

Prot. n. 71/06

Milano, 24 Maggio 2006

Ai Signori Consiglieri  
della Federabitazione Lombardia  
Alle Confcooperative Provinciali della Lombardia  
Ai Consorzi edilizi della Lombardia  
Ai Settori Provinciali di Abitazione (ove costituiti)

#### LORO INDIRIZZI

Oggetto: Adempimenti relativi alla prossima scadenza (31-12-2006) della possibilità di avvalersi della detrazione fiscale IRPEF (41%) relativamente alle seguenti operazioni :

- spese di ristrutturazione di edifici
- acquisto di immobili residenziali ristrutturati da Cooperative ed imprese
- acquisto di autorimesse pertinenziali di nuova costruzione

Con riferimento a nostre precedenti comunicazioni in merito alla detrazione in oggetto (vedi, da ultimo, ns. Circolare n. 3 del 9 gennaio 2006) riteniamo necessario far presente che l'articolo 1 della Legge 23-12-2005 n.266 (Finanziaria 2006) aveva prorogato fino al 31 dicembre 2006 la possibilità per tutti i contribuenti soggetti ad IRPEF di detrarre dall'imposta parte delle spese sostenute per il recupero di edifici esistenti e per la costruzione di autorimesse pertinenziali di nuova realizzazione in conformità all' articolo 1 della legge 27-12-1997 n.449.

A tale riguardo è opportuno ricordare che con disposizioni legislative ed interpretazioni ministeriali emanate successivamente alla legge 27-12-1997 n. 449 sono state considerate ammissibili, ai fini della detrazione, anche le spese per la realizzazione degli interventi necessari per la sicurezza statica degli edifici, per favorire la mobilità interna ed esterna dei soggetti portatori di handicap, per prevenire atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per la riduzione dell'inquinamento acustico, per la bonifica dell'amianto contenuto negli edifici, nonché le spese per la realizzazione di autorimesse pertinenziali di nuova costruzione e per l'acquisto di alloggi ristrutturati da Cooperative ed imprese.

Si richiama inoltre nuovamente l'attenzione su una importante novità contenuta nella legge 23-12-2005 n.266 in quanto è stata elevata al 41% la percentuale di detrazione fiscale, da ripartirsi in 10 quote annuali, relativamente alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico del contribuente nell'anno 2006 (come è noto fino al 31.12.2005 tale percentuale di detrazione era fissata nel 36%).

La detrazione compete in misura pari al 41 % delle spese sostenute per un ammontare complessivo non superiore ad Euro 48.000, per ciascuna unità immobiliare e per ciascun proprietario o assegnatario, cioè nella stessa misura degli anni precedenti; pertanto in caso di alloggio con due intestatari (ad es. due coniugi), l'importo massimo complessivo di detrazione sale ad Euro 96.000.

Poiché non è attualmente possibile sapere se vi sarà una nuova proroga della suddetta agevolazione, ci sembra opportuno suggerire, alle cooperative di abitazione interessate a consentire ai loro soci di usufruire della detrazione in oggetto, di dare esecuzione in tempo utile a tutti gli adempimenti previsti dalle vigenti disposizioni normative.

Per quanto riguarda la detrazione che maggiormente interessa la generalità delle ns. cooperative, cioè quella relativa all'acquisto di autorimesse di nuova costruzione, si precisa innanzitutto che è necessario attenersi a tutte le indicazioni contenute nel foglio informativo allegato ("**DETRAZIONE FISCALE DEL 41% RELATIVAMENTE AL COSTO DI REALIZZAZIONE DEL BOX PERTINENZIALE**"); tale foglio informativo è predisposto per essere consegnato anche ai soci della Cooperativa.

Per gli edifici ancora in costruzione o recentemente ultimati è possibile mettere i soci delle cooperative in condizione di avvalersi della suddetta detrazione fiscale per i versamenti che saranno effettuati, con bonifico bancario, nel corso del 2006 anche nel caso in cui non risulti possibile, entro la fine di questo anno, pervenire alla fase di stipulazione dell'atto notarile di assegnazione, a condizione che, prima dell'effettuazione di tali versamenti, venga stipulato un contratto preliminare di assegnazione che dovrà essere registrato presso l' Agenzia delle Entrate.

