

Ai gentili clienti
Loro sedi

Recupero edilizio: bonus salvo anche con l'indicazione del codice fiscale personale

Gentile cliente, la informiamo che con la **risoluzione n. 74 del 27.08.2015** l'Agenzia delle Entrate ha confermato la **possibilità di poter fruire della detrazione** per i lavori di recupero edilizio **anche nel caso in cui l'indicazione del codice fiscale sia "errata"**. Nello specifico, ci si riferisce all'ipotesi di **indicazione del codice fiscale personale**, da parte del contribuente persona fisica, **anziché del codice fiscale del condominio per lavori che insistono sulle parti comuni dell'edificio**: la fattispecie riguarda da vicino i **condomini "minimi"**, per cui **non sussiste l'obbligo di nomina di un amministratore, ma sussiste quello di richiesta di codice fiscale condominiale** (circostanza questa chiarita dalla stessa Agenzia delle Entrate nel corso del 2014). Nel caso esaminato **i contribuenti, pur avendo eseguito correttamente la procedura, hanno indicato nei bonifici il proprio codice fiscale anziché quello del condominio**: l'Agenzia, pur prevedendo **l'applicazione di una sanzione per la richiesta tardiva del codice fiscale**, ha acconsentito alla **fruizione dell'agevolazione per il recupero edilizio**, in quanto **l'errata indicazione del codice fiscale non reca, nella fattispecie, alcun pregiudizio all'obbligo di applicare la ritenuta dell'8%** prevista dall'art. 25 del DL n. 78/2010.

Premessa

Con la **risoluzione n. 74 del 27.08.2015** l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcune **precisazioni in riferimento agli adempimenti necessari per beneficiare dell'agevolazione sul recupero edilizio con riferimento alle parti comuni dei condomini**. Al fine di assicurare nella maggior misura possibile il beneficio ai contribuenti, **l'Agenzia ritiene possibile**, seppure in riferimento ad un

caso specifico, **accedere all'agevolazione anche nel caso in cui il contribuente indichi il proprio codice fiscale anziché quello del condominio.**

Si deve segnalare che coloro che hanno indicato il proprio codice fiscale anziché quello condominiale nel bonifico per il recupero edilizio, sono tenuti a **regolarizzare la propria posizione entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi: diversamente decadranno dal beneficio.**

Con riferimento alla misura della detrazione in commento, bisogna ricordare che la **legge n. 190 del 23.12.2014** ha previsto la **modifica delle disposizioni in materia di recupero edilizio: in previsione dell'accorpamento dell'agevolazioni** (recupero edilizio e risparmio energetico) **con applicazione di un'aliquota unica di detrazione del 36%**, il legislatore ha disposto progressivamente **la proroga dell'attuale agevolazioni potenziata, grazie a cui viene riconosciuta la detrazione del 50% delle spese con un massimale di 96.000 euro.**

Recupero edilizio

Per effetto di numerose modifiche alla disciplina delle agevolazioni sul recupero edilizio e sul risparmio energetico i contribuenti potranno **beneficiare per un periodo limitato di una detrazione del 50% su un massimale di 96.000 euro.**

La maggiorazione della detrazione si applica a tutti gli interventi previsti nell'ambito di applicazione della detrazione del 36%, **compresa anche l'ipotesi di recupero edilizio/restauro conservativo di immobili operato da cooperative edilizie con assegnazione degli immobili, ipotesi in riferimento alla quale si segnala l'estensione del periodo in cui può intervenire la cessione da sei mesi a 18 mesi dal termine dei lavori.** Tale ipotesi differisce da quelle ordinarie in quanto l'importo della spesa detraibile è **fissato al 25% del prezzo di vendita/cessione dell'immobile** (non si provvede, quindi, al calcolo delle spese ma semplicemente si fissa la quota detraibile forfettariamente in base all'importo della cessione).

