



DOTTORI COMMERCIALISTI

Walter Meli
Franco Confalonieri
Riccardo Albanesi
Francesca Oltolini
Davide Valla
Luca Bandera



Via Sant'Eufemia, 28 - 29100 PIACENZA (Italia)
Tel. 0523/329380-384352 - Fax 0523/338066-385900
www.studiomeli.it e-mail: studiomeli@studiomeli.it

FINANZIARIA 2003:

la detrazione IRPEF 36% per le ristrutturazioni: novità

La Legge Finanziaria 2003, all'articolo 2, commi 5 e 6 proroga le disposizioni in materia di detrazione IRPEF 36% per ristrutturazioni edilizie.

La proroga compete:

- per le **spese sostenute** fino al **30 settembre 2003**: il termine non si riferisce quindi all'inizio o all'esecuzione dei lavori, ma all'effettivo pagamento delle spese relative;
- per un ammontare complessivo non superiore a **48.000 euro**: nel caso in cui gli interventi di recupero del 2003 fossero la mera prosecuzioni di interventi già iniziati in periodi precedenti, l'ammontare massimo di 48.000 euro deve riferirsi al totale delle spese sostenute per lo specifico intervento (a differenza di quando accadeva in passato, quando il limite di 150 milioni di lire veniva considerato per ogni singolo anno).

Per le spese sostenute nel 2003, la detrazione deve essere ripartita in **dieci anni**. I soggetti di età non inferiore a 75 ed a 80 anni possono ripartirla, rispettivamente, in 5 e 3 quote annuali di pari importo.

In caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero, le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore si trasferiscono all'acquirente.

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

La detrazione IRPEF per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati

La detrazione del 36% si applica anche agli interventi riguardanti **interi fabbricati**, eseguiti entro il **31 dicembre 2003**, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il **30 giugno 2004**. In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, sull'ammontare forfettario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

E' consentito beneficiare della detrazione anche per l'importo versato in acconto a condizione che venga stipulato un compromesso di vendita degli immobili, debitamente registrato presso l'Ufficio locale competente, o ove non ancora istituito, presso l'Ufficio del registro. Resta fermo che anche nel caso di stipula del compromesso il rogito deve avvenire entro il 30 giugno 2004.

La detrazione Irpef del 36% si applica quindi alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2004. Il termine immobile deve essere inteso come singola unità immobiliare e l'agevolazione non è legata alla cessione o assegnazione delle altre unità immobiliari, costituenti l'intero fabbricato, così che ciascun acquirente può beneficiare della detrazione con il proprio acquisto o assegnazione;
- l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia (lettere c) e d) dell'articolo 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari

in materia di edilizia approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 precedentemente individuati dall'articolo 31, comma 1, della legge n. 457/78), riguardanti l'intero edificio. La norma agevolativa trova applicazione, pertanto, a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, magari rilevante);

- i suddetti lavori devono essere eseguiti dall'impresa entro il 31 dicembre 2003.

L'agevolazione spetta anche nell'ipotesi in cui i lavori di recupero siano stati ultimati prima del 1° gennaio 2003, semprechè siano stati interamente realizzati successivamente al 1° gennaio 1998. Gli atti di vendita quindi devono essere stipulati a partire dal 1° gennaio 2003 e i pagamenti effettuati nell'anno 2003 e nel periodo 1° gennaio 30 giugno 2004. Il fatto che si consenta che i pagamenti possano essere effettuati sia nell'anno 2003 sia nel periodo 1° gennaio-30 giugno 2004, rende detraibili - nel caso di acquisto o assegnazione di immobili ristrutturati - anche le spese sostenute dopo il 31 dicembre 2003, data ultima di scadenza dell'agevolazione.

Per fruire di questa particolare agevolazione non è necessaria la trasmissione del modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara e l'effettuazione dei pagamenti mediante bonifico bancario.