

## **DETRAZIONE 36%** **e documentazione da conservare**

E' stato pubblicato il Provvedimento che individua la documentazione da conservare per usufruire dalla detrazione IRPEF del 36% a seguito dell'abrogazione dell'obbligo di invio, al Centro Operativo di Pescara, della comunicazione di inizio lavori.

Oltre alla consueta documentazione (fatture, bonifici, versamenti ICI, ...), il contribuente dovrà conservare:

- le abilitazioni amministrative richieste dalla legge sull'edilizia (concessioni edilizie e simili) se obbligatorie; se non obbligatorie: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti la data di inizio lavori e la tipologia dell'intervento agevolabile;
- la comunicazione all'ASL se obbligatoria;
- la dichiarazione di consenso, del possessore, all'esecuzione dei lavori se eseguiti su immobile non di proprietà;
- la delibera assembleare e la tabella millesimale di ripartizione delle spese, per i lavori eseguiti su proprietà condominiali.

Maggiori dettagli nella circolare che segue.

Bergamo, 17 novembre 2011

---

- L E A D E R S -  
Via Paglia n.21/B - 24122 BERGAMO  
Tel. 035-3833132 Fax 035-3833240  
[www.leaders.it](http://www.leaders.it)

---

#### Riferimenti

- Art. 7, comma 2, lett. q) e r), DL n. 70/2011**
- Provvedimento Agenzia Entrate 2.11.2011**

*In attuazione delle disposizioni di semplificazione degli adempimenti a carico dei contribuenti per poter fruire della detrazione IRPEF del 36% previste dal c.d. "Decreto Sviluppo", con il quale è stato soppresso l'obbligo di presentare al Centro Operativo di Pescara la Comunicazione di inizio lavori, con un apposito Provvedimento, l'Agenzia delle Entrate ha elencato la documentazione che deve essere obbligatoriamente conservata dal contribuente ed esibita in caso di richiesta da parte dell'Ufficio.*

Come noto, con il DL n. 70/2011, c.d. "Decreto Sviluppo", in vigore **dal 14.5.2011** (Informativa SEAC 14.7.2011, n. 169), sono state apportate delle modifiche alla normativa che disciplina la detrazione IRPEF del 36%. In particolare l'art. 7, comma 2, lett. q) ed r) del citato Decreto ha **soppresso l'obbligo** di:

- inviare l'apposita **Comunicazione** all'Agenzia delle Entrate - Centro Operativo di Pescara **prima dell'inizio dei lavori**;
  - esporre separatamente in fattura il **costo della manodopera**;
- a fronte dell'**introduzione dell'obbligo di fornire ulteriori dati nel mod. 730 / UNICO PF**, che saranno quindi opportunamente implementati.

Nello specifico, in base alla nuova formulazione dell'art. 1, comma 1, lett. a), DM n. 41/98, disposta dalla citata lett. q), in assenza della "Comunicazione di inizio lavori di ristrutturazione edilizia", al fine di fruire della detrazione del 36% sarà necessario:

**"indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate"**.

In sede di compilazione del mod. 730 / UNICO PF, quindi, nella Sezione riservata all'esposizione delle spese per le quali si intende beneficiare della detrazione IRPEF del 36%, dovranno essere indicati, in aggiunta alle consuete informazioni:

- i **dati catastali** identificativi dell'immobile;
- gli **estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo** (ad esempio, contratto di affitto), se i lavori sono effettuati dal detentore (ad esempio, conduttore);
- altri dati** richiesti ai fini del controllo della detrazione.

In attuazione di quanto previsto dall'ultima parte dell'articolo sopra riportato, con il Provvedimento 2.11.2011 l'Agenzia delle Entrate ha fornito l'**elenco dei documenti che il contribuente dovrà conservare ed esibire** a richiesta dell'Ufficio.

#### **I DOCUMENTI DA CONSERVARE ED ESIBIRE A RICHIESTA DELL'UFFICIO**

Il citato Provvedimento 2.11.2011 dispone che per fruire della detrazione IRPEF del 36% il contribuente è tenuto a **conservare ed eventualmente esibire** a richiesta dell'Ufficio i seguenti documenti:

1. le **abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia** in relazione alla tipologia dei lavori da realizzare (quali, ad esempio, la concessione, l'autorizzazione o la comunicazione di inizio lavori da presentare in Comune).

