



Collegio
dei Costruttori Edili
di Brescia e Provincia

RISTRUTTURARE CONVIENE

**GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI
FISCALI PER LE OPERE DI
RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO
EDILIZIO DELLE ABITAZIONI**



RISTRUTTURARE CONVIENE

oggi ancora di più che in passato: lo Stato rimborsa
metà della spesa sostenuta per risistemare
gli ambienti di casa tua

*che
importo
recuperi*

Sono state introdotte importanti novità sulla detrazione IRPEF per la ristrutturazione degli immobili abitativi. Fino al 30 giugno 2013, viene riconosciuta una detrazione del 50% delle spese sostenute fino a un massimo di 96.000 euro: potrai quindi avere in restituzione fino a 48.000 euro (50% di 96.000).

*quali
sono
gli interventi
agevolati*

Rifare il bagno, cambiare i serramenti, la caldaia o ristrutturare la tua casa, cioè sono agevolati tutti i lavori di manutenzione, restauro e ristrutturazione; anche l'acquisto dei box o posti auto pertinenziali all'abitazione, come pure le spese per rendere più sicura la tua casa (antifurto, porte e finestre blindate) beneficiano dell'agevolazione.

*cosa
devi fare*

Pagare con bonifico (bancario o postale) l'impresa che effettua i lavori e conservare fatture, ricevute e le comunicazioni spedite al comune o all'ASL.

Dovrai poi indicare le spese nella tua dichiarazione dei redditi (Modello Unico o 730) e, se sei un lavoratore dipendente, il tuo datore di lavoro ti restituirà, in 10 rate annuali, il 50% della spesa sostenuta.

Puoi usufruire della detrazione fiscale se sei proprietario dell'immobile, usufruttuario, possessore (ad esempio se sei inquilino), come pure se sei loro familiare convivente o affine entro il terzo grado di parentela.

Allora cosa ne pensi? Ristrutturare conviene?

Il Collegio dei Costruttori Edili di Brescia ha predisposto una breve guida che ti spiega tutto nel dettaglio, per rispondere ai tuoi dubbi e aiutarti ad evitare di incorrere in errore.



Ristrutturare conviene

Dal 26 giugno 2012 il cittadino può detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 50% di quanto ha speso per ristrutturare, restaurare o conservare il suo immobile residenziale di qualsiasi categoria catastale.

Ma non solo: le agevolazioni riguardano anche i lavori sulle relative "pertinenze", come ad esempio il garage, la cantina, la soffitta.

Questa guida si propone di offrire risposte alle opportunità offerte dalla legge.

Vi sono riportati i vantaggi del provvedimento, una tabella di sintesi ed una classificazione degli interventi, nonché le procedure necessarie per beneficiare della detrazione Irpef.

E' il caso di ricordare che la maggior parte degli interventi di recupero ammessi al contributo, effettuati dalle singole persone fisiche, richiederanno l'intervento di un tecnico.

Si informa, infine, che il Collegio dei Costruttori Edili di Brescia ha stipulato positivi accordi con alcuni istituti di credito. Tali accordi prevedono l'erogazione di mutui a tassi competitivi e con modalità semplificate.

Gli elementi delle citate convenzioni sono illustrati sia sul sito internet del Collegio Costruttori (www.ancebrescia.it) che nella documentazione allegata al presente fascicolo.

Ristrutturare conviene, ma scegli l'impresa che offre garanzie

Oltre a segnalare la convenienza che la legge riserva ai lavori di recupero è necessaria sottolineare, in particolare, l'opportunità che la scelta dell'impresa esecutrice avvenga anche sulla base delle garanzie offerte.

L'attuale normativa antinfortunistica, ad esempio, pone a carico del committente precise responsabilità, alcune delle quali non delegabili ad altri.

Ma la stessa legge in questione precisa che, in caso di inadempienza in materia di sicurezza e di contributi previdenziali, decade il diritto al rimborso del 50%, oltre alle altre, immaginabili, conseguenze.

Se non presta la dovuta attenzione a questi aspetti, il cittadino che vuol migliorare la propria abitazione rischia seriamente di compromettere i propri risparmi.

L'invito è quindi pressante. Le garanzie sono enumerate in questo fascicolo ed integralmente contenute nel "Contratto tipo" appositamente predisposto dal Collegio Costruttori.