Si ricorda, inoltre, l'introduzione, per effetto della legge di stabilità per il 2014, di **un'ulteriore ipotesi di detrazione maggiorata** (ancora attiva), nel caso in cui un contribuente sostenga spese per **interventi antisismici per edifici ricadenti in zone ad alta pericolosità sismica**, utilizzati per attività produttive o come abitazione principale. In tal caso viene concessa una detrazione del 65% delle spese su un massimale di 96.000 euro

Per effetto delle modifiche apportate dalla legge di stabilità per il 2015, i contribuenti possono beneficiare della seguente agevolazione:

AGEVOLAZIONE			
Ipotesi	Importo detraibile	Massimale di spesa	Termine
Recupero edilizio, interventi conservativi	50%	96.000 euro	Spese sostenute dal 26.06.2013 al 31.12.2015
Interventi antisismiche in zone ad alto rischio	65%	96.000 euro	Per le spese sostenute fino al 31.12.2015

Chiarimenti sull'indicazione del codice fiscale

Nel caso esaminato con **risoluzione n. 74/E/2015** i contribuenti sono proprietari di **tre abitazioni situate nello stesso condominio, sulla quale sono stati avviati lavori di recupero edilizio** (relativi alle parti comuni) nei mesi di giugno/luglio 2014. I contribuenti hanno provveduto a tutti gli adempimenti previsti per la fruizione dell'agevolazione, ma **hanno indicato, nei bonifici destinati all'applicazione della ritenuta dell'8%, il codice fiscale personale.**

Con specifico riferimento a tali interventi, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che "*[...] i documenti giustificativi [es. fatture] devono essere **intestati al condominio** [...] e che, relativamente alle modalità di pagamento, [...] **il bonifico deve recare il codice fiscale dell'amministratore del condominio o di uno qualunque dei condomini che provvede al pagamento, nonché quello del condominio***" (circolare Agenzia delle Entrate n. 57/E del 24.02.1998).

In sostanza, **per gli interventi realizzati sulle parti comuni, la fruizione dell'agevolazione è subordinata alla circostanza che sia il condominio ad essere intestatario delle fatture e ad eseguire**, nella persona dell'amministratore o di uno dei condomini, **tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale.**

Nel caso prospettato **l'istante ha provveduto al pagamento degli interventi edilizi riguardanti le parti comuni mediante l'apposito bonifico bancario dal proprio conto corrente, indicando il proprio codice fiscale e non quello del condominio, in quanto quest'ultimo ne era privo.** Tale pratica, pur non essendo formalmente corretta, **ha comunque consentito l'applicazione della ritenuta dell'8%**, quindi **"non c'è stato pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane SPA dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del DL n. 78 del 2010 all'atto dell'accredito del pagamento"**.

Tutti i **contribuenti che hanno provveduto ad effettuare i bonifici con il codice fiscale personale anziché quello condominiale non saranno** (automaticamente), pertanto, **esclusi dal beneficio.**

In ogni caso, **per poter accedere all'agevolazione, i condomini dovranno provvedere alla regolarizzazione della propria posizione tramite la seguente procedura:**

- presentazione della **domanda di attribuzione del codice fiscale al condominio mediante il modello AA5/6;**
- **versamento**, con indicazione del **codice fiscale attribuito al condominio**, della **sanzione prevista dall'art. 13, comma 1, lett. a), del DPR n. 605 del 1973, per l'omessa richiesta del codice fiscale, nella misura minima di euro 103,29, mediante il modello F24, utilizzando il codice tributo 8912;**
- presentare una **comunicazione in carta libera all'Ufficio dell'Agenzia delle entrate** competente in relazione **all'ubicazione del condominio.**

OSSERVA

Nella comunicazione, unica per tutti i condòmini, deve essere specificato, distintamente per ciascun condomino:

- le **generalità e il codice fiscale;**
- i **dati catastali delle rispettive unità immobiliari;**
- i **dati dei bonifici dei pagamenti effettuati per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio;**
- la **richiesta di considerare il condominio quale soggetto che ha effettuato gli interventi;**
- le **fatture emesse dalle ditte nei confronti dei singoli condòmini, da intendersi riferite al condominio.**

La procedura, essendo relativa, nel caso esaminato, a omissioni commesse nel 2014, dovrà essere **conclusa entro il termine per la presentazione della dichiarazione dei redditi per l'anno 2015.**

