

# Quali sono i documenti da conservare per non perdere le detrazioni fiscali in caso di ristrutturazione edilizia o manutenzione? Ecco l'elenco completo per non sbagliare



La detrazione fiscale del 50% delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16 -bis del dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi).

Nel provvedimento si prevede che dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 50% (per tutto il 2016) delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro (per tutto il 2016) per unità immobiliare, sostenute sulla base di un titolo idoneo, per i seguenti interventi:

**1.** interventi previsti dall'art. 3 lett. a) b), c) e d) del dpr 380/2001 (testo unico edilizia) effettuati sulle parti comuni, ossia interventi di

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

**2.** interventi previsti dall'art. 3 lettere b), c) e d) del dpr 380/2001 effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze, ossia interventi di

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

3. interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi
4. interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune
5. interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche
6. interventi relativi alla prevenzione del rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi
7. interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico
8. interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia
9. interventi relativi all'adozione di misure antisismiche
10. interventi di bonifica dall'amianto e di esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici

Sono detraibili anche le spese di progettazione e quelle per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici.

La detrazione è ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Da sottolineare, inoltre, che fino al 31 dicembre 2016 è prevista una detrazione del 65% (in luogo di quella del 50%) per le spese sostenute per interventi di adozione di misure antisismiche su costruzioni che si trovano in zone sismiche ad alta pericolosità, se adibite ad abitazione principale o ad attività produttive.

Ma qual'è la documentazione da conservare ed esibire in caso di accertamento da parte dell'Agenzie delle Entrate?

## Detrazione 50, adempimenti e documentazione da conservare

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

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

E' sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi:

- i dati catastali identificativi dell'immobile
- gli estremi di registrazione del contratto di affitto, se i lavori sono effettuati dall'inquilino

<b>CAUSALE</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Bonifico relativo a lavori edilizi che danno diritto alla detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Dpr 917/1986 Pagamento fattura n. ____ del ____ a favore di _____ partita Iva _____ Beneficiario della detrazione _____ codice fiscale _____
	<input type="checkbox"/> .....

---

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli uffici dell'Agenzia delle Entrate i seguenti documenti (2 novembre 2011):

- fatture relative agli interventi
- ricevute dei bonifici (bancari o postali), da cui risultino: □ numero della fattura di riferimento
- causale del versamento contenente la norma per le agevolazioni, ossia art.16-bis dpr 917/1986
- codice fiscale del beneficiario o dei beneficiari della detrazione
- codice fiscale o numero di partita Iva del destinatario del pagamento
- comunicazione all'ASL, se necessaria, con raccomandata A.R. o altre modalità stabilite dalla Regione, contenente 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
- domanda di accatastamento (se l'immobile non è ancora censito)
- ricevute di pagamento delle imposte comunali (ICI - IMU - TASI), se dovute
- delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori per gli interventi su parti comuni e tabella millesimale di ripartizione delle spese
- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per gli interventi effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi
- titoli abilitativi necessari per l'intervento (permesso di costruire, DIA, SCIA, CIL, CILA) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, 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

Questi documenti potrebbero essere richiesti dall'Agenzia delle Entrate in caso di accertamento e verifiche.

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.



## Quando si perde la detrazione del 50%

La detrazione non è riconosciuta e di conseguenza l'importo fruito viene recuperato dall'Agenzia delle Entrate, nei seguenti casi:

- non è stata effettuata la comunicazione preventiva all'Asl competente, se obbligatoria
- il pagamento non è stato eseguito tramite bonifico bancario o postale o è stato effettuato un bonifico che non riporti le indicazioni richieste
- non sono esibite le fatture o le ricevute che dimostrano le spese effettuate
- non è esibita la ricevuta del bonifico o questa è intestata a persona diversa da quella che richiede la detrazione
- le opere edilizie eseguite non rispettano le norme urbanistiche ed edilizie comunali
- sono state violate le norme sulla sicurezza nei luoghi di lavoro e quelle relative agli obblighi contributivi. Per queste violazioni il contribuente non perde il diritto all'agevolazione se è in possesso della dichiarazione di osservanza delle suddette disposizioni resa dalla ditta esecutrice dei lavori