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

La norma: quali sono i vantaggi?

L'art.11 del D.L. 83/2012 ha introdotto importanti novità sulla detrazione IRPEF per la ristrutturazione degli immobili abitativi.

In particolare, dal 26 giugno 2012 (data di entrata in vigore del decreto) al 30 giugno 2013, la detrazione spetta:

- in misura pari al 50% (al posto del 36%) delle spese sostenute e rimaste a carico del contribuente;*
- per un ammontare massimo di spesa pari a 96.000 euro (al posto dei 48.000 euro) per unità immobiliare.*

La detrazione del 50% dall'Irpef si calcola sulle spese sostenute per lavori, forniture e acquisti, comprensive di IVA, fino a un importo massimo di 96.000 euro.

Se dunque si spendono 96.000 euro, si possono risparmiare 48.000 euro di IRPEF (50%) da distribuire in quote uguali per dieci anni (a partire dalla dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui sono state sostenute le spese).

Le modifiche introdotte alla disciplina del 36% si applicano, oltre che per tutti gli interventi iniziati a partire dal 26 giugno 2012, anche per i lavori in corso, cioè per quegli interventi avviati prima di tale data, ma a questa non ancora terminati.

Ai fini dell'applicazione del nuovo limite di detrazione del 50%, infatti, vale il principio di cassa, cioè rileva il momento di pagamento, con bonifico bancario o postale, delle spese sostenute.

In pratica, per gli interventi in corso, l'importo detraibile sarà pari alla somma tra il 36% dell'importo complessivo dei bonifici effettuati sino al 25 giugno 2012 (sino ad una spesa massima di € 48.000) e il 50% del valore dei bonifici ordinati dal 26 giugno (sino ad una spesa massima di 96.000 euro).

Il temporaneo aumento della percentuale detraibile opera anche per la realizzazione o l'acquisto di box e posti auto di nuova costruzione, pertinenti ad abitazioni, per i quali la nuova percentuale del 50% si dovrà comunque applicare sui costi di costruzione attestati dall'impresa cedente, da assumere sino ad un massimo di 96.000 euro.

Resta fermo che, a decorrere dal 1° luglio 2013, la detrazione riprenderà ad operare secondo la percentuale (36%) ed i limiti massimi di spesa (48.000 euro) previsti a regime dall'art.16-bis del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

Si ricorda, infatti, che l'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata resa permanente dal decreto legge n.201/2011 che ha previsto il suo inserimento tra gli oneri detraibili ai fini Irpef.



Se l'Irpef è stata già versata, come avviene il rimborso?

Nell'ipotesi in cui sia già versata l'Irpef, attraverso la ritenuta alla fonte effettuata dal datore di lavoro nella busta paga, si avranno due situazioni:

- *se per la dichiarazione dei redditi si utilizza il modello Unico, si può richiedere allo Stato, al momento della compilazione del modello, il rimborso per la quota d'imposta relativa ai lavori eseguiti;*
- *se invece si utilizza il modello 730, il rimborso verrà erogato direttamente dal datore di lavoro con la retribuzione del mese di luglio.*

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso però il rimborso di somme eccedenti l'imposta. Ad esempio, se la quota annua detraibile è di 1.200 euro e l'Irpef (trattenuta dal sostituto d'imposta, o comunque da pagare con la dichiarazione dei redditi) nell'anno in questione ammonta a 1.000 euro, la parte residua della quota annua detraibile (200 euro) non può essere recuperata in alcun modo. L'importo eccedente, infatti, non può essere richiesto a rimborso, né può essere conteggiato in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.

Chi può beneficiare delle agevolazioni?

Sono i soggetti Irpef, e perciò le persone fisiche che siano proprietarie, inquilini, possessori o detentori a qualsiasi titolo del fabbricato: sia che effettuino lavori per la propria unità abitativa, sia che effettuino lavori condominiali.

Anche l'imprenditore individuale, come pure i soci di società semplici, di s.n.c. o di s.a.s., possono beneficiare delle agevolazioni purché riguardino interventi effettuati su immobili che non costituiscano bene strumentale, cioè collegato all'attività di impresa.

Nell'ipotesi di lavori eseguiti sulle parti comuni condominiali, ciascun condòmino potrà detrarre dalle tasse il 50% di un importo massimo di 96.000 euro. Naturalmente la detrazione riguarda la parte delle spese a carico del singolo condòmino, secondo la ripartizione della tabella millesimale.

Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dei condomini, l'agevolazione spetta con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore.

In questo caso, il singolo condòmino potrà recuperare la detrazione, nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente pagata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

L'agevolazione spetta, pertanto, non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi purché ne sostengano le relative spese.

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

In particolare possono richiedere l'agevolazione, oltre ai proprietari, i nudi proprietari, i titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), i locatari, i comodatari ecc.

Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese e siano a lui intestati i bonifici e le fatture.

In questo caso, ferme restando le altre condizioni, la detrazione spetta anche se le abilitazioni comunali (DIA, SCIA, permesso di costruire) sono intestate al proprietario dell'immobile e non al familiare che usufruisce della detrazione.

I familiari che possono usufruire dell'agevolazione sono il coniuge, i parenti entro il terzo grado di parentela e gli affini entro il secondo grado.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita, anche il futuro acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione a condizione che sostenga le spese e che sia stato registrato il preliminare di vendita.

Procedure per beneficiare della detrazione Irpef

Esistono condizioni da rispettare per beneficiare dell'agevolazione?

Per usufruire dell'agevolazione sarà sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e quelli di chi ha sostenuto la spesa.

Gli adempimenti previsti per richiedere la detrazione sulle spese di ristrutturazione sono stati recentemente semplificati e ridotti.

In particolare, dal 14 maggio 2011 è stato soppresso l'obbligo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara e quello di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

Inoltre deve essere inviata una raccomandata A.R.

La comunicazione all'ASL non deve essere effettuata in tutti i casi in cui i decreti legislativi relativi alle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL.

In tutti gli altri casi deve essere inviata all'Azienda sanitaria locale, competente per territorio, una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- generalità del committente dei lavori e ubicazione degli stessi
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di



responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione

- *data di inizio dell'intervento di recupero.*

Un facsimile di comunicazione è riportato in allegato alla presente guida.

Come effettuare i pagamenti?

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- *la causale del versamento*
- *il codice fiscale del soggetto che paga*
- *codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.*

Solo le spese che non è possibile pagare con bonifico, come ad esempio, oneri di urbanizzazione, diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo ecc., possono essere pagate con altre modalità.

Quando vi sono più soggetti che sostengono la spesa e tutti intendono fruire della detrazione, il bonifico deve riportare il codice fiscale delle persone interessate al beneficio fiscale.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali, oltre al codice fiscale del condominio, è necessario indicare quello dell'amministratore o di altro condomino che effettua il pagamento.

La ricevuta del bonifico dovrà essere conservata ed esibita a ogni richiesta degli uffici del ministero delle Finanze incaricati dei controlli.

Ritenuta sui bonifici

Al momento del pagamento delle spese di recupero effettuato con bonifico, banche e poste devono operare una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori.

Attualmente questa ritenuta è pari al 4%.

Quali sono i documenti da conservare?

I contribuenti che hanno richiesto l'agevolazione fiscale devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture o le ricevute relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Questi documenti, che devono essere intestati alle persone che fruiscono della detra-

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

zione, potrebbero essere richiesti, infatti, dagli uffici finanziari che controllano le loro dichiarazioni dei redditi.

Il contribuente, inoltre, dovrà essere in possesso:

- *della domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)*
- *delle ricevute di pagamento dell'Ici/Imu, se dovute*
- *della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori (per gli interventi su parti comuni di edifici residenziali) e della tabella millesimale di ripartizione delle spese*
- *della dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi*
- *delle abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (permesso di costruire, DIA, SCIA, autorizzazioni, ecc.) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori che attesti che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.*

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Esistono cause che determinano la decadenza dal diritto alle agevolazioni?