Gli estremi di tale registrazione dovranno poi essere riportati nell'apposito modulo di comunicazione da inviare al Centro Operativo di Pescara (Via Rio Sparto 21 - CAP 65100) entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno 2006, cioè entro il 15 giugno 2007 (in caso di presentazione del Mod. 730) o entro il 31 luglio 2007 (in caso di presentazione del Mod. Unico). *N.B. Relativamente all'invio del suddetto modulo al Centro Operativo di Pescara si rinvia all' apposito riquadro informativo riportato nell' ultima pagina di questa comunicazione.*

Si precisa inoltre, sempre con riferimento alla detrazione fiscale relativa all' acquisto di autorimesse pertinentziali, che deve trattarsi di autorimesse di nuova costruzione (lavori iniziati dopo l' 1-1-1998) e che devono comunque essere rispettate tutte le condizioni previste dalle vigenti disposizioni normative e riportate nell' allegato foglio informativo. Non è tuttavia previsto alcun termine per la fine dei lavori, né per il rogito notarile.

Per quanto riguarda, invece, la detrazione relativa all'acquisto di un alloggio ristrutturato dalla cooperativa (nell'ambito di un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di un intero edificio i cui lavori siano iniziati dopo l' 1-1-1998), può essere utile dar corso alla stipulazione e alla successiva registrazione del contratto preliminare di assegnazione soltanto se sussistono anche gli altri requisiti richiamati nella ns. precedente Circolare n. 3 del 9 gennaio 2006 e, in particolare, se vi è la certezza di poter far dichiarare ultimati i lavori entro il 31 dicembre 2006 e di stipulare il rogito notarile di assegnazione entro il 30 giugno 2007 in quanto questi sono i termini espressamente stabiliti dalla normativa in vigore per poter usufruire di tale detrazione, salvo ovviamente eventuali proroghe che attualmente non sono previste.

Relativamente a tale tipo di detrazione si precisa inoltre quanto segue:

- il valore degli interventi eseguiti, su cui il contribuente potrà applicare la detrazione del 41%, si considera convenzionalmente pari al 25% del prezzo totale di assegnazione risultante nel rogito notarile e della relativa IVA esposta in fattura; l'importo costituito dal **25% del prezzo** di assegnazione e della relativa IVA non può tuttavia superare il **limite massimo di Euro 48.000** per ciascuna unità immobiliare e, in caso di comproprietà, per ciascun assegnatario. In caso di stipulazione del contratto preliminare di assegnazione nel corso dell'anno 2006, da registrarsi nei termini e con le modalità sopraindicate, è comunque possibile avvalersi della possibilità di detrazione del 41% limitatamente al 25% degli acconti versati in tale anno (dopo il contratto preliminare). Gli importi degli acconti, per i quali si è usufruito nel 2006, o anche in anni precedenti (e sempre a seguito della stipulazione di un contratto preliminare registrato) concorrono al raggiungimento del limite massimo complessivo di Euro 48.000; pertanto nell'anno in cui verrà stipulato il rogito (cioè entro il 30 giugno 2007, salvo eventuali proroghe) la detrazione del 41% dovrà essere calcolata sul 25% dell'eventuale differenza tra il prezzo totale (più IVA) risultante dal rogito e gli acconti

versati negli anni precedenti, e comunque nel rispetto del suddetto limite massimo complessivo di Euro 48.000.

- per tale tipo di detrazione non vi è la necessità di effettuare i pagamenti alla Cooperativa con bonifico bancario nè di trasmettere l'apposito modulo di comunicazione al Centro Operativo di Pescara; resta quindi confermato che per tale tipo di detrazione l'unico adempimento richiesto al contribuente è l'indicazione nella dichiarazione dei redditi (mod. 730 o mod. Unico) del codice fiscale della Cooperativa che ha assegnato l'alloggio. E' tuttavia opportuno che la Cooperativa faccia risultare nel rogito notarile (e nel contratto preliminare di assegnazione, se stipulato ai fini della suddetta detrazione) che l'alloggio è stato realizzato a seguito di un intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia e che anche il relativo titolo abilitativo è stato rilasciato con riferimento a tale tipo di intervento edilizio.
- nel caso in cui l' assegnazione, risultante dal contratto preliminare e, successivamente, dal rogito notarile, comprenda un' autorimessa anch'essa oggetto di ristrutturazione nell' ambito del medesimo intervento edilizio riguardante l'alloggio, la detrazione del 41% deve essere calcolata sul 25% del prezzo totale (alloggio più autorimessa, e relativa IVA) nel limite massimo complessivo di Euro 48.000, a condizione che l' autorimessa venga considerata, nel contratto preliminare e nel successivo rogito, quale pertinenza dell' alloggio. Invece, nel caso in cui all' alloggio ristrutturato venga abbinata un' autorimessa risultante da un intervento di nuova costruzione, sarà possibile usufruire di due distinte possibilità di detrazione, cioè con riferimento sia al 25% del prezzo del solo alloggio (+IVA) che alle spese di realizzazione (+IVA) dell' autorimessa (a condizione che per questa si costituisca, con le modalità previste per tale tipo di agevolazione, il vincolo di pertinenzialità rispetto all' alloggio).

