

“Condizioni per chiedere la detrazione:”

Le principali condizioni per fruire dell'agevolazione sono:

- il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è ordinariamente di 48.000 euro per unità immobiliare; il tetto sale a 96.000 euro per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2015
- la detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

L'obbligo di indicare in fattura il costo della manodopera è stato soppresso dal decreto legge n. 70 del 13 maggio 2011.

Attenzione

La detrazione spetta anche per l'acquisto di immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione o da cooperative.

I lavori sulle unità immobiliari residenziali e sugli edifici residenziali per i quali spetta l'agevolazione fiscale sono:

- quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). In particolare, la detrazione riguarda le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria, per le opere di restauro e risanamento conservativo e per i lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze
- quelli indicati alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia), effettuati su tutte le parti comuni degli edifici residenziali
- gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi, anche se detti lavori non rientrano nelle categorie indicate nelle precedenti lettere A e B e a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza
- gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune
- i lavori finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi (ad esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione)
- gli interventi per la realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia idoneo a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap gravi, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 104/1992. La detrazione compete unicamente per le spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili, mentre non spetta per le spese sostenute in relazione al semplice acquisto di strumenti, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità interna ed esterna. Pertanto, a titolo di esempio, non rientrano nell'agevolazione i telefoni a viva voce, gli schermi a tocco, i computer, le tastiere espanse. Tali beni, tuttavia, sono inquadrabili nella categoria dei sussidi tecnici e informatici per i quali, a determinate condizioni, è prevista la detrazione Irpef del 19%
- gli interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Con riferimento alla sicurezza domestica, non dà diritto alla detrazione il semplice acquisto, anche a fini sostitutivi, di apparecchiature o elettrodomestici dotati di meccanismi di sicurezza, in quanto tale fattispecie non integra un intervento sugli immobili (ad esempio non spetta alcuna detrazione per l'acquisto di una cucina a spegnimento automatico che sostituisca

una tradizionale cucina a gas). L'agevolazione compete, invece, anche per la semplice riparazione di impianti insicuri realizzati su immobili (per esempio, la sostituzione del tubo del gas o la riparazione di una presa malfunzionante). Tra le opere agevolabili rientrano l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas inerti, il montaggio di vetri anti-infortunio, l'installazione del corrimano

- interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi. Per "atti illeciti" si intendono quelli penalmente illeciti (per esempio, furto, aggressione, sequestro di persona e ogni altro reato la cui realizzazione comporti la lesione di diritti giuridicamente protetti). In questi casi, la detrazione è applicabile unicamente alle spese sostenute per realizzare interventi sugli immobili. Non rientra nell'agevolazione, per esempio, il contratto stipulato con un istituto di vigilanza
- gli interventi finalizzati alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, all'esecuzione di opere interne.

La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro sei mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Oltre alle spese necessarie per l'esecuzione dei lavori, ai fini della detrazione è possibile considerare anche quelle per la progettazione e le altre prestazioni professionali connesse, le spese per prestazioni professionali comunque richieste dal tipo di intervento, le spese per la messa in regola degli edifici, le spese per l'acquisto dei materiali, il compenso corrisposto per la relazione di conformità dei lavori alle leggi vigenti, le spese per l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, l'imposta sul valore aggiunto, l'imposta di bollo e i diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni e le denunce di inizio lavori, gli oneri di urbanizzazione, gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi nonché agli adempimenti stabiliti dal regolamento di attuazione degli interventi agevolati (decreto n. 41 del 18 febbraio 1998). Non possono invece ritenersi comprese tra quelle oggetto della detrazione le spese di trasloco e custodia dei mobili per il periodo necessario all'effettuazione degli interventi di recupero edilizio.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo quando riguardano le parti comuni. La detrazione spetterà ad ogni condomino in base alla quota millesimale.

Attenzione: gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica rientrano fra i lavori che fruiscono della detrazione per lavori di ristrutturazione, a condizione che siano realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendano interi edifici (se riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari). Per effetto delle disposizioni contenute nel DL 63/2013 e nella legge di stabilità per il 2014, per queste spese, le cui procedure autorizzatorie siano attivate a decorrere dal 4 agosto 2013, su edifici ricadenti nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2, identificate con l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003), riferite a costruzioni adibite ad abitazione principale o ad attività produttive, la detrazione, calcolata su un ammontare massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, è del 65 per cento fino al 31 dicembre 2014 e del 50% per il periodo 1° gennaio 2015 - 31 dicembre 2015.