Il diritto alle agevolazioni viene meno nel caso in cui:

- *non si provveda a tutti gli adempimenti di comunicazione, conservazione ed esibizione di tutta la documentazione, compresa quella relativa alle spese sostenute. Gli uffici delle Imposte, qualora ritenessero incompleta la documentazione trasmessa, sono tenuti a richiedere le necessarie integrazioni, in mancanza delle quali si perde il beneficio alla detrazione*
- *il pagamento non avvenga tramite bonifico bancario o postale*
- *i lavori siano eseguiti in difformità rispetto a quanto comunicato*
- *i lavori siano eseguiti da imprese non in regola con le norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro e nei cantieri e con le disposizioni relative alle obbligazioni contributive. Per queste violazioni il contribuente non decade dal diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori (si veda il facsimile allegato alla presente guida).*



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

È prevista una detrazione Irpef del 36% (ma, forse, anche del 50% fino al 30 giugno 2013 - sul punto sono attesi dei chiarimenti ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate) anche per gli acquisti di fabbricati, ad uso abitativo, ristrutturati.

In particolare, la detrazione si applica nel caso di interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

L'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata, indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti, su un importo forfetario, pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'abitazione, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione.

Esempio

Prezzo di acquisto dell'abitazione: = 180.000 euro

Costo forfetario di ristrutturazione (25% di 180.000 euro) = 45.000 euro

Detrazione (36% di 45.000 euro) = 16.200 euro

La detrazione si applica quando sono stati effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell'art. 3 del Dpr 380/2001.

La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di 48.000 euro e deve essere ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Ad esempio supponiamo che il prezzo di acquisto dell'abitazione sia di 300.000 euro. Poiché il 25% di 300.000 euro (75.000) è superiore all'importo massimo di 48.000 euro, la detrazione dovrà essere calcolata su tale ultimo importo e sarà pari, quindi, a 17.280 euro (36% di 48.000).

Il limite di 48.000 euro deve essere riferito alla singola unità abitativa e non al numero di persone che partecipano alla spesa. Di conseguenza, questo importo va suddiviso tra tutti i soggetti aventi diritto alla detrazione.

La detrazione Irpef si applica alle seguenti condizioni:

- l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro 6 mesi dalla data del termine dei lavori*
- l'immobile acquistato o assegnato deve far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero edificio. L'agevolazione trova applicazione, pertanto,*

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

a condizione che gli interventi edilizi riguardino l'intero fabbricato (e non solo una parte di esso, anche se rilevante)

- *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.*

In caso di stipula del preliminare di compravendita, per fruire della detrazione è necessario che il rogito avvenga entro i termini previsti.

Per fruire dell'agevolazione non è necessario effettuare i pagamenti mediante bonifico.

Altre notizie utili

A) Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico (55%)

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio del 50% non è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico (55%).

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio fiscale, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

B) Le aliquote IVA per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

Sulle prestazioni di servizi relativi a interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, realizzati su immobili residenziali, è previsto un regime agevolato, che consiste nell'applicazione dell'Iva ridotta al 10%.

Le cessioni di beni restano assoggettate all'aliquota Iva ridotta solo se la relativa fornitura è posta in essere nell'ambito del contratto di appalto.

Tuttavia, qualora l'appaltatore fornisca beni di valore significativo, l'aliquota ridotta si applica ai predetti beni soltanto fino a concorrenza del valore della prestazione considerato al netto del valore dei beni stessi.

Tale limite di valore deve essere individuato sottraendo dall'importo complessivo della prestazione, rappresentato dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, soltanto il valore dei beni significativi. I beni significativi sono stati espressamente individuati dal decreto 29 dicembre 1999.



Si tratta di:

- *ascensori e montacarichi*
- *infissi esterni e interni*
- *caldaie*
- *video citofoni*
- *apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria*
- *sanitari e rubinetteria da bagni*
- *impianti di sicurezza.*

Su tali beni l'aliquota agevolata del 10% si applica solo fino alla concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni significativi.

Esempio

Costo totale dell'intervento 10.000 euro, di cui:

a) per prestazione lavorativa 4.000 euro

b) costo dei beni significativi (ad esempio rubinetteria e sanitari) 6.000 euro.

Su questi 6.000 euro di beni significativi, l'Iva al 10% si applica solo su 4.000 euro, cioè sulla differenza tra l'importo complessivo dell'intervento e quello dei beni significativi (10.000 - 6.000 = 4.000).

Sul valore residuo (2.000 euro) l'Iva si applica nella misura ordinaria del 21%.