Ciascun condomino, nel presupposto che la ripartizione delle spese corrisponda ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi del codice civile per la suddivisione delle spese, potrà **inserire le spese, sostenute nel periodo d'imposta 2014, nel modello UNICO PF 2015 da presentare entro il 30 settembre 2015 o, se ha già presentato il modello 730/2015, nel modello 730/2015 integrativo da presentare entro il 26 ottobre 2015, considerato che il termine di presentazione del modello (25 ottobre) cade in un giorno festivo.**

Altri chiarimenti

Con particolare riguardo alla disciplina del recupero edilizio riportiamo, infine, di seguito, alcuni **chiarimenti forniti dall’Agenzia delle Entrate nel corso del mese di gennaio 2015:**

FAQ

1. Si può usufruire della detrazione per i lavori di ristrutturazione di un immobile accatastato come ufficio che, a seguito di ristrutturazione, viene trasformato in due unità di civile abitazione con conseguente variazione della categoria catastale? Oppure si deve variare prima la destinazione d’uso da ufficio ad abitazione?

È possibile usufruire della detrazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che i lavori che saranno effettuati comportano il cambio d'uso del fabbricato, da ufficio ad abitazione.

2. È detraibile la spesa di ristrutturazione edilizia sostenuta anche dal familiare convivente, che non risulti intestatario della fattura e/o dei bonifici?

Sì, secondo il principio per cui è riconosciuto il beneficio a chi ha effettivamente sostenuto la spesa, è possibile. È però necessario che nella fattura sia annotata la percentuale di spesa sostenuta dal familiare convivente non intestatario (circolare 20/2011, punto 2.1).

3. Devo effettuare dei lavori di ristrutturazione, qual è il tetto massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione?

Per le spese sostenute dal 26 Giugno 2012, il tetto massimo di spesa è di € 96.000 per singola unità immobiliare.

4. Per lavori su parti comuni di un condominio, la spesa massima detraibile da parte dei singoli condomini ammonta a 96.000 euro o il limite massimo è di 96.000 euro per tutto il condominio?

Il limite è riferito ad ogni singola abitazione (risoluzione n. 206/2007 e 19/2008). Pertanto, ogni condomino, nel limite di una spesa massima di € 96.000, potrà detrarre fino a € 48.000.

5. In caso di lavori di ristrutturazione, sono previsti dei limiti minimi di spesa per fruire della detrazione?

No, non sono previsti limiti minimi di spesa.

6. Ho stipulato un compromesso per l’acquisto di una casa. Ho diritto alle detrazioni per i lavori di ristrutturazione edilizia eseguiti nel periodo compreso tra la data del compromesso e la data di stipula dell'atto?

Sì, a condizione che il compromesso sia registrato, che abbia il possesso dell'immobile e che esegua i lavori a proprio carico.

7. Ho diritto alla detrazione per ristrutturazione edilizia anche se ho concesso in locazione l’immobile?

Sì.

8. Cosa devo fare se non sono richieste abilitazioni amministrative per i lavori che devo effettuare?

Se la normativa non prevede che debbano essere richieste abilitazioni, né che debba essere fatta alcuna comunicazione al Comune in cui è situato l'immobile, deve redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

9. Per i lavori su parti comuni, è obbligatorio avere un codice fiscale del condominio? Se non vi è obbligo di avere un amministratore, chi effettua il pagamento?

Sì, occorre che il condominio sia munito di codice fiscale. Il pagamento potrà essere effettuato da uno dei condomini che dovrà indicare nei bonifici il proprio codice fiscale oltre a quello del condominio. Il pagamento potrà essere eseguito dal conto corrente bancario (o postale) del condomino a tal fine delegato dagli altri o da un conto appositamente istituito (circolare n. 11/E del 2014).

10. Mia moglie e io siamo comproprietari con quote diverse (60% io e 40% lei) di un immobile su cui sono in corso dei lavori di ristrutturazione. Possiamo dividere a metà le spese o dobbiamo obbligatoriamente ripartirle in base alle quote di proprietà dell'immobile?

Non è obbligatorio suddividere tra i comproprietari le spese sostenute in base alle quote di proprietà dell'immobile. Tuttavia, quando la partecipazione alle spese è diversa dalle quote di proprietà, è necessario annotare in fattura la percentuale di ripartizione delle spese (circolare n. 55/E del 2001).

