare i seguenti casi:

- la sanzione è stata irrogata;
- la sanzione è stata irrogata ma il soggetto non ha pagato;
- il contribuente ha pagato in presenza di un provvedimento non definitivo ovvero ha pagato in presenza di provvedimento concluso.

Nelle prime 2 ipotesi la sanzione non sarà dovuta, nella terza potrà essere chiesta a rimborso mentre nell'ultima non sarà invece restituita. In caso di lavori realizzati su parti comuni condominiali è confermata la circostanza della spettanza della detrazione nel caso di esibizione in sede di controllo della sola certificazione dell'amministratore che dichiara di aver adempiuto a tutti gli obblighi imposti dalle leggi in questione. I condomini dovranno limitarsi ad indicare nell'apposito rigo il codice fiscale del condominio senza riportare i dati catastali dell'immobile poiché questi dati saranno indicati dall'amministratore nel presentare il quadro AC. L'Agenzia ribadisce che per beneficiare della detrazione del 36% la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, con la quale si attesta che gli interventi di ristrutturazione edilizia rientrano tra quelli agevolabili, è necessaria solo nel caso in cui la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo. Ove invece sia prevista un'autorizzazione amministrativa il contribuente deve conservare la documentazione prevista per il tipo di lavori da realizzare.

**E' stata chiarita la questione, nel silenzio delle parti, del trasferimento della detrazione in caso di vendita dell'immobile in particolare per gli atti stipulati dal 17.09.2011 al 31.12.2011.**

L'Agenzia precisa che la detrazione residua, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto, compete all'acquirente conformemente alla disciplina previdente. Nell'ipotesi di trasferimento 'mortis causa' resta invariato il diritto di beneficiare della detrazione agli eredi che conservano la diretta e materiale detenzione dell'immobile. L'Agenzia conferma che le stesse regole sono applicabili anche agli atti di trasferimento tra vivi delle unità immobiliari sulle quali sono stati effettuati interventi di riqualificazione energetica agevolabili mantenendo pertanto la simmetria tra le due agevolazioni fiscali. In relazione al trasferimento della proprietà l'Agenzia precisa inoltre che la detrazione spetta al titolare il diritto a fruire della detrazione (sia esso cedente o acquirente) alla data del 31 dicembre e ciò per l'intera quota annua. L'Agenzia si occupa infine del caso specifico ovvero se siano agevolabili, in presenza di interventi condominiali di ristrutturazione che interessino le reti fognarie, anche le spese per la bonifica del terreno con rimozione di rifiuti speciali pericolosi indispensabili per la prosecuzione dei lavori. L'Agenzia, rilevando che sono comunque oggetto di agevolazione le spese per la bonifica dell'amianto, ha precisato che altri lavori di bonifica del terreno possono essere agevolati solo se strettamente necessari per la realizzazione dell'intervento. Conclude infine che l'individuazione della parte di spesa da considerarsi strettamente necessaria dovrà risultare da rigorose valutazioni tecniche fondate su elementi oggettivi.