Per destinazione abitativa privata si intende riferirsi alle abitazioni adibite a dimora di privati. Non si può applicare l'Iva agevolata al 10%:

- *ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori*
- *ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente*
- *alle prestazioni professionali, anche se effettuate nell'ambito degli interventi finalizzati al recupero edilizio*
- *alle prestazioni di servizi resi in esecuzione di subappalti alla ditta esecutrice dei lavori. In tal caso la ditta subappaltatrice deve fatturare con Iva al 21% alla ditta principale che, successivamente, fatturerà la prestazione al committente con l'Iva al 10%, se ricorrono i presupposti per farlo.*

C) Le aliquote IVA per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione

Per tutti gli altri interventi di recupero edilizio è sempre prevista l'applicazione dell'aliquota Iva del 10%.

Si tratta, in particolare delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera relativi alla realizzazione degli interventi di restauro, risanamento conservativo

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

e di ristrutturazione.

La stessa aliquota del 10% si applica all'acquisto di beni, con esclusione di materie prime e semilavorati, forniti per la realizzazione degli stessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Si applica, inoltre, il 10% di Iva alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (ad esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie, eccetera).

Per tali beni l'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

Tabella riepilogativa delle aliquote IVA

Tipologia d'intervento	Vecchio riferimento normativo	Nuovo riferimento normativo	Aliquote IVA
Manutenzione ordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	10% (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
Manutenzione ordinaria edifici non residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	21%
Manutenzione straordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (art.7 Legge 488/1999 e successive modificazioni)
Manutenzione straordinaria edifici residenziali pubblici	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (n.127-duodecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
Manutenzione straordinaria edifici non residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	21%
Restauro e risanamento conservativo	Art.31, comma 1, lett. c) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 633/1972)
Ristrutturazione edilizia	Art.31, comma 1, lett. d) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 ¹	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 633/1972)
Ristrutturazione urbanistica	Art.31, comma 1, lett. e) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies Parte III, Tabella A, DPR 633/1972)



Garanzie richiedibili all'appaltatore, consigliate per il corretto andamento del lavoro ed il buon risultato dell'opera

- 1. Impegno ad utilizzare il contratto-tipo suggerito dal Collegio Costruttori e a presentare un'offerta dettagliata, comprensiva degli elementi tecnici ed economici necessari per consentire una valutazione da parte dell'utente*
- 2. predisposizione e rispetto di un programma dei lavori e delle eventuali forniture scorporate*
- 3. produzione delle dichiarazioni di conformità per lavori inerenti gli impianti (D.M. n.37/2008, ex legge n.46/90)*
- 4. utilizzazione di materiali di isolamento coperti da polizza assicurativa del produttore*
- 5. assunzione a proprio carico, su designazione del committente, delle funzioni di responsabile in materia di sicurezza sul lavoro*
- 6. fornitura di un libretto di istruzioni, uso e manutenzione (completo di elaborati grafici), per i lavori eseguiti*
- 7. sottoscrizione di una polizza assicurativa "all risks" per l'attività di cantiere, in particolare per quanto concerne i danni alla proprietà del committente*
- 8. sottoscrizione di una polizza assicurativa a garanzia di difformità e vizi delle opere, per quanto attiene ai lavori effettuati, biennale o decennale in funzione dell'importanza dell'opera stessa*

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

Allegati:

Fac-Simile di comunicazione alla ASL

(da redigere in carta semplice)

Oggetto: *Comunicazione ai sensi del Decreto 18/2/98, n.41, art. 1, 1° comma, lett.b) per la detrazione di cui all'art. 1 della L.27/12/97, n.449 e s.m.i.*

Spett.le Azienda sanitaria locale

Via/Piazza n.....

C.A.P..... Città

DATI COMMITTENTE

Cognome Nome

Residente in Via/Piazza n

C.A.P..... Città

C.F..... C.F. del condominio

DATI DEL CANTIERE

Via/Piazza n.....

C.A.P..... Città

NATURA DELL'OPERA

.....

IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI

Impresa o società

C.F./Partita VA

DATA DI INIZIO DEI LAVORI

Si allega la dichiarazione di assunzione di responsabilità rilasciata dall'impresa esecutrice dei lavori.

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 il sottoscritto dichiara di essere informato sul fatto che i dati personali contenuti nella presente saranno utilizzati solo ai fini indicati nell'art. 1 della legge n.449/1997 e nelle disposizioni di attuazione e di poter conoscere, aggiornare, cancellare i propri dati o opporsi alloro utilizzo in violazione di legge.