11. Ai fini della detrazione devo considerare le fatture comprensive di Iva?

Sì, la detrazione delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia spetta sull'intero importo della fattura pagata (comprensivo di Iva).

12. Mio marito sta ristrutturando una casa che diventerà la nostra abitazione principale. Se partecipo alle spese di ristrutturazione posso usufruire delle detrazioni fiscali del 50%, in quanto coniuge?

Sì, anche il coniuge convivente può usufruire delle detrazioni fiscali e non è rilevante il regime patrimoniale del matrimonio.

13. Si può usufruire della detrazione del 50% sull'acquisto dei materiali per le opere in economia?

Sì, per gli interventi che consentono di ottenere la detrazione fiscale del 50% è prevista anche la possibilità di eseguire i lavori in proprio ottenendo quindi la detrazione sulle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati (circolare ministeriale n. 121/1998 paragrafo 2.4).

14. Devo realizzare degli interventi di manutenzione straordinaria su un'unità immobiliare a me concessa in comodato d'uso gratuito, è necessario avere il consenso del proprietario?

Sì, in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile (comodatario), se diverso dai familiari conviventi, è obbligatorio produrre e conservare dichiarazione di consenso del possessore

(proprietario) all'esecuzione dei lavori (provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 2 novembre 2011 n. 149646).

15. Un privato deve eseguire dei lavori di ristrutturazione. Le prestazioni professionali, necessarie per l'esecuzione degli interventi, possono scontare l'aliquota agevolata del 10% come gli altri lavori?

No. Le prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento eseguito sono escluse dalla applicazione dell'aliquota ridotta; esse, pertanto, sconteranno l'aliquota ordinaria del 22%. Le spese per tali prestazioni consentiranno, comunque, di beneficiare delle detrazioni Irpef per ristrutturazioni.

16. Posso beneficiare della detrazione del 50% per l'imbiancatura del mio appartamento a seguito di interventi di manutenzione straordinaria rientranti tra quelli agevolabili?

Sì, può detrarre anche le spese per l'imbiancatura sebbene in sé qualificabile come manutenzione ordinaria, a condizione che essa sia strettamente connessa alle altre opere di manutenzione straordinaria per cui le spetti l'agevolazione (circolare ministeriale n. 57/1998).

17. Devo far realizzare un sistema di antifurto nella mia abitazione di proprietà. Posso usufruire della detrazione Irpef del 50%?

Sì, è possibile usufruire della detrazione fiscale del 50% per la realizzazione dell'antifurto nella propria abitazione. Esso rientra infatti tra gli interventi volti a prevenire il compimento di atti illeciti da parte di terzi, per cui sono previste le detrazioni fiscali.

18. Ho diritto alla detrazione del 50% per la costruzione del box auto anche per un'abitazione non "prima casa"?

Sì, è possibile purché vi sia il vincolo pertinenziale tra l'abitazione e il box.

19. L'acquisto di pannelli fotovoltaici per un'abitazione attualmente in fase di costruzione, la cui installazione avverrà successivamente alla realizzazione dell'edificio, è detraibile al 50% oppure l'agevolazione spetta solo per impianti installati su abitazioni già esistenti?

Non è possibile fruire della detrazione in questo caso. Per espressa previsione normativa (articolo 1 comma 3 della legge n. 449/1997), la detrazione del 36% (oggi 50%) relativa a interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui sono compresi l'acquisto e l'installazione di pannelli fotovoltaici, compete per immobili già censiti in catasto, o per i quali sia stato richiesto l'accatastamento.

20. Nella causale del bonifico per il pagamento di lavori di ristrutturazione, ho riportato erroneamente i riferimenti normativi dell'agevolazione per la riqualificazione energetica degli edifici (legge n. 296/2006) in luogo di quelli previsti per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16 bis del Dpr 917/1986). Perdo il diritto alla detrazione?

No, a condizione che l'indicazione errata non abbia pregiudicato l'applicazione della ritenuta d'acconto del 4% da parte della Banca (circolare n. 11/E del 2014, paragrafo 4.5).

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di

Vostro interesse.

Cordiali saluti