Nei casi in cui **la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo** per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione / manutenzione agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta una **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà**, resa ai sensi dell'art. 47, DPR n. 445/2000, con la quale l'interessato deve dichiarare:

- la **data di inizio dei lavori**;
- la circostanza che **gli interventi** edilizi posti in essere **rientrano tra quelli agevolabili**, ancorché i medesimi **non necessitino di alcun titolo abilitativo**, ai sensi della normativa edilizia vigente;

2. la **domanda di accatastamento** per gli immobili non ancora censiti;
3. le **ricevute di pagamento dell'ICI**, se dovuta;
4. la **delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori** per gli interventi riguardanti **parti comuni di edifici** residenziali nonché la **tabella millesimale di ripartizione delle spese** sostenute;
5. la **dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori** nei casi in cui i lavori sono effettuati dal detentore dell'immobile, se soggetto diverso dai familiari conviventi;
6. la **Comunicazione preventiva all'Azienda sanitaria locale** indicante la data di inizio dei lavori, qualora la stessa sia obbligatoria in base alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza dei cantieri;
7. le **fatture/ricevute fiscali** comprovanti le spese effettivamente sostenute;
8. le **ricevute dei bonifici di pagamento**.

Di fatto la necessità di conservare i documenti sopra elencati **non comporta ulteriori o nuovi "oneri" per il contribuente** in considerazione del fatto che i citati documenti erano richiesti anche in vigenza del precedente assetto normativo. Si rammenta infatti che:

- le fatture/ricevute fiscali attestanti le spese sostenute e le ricevute dei bonifici di pagamento sono sempre stati **documenti indispensabili per il riconoscimento della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi**, da conservare ed esibire all'Ufficio in caso di controlli;
- i restanti documenti sopra elencati dovevano essere **allegati alla Comunicazione di inizio lavori** da inviare al Centro Operativo di Pescara. In alternativa, sempre nella Comunicazione di inizio lavori, il **contribuente poteva autocertificare il possesso di detta documentazione**, ferma restando la disponibilità ad esibirla a richiesta dell'Ufficio;
- la **dichiarazione sostitutiva** circa l'effettuazione di lavori "agevolabili" per i quali non sono richieste specifiche abilitazioni amministrative era **già stata prevista dall'Agenzia delle Entrate** nella Risoluzione 12.11.2007, n. 325/E nella quale è specificato che *"in relazione all'eventualità di dover fornire, in sede di controllo, prove sulla natura degli interventi realizzati, nella fattispecie in esame e nelle altre analoghe [assenza di abilitazioni amministrative], il contribuente può redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà" nella quale "evidenziare la data di inizio lavori ed attestare la circostanza che gli interventi ... posti in essere rientrano tra quelli agevolati dalla normativa fiscale, pur se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente"*.

#### **N.B.**

Il nuovo assetto normativo comporta che, **ai fini della compilazione della dichiarazione dei redditi** (mod. 730/UNICO PF), oltre alle fatture di spesa e ai relativi bonifici di pagamento, sarà **necessaria anche la documentazione riportante i dati identificativi dell'immobile** (visura catastale) **nonché quella relativa al contratto di affitto nel caso di detrazione fruita dall'inquilino**.

Non è invece chiaro se sarà necessario "verificare" anche la documentazione relativa alle autorizzazioni amministrative.

#### **ACQUISTO BOX/POSTO AUTO E IMMOBILE RISTRUTTURATO**

Il Provvedimento in esame non fa alcun riferimento alla "specificata" documentazione richiesta nei casi in cui la detrazione del 36% riguarda **l'acquisto del box/posto auto pertinenziale ovvero di un immobile ristrutturato** dall'impresa/cooperativa cedente.

Si ritiene che per tali fattispecie si debba continuare a far riferimento a quanto previsto fino ad oggi e che quindi sia necessario possedere anche, ed in caso di controllo esibire:

- per l'acquisto del box/posto auto pertinenziale, **la dichiarazione del costruttore attestante l'ammontare del costo di costruzione** sul quale va calcolato l'ammontare della detrazione spettante nonché **l'atto dal quale risulti il vincolo pertinenziale con l'abitazione**;
- per l'acquisto di immobili ristrutturati dall'impresa/cooperativa edilizia cedente, **l'atto di compravendita/assegnazione** dell'immobile dal quale si possa evincere il rispetto delle condizioni normativamente richieste ed il prezzo di acquisto dell'immobile sul quale (considerato al 25%) va calcolato l'ammontare della detrazione spettante.