Data e Firma.

.....



Fac-Simile di dichiarazione dell'impresa

(da redigere in carta semplice intestata per ognuna delle imprese esecutrici delle opere e da inviare allegata alla comunicazione alla ASL)

Oggetto: *Dichiarazione dell'impresa esecutrice delle opere ai sensi della Circolare del Ministero delle Finanze e dei Lavori Pubblici 24 febbraio 1998, n. 57/E*

*Il sottoscritto, Legale rappresentante
dell'impresa
con sede in Via/Piazza n
C.A.P Telefono*

*Dichiara, sotto la propria responsabilità, di adempiere a tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori nell'esecuzione dei lavori sull'unità immobiliare sita in
Via/Piazza n.....*

Dichiara inoltre di adempiere agli obblighi contributivi nei confronti dei propri dipendenti utilizzati nell'esecuzione dei lavori.

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 il sottoscritto dichiara di essere informato sul fatto che i dati personali contenuti nella presente saranno utilizzati, solo ai fini indicati nell'art. 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449 e nelle disposizioni di attuazione e di poter conoscere, aggiornare, cancellare i propri dati o opporsi al loro utilizzo in violazione di legge.

Data e Firma

.....

RISTRUTTURARE CONVIENE

Guida all'utilizzo degli incentivi fiscali per le opere di ristrutturazione e recupero edilizio

Fac-Simile attestazione delle spese di realizzazione del parcheggio

(da redigere in carta intestata dell'impresa)

Oggetto: *Articolo 1, legge n. 449/1997 e s.m.i. - Acquisto parcheggio pertinenziale.*

Il sottoscritto, Legale rappresentante

dell'impresa

con sede in Via/Piazza n

C.A.P. Telefono

Dichiara, sotto la propria responsabilità, che le spese sostenute per la realizzazione del parcheggio sito in

Via/Piazza n.

C.A.P. Città

acquistato o commesso dal sig

come pertinenziale all'abitazione sita in

Via/Piazza n.

C.A.P. Città

ammontano ad euro

Tale dichiarazione viene rilasciata ai fini della detraibilità dall'Irpef dovuta dall'acquirente ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 della legge n.449/1997 e s.m.i. e dalle istruzioni fornite dal Ministero delle Finanze.

Data e Firma

.....



SOMMARIO

<i>Ristrutturare conviene</i>	Pag. 3
<i>Ristrutturare conviene, ma scegli l'impresa che offre garanzie</i>	Pag. 3
<i>La norma: quali sono i vantaggi?</i>	Pag. 4
<i>Se l'Irpef è stata già versata, come avviene il rimborso?</i>	Pag. 5
<i>Chi può beneficiare delle agevolazioni?</i>	Pag. 5
<i>Procedure per beneficiare della detrazione Irpef</i>	Pag. 6
<i>Esistono condizioni da rispettare per beneficiare dell'agevolazione?</i>	Pag. 6
<i>Inoltre deve essere inviata una raccomandata A.R.</i>	Pag. 6
<i>Come effettuare i pagamenti?</i>	Pag. 7
<i>Ritenuta sui bonifici</i>	Pag. 7
<i>Quali sono i documenti da conservare?</i>	Pag. 7
<i>Esistono cause che determinano la decadenza dal diritto alle agevolazioni?</i>	Pag. 8
<i>La detrazione irpef per gli acquirenti e gli assegnatari di immobili ristrutturati</i>	Pag. 9
Altre notizie utili	
<i>A) Cumulabilità con la detrazione Irpef per il risparmio energetico (55%)</i>	Pag. 10
<i>B) Le aliquote IVA per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria</i>	Pag. 10
<i>C) Le aliquote IVA per i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione</i>	Pag. 11
<i>Tabella riepilogativa delle aliquote IVA</i>	Pag. 12
<i>Garanzie richiedibili all'appaltatore, consigliate per il corretto andamento del lavoro ed il buon risultato dell'opera</i>	Pag. 13
Allegati	
<i>Fac-Simile di comunicazione alla ASL</i>	Pag. 14
<i>Fac-Simile di dichiarazione dell'impresa</i>	Pag. 15
<i>Fac-Simile attestazione delle spese di realizzazione del parcheggio</i>	Pag. 16