Alleghiamo pertanto alla presente la seguente documentazione:

**A - DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLA POSSIBILITÀ DI DETRAZIONE FISCALE DEL 41% DA PARTE DI SOCI DI COOPERATIVE** (comprendente il foglio informativo per i soci e schemi di moduli - allegati 2,3,4,5 - utilizzabili da parte della Cooperativa)

**B - SCHEMI DI CONTRATTI PRELIMINARI DI ASSEGNAZIONE** :

- Contratto preliminare di assegnazione di autorimessa (Schema n. 1), da utilizzare in caso di autorimessa in corso di costruzione o recentemente ultimata, anche se non ancora accatastata, facente parte di un intervento edilizio comprendente anche l'alloggio rispetto al quale deve essere costituito un vincolo di pertinenzialità
- Contratto preliminare di assegnazione di autorimessa (Schema n. 2), da utilizzare in caso di autorimessa in corso di costruzione o recentemente ultimata, anche se non ancora accatastata, da rendere pertinenziale ad una abitazione già esistente di proprietà del medesimo assegnatario o comunque facente parte di un altro intervento edilizio
- Contratto preliminare di assegnazione di un alloggio ristrutturato o in corso di ristrutturazione ai sensi articolo 3, comma 1, lettere c)d), del D.P.R. 6-6-2001 n. 380 (Schema n. 3) da utilizzare in caso di assegnazione di un alloggio facente parte di un intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di un intero fabbricato attuato o in corso di attuazione da parte di una Cooperativa.

Pregandovi di dare tempestive informazioni in merito alla problematica in oggetto a tutte le cooperative associate ci è gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il presidente

arch. Alessandro MAGGIONI



N.B. Tutta la documentazione allegata è disponibile sul sito Internet di Confcooperative Lombardia [www.lombardia.confcooperative.it/sites/federabitazione/areadocumentazione\\_docDellaFederazione.aspx](http://www.lombardia.confcooperative.it/sites/federabitazione/areadocumentazione_docDellaFederazione.aspx) e, quando necessario, ne sarà curato l'aggiornamento.

**Nuovo modello di comunicazione da inviare al Centro Operativo di Pescara**

Con il provvedimento n.41933 del 17-3-2006 della Agenzia delle Entrate, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 70 del 24-3-2006, è stato approvato il nuovo modello di "COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PER FRUIRE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AI FINI IRPEF" che sostituisce quello precedentemente approvato nel 1998 e la cui denominazione era "Comunicazione per la detrazione del 36% ai fini IRPEF". Il nuovo modello, allegato alla presente lettera, ha un contenuto sostanzialmente identico a quello precedente e tiene conto del fatto che, per l'anno 2006, la percentuale di detrazione non è più del 36% e potrebbe in futuro essere nuovamente modificata.

Si segnala inoltre che nel modello recentemente approvato sono altresì previste le seguenti indicazioni:

- possibilità di barrare anche una apposita nuova casella per segnalare, in caso di presenza di più proprietari o comunque titolari di più diritti reali sul medesimo immobile e aventi diritto alla detrazione, che la comunicazione è sottoscritta o inviata da un unico soggetto, in qualità di "CONTITOLARE" (come peraltro già espressamente previsto in precedenti disposizioni ministeriali). N.B. Quando si barra la casella "contitolare" deve comunque essere barrata anche la casella "possessore" o "detentore".
- possibilità di barrare una apposita nuova casella per scegliere di non inviare la documentazione prescritta e di attestare, con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi D.P.R. 28-12-2000 n. 445, di essere comunque in possesso di tutta la documentazione indicata nel modello e di essere disponibile a presentarla, se richiesta, agli uffici della Agenzia delle Entrate.

Il modello è messo a disposizione gratuitamente in formato elettronico dall' Agenzia delle Entrate, unitamente a 2 pagine di istruzioni, sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it) (cercare in : modulistica - altri modelli - anno 2006 - ristrutturazioni edilizie)