

AGEVOLAZIONI 36% o 41% PER FABBRICATI RISTRUTTURATI

Clausola

La parte acquirente invoca le agevolazioni fiscali a lei spettanti in conseguenza dell'acquisto di porzione di fabbricato che, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 9, comma 2° della legge 448 del 2001, così come da ultimo modificato dall'art 1 comma 17 della Legge 244 del 2007 e dall'articolo 2 comma 15 della Legge 22.12.2008 n. 203, sul quale la parte venditrice dichiara di avere effettuato interventi di manutenzione straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia (art 31, lettere b), c) e d) della legge 457 del 1978 ora art 3 del DPR 380 del 2001), i cui lavori sono stati eseguiti dal 1° gennaio 2008 al 31 dicembre 2011, da imprese di costruzione e/o da cooperative edilizie.

NB se il cliente lo chiede, riferire che l'agevolazione consiste nella detrazione dall'IRPEF del 36% del costo dell'intervento, forfetariamente quantificato nel 25% del prezzo dichiarato a rogito (limitatamente alla parte abitativa con esclusione dei box) fino ad un massimo di Euro 48.000,00). Si applica agli interventi iniziati dopo il 1° gennaio 2008 (fa fede la data di presentazione della Dichiarazione di Inizio Lavori) completati entro il 31.12.2012 (fa fede la data di presentazione della Dichiarazione di Fine Lavori) e rogati entro il 30 giugno 2013.

NB Dalla risposta 921 a Quesito apparso su Esperto Risponde del Sole 24 Ore, a firma di Marco Zandonà, sembra che la data di inizio lavori (post 1° gennaio 2008) sia controversa e che, nonostante la lettera della norma (che parla di inizio post tale data) si possa intendere che l'agevolazione sia invocabile purché l'inizio lavori sia post 1° gennaio 2008, a prescindere dalla data di rilascio del PDC e la fine lavori sia presentata in Comune entro il 31.12.2012.

La detrazione è ripartibile in 10 quote annuali (per un massimo totale di Euro 19.680,00). Serve inviare la sola comunicazione al centro operativo di Pescara, ma non anche il pagamento a mezzo bonifico bancario. Nella denuncia dei redditi, bisognerà indicare, nello speciale riquadro, il codice fiscale dell'impresa che ha effettuato l'intervento.

Per ristrutturazione si intende anche l'ipotesi in cui il fabbricato è stato demolito e ricostruito fedelmente rispettando prospetti e cubatura.

La detraibilità in parola è subordinata a pena di decadenza alla indicazione del costo della manodopera nella fattura.

Tale detrazione spetta anche all'avente causa dal primo acquirente che non ne abbia goduto se non per alcune rate (Risoluzione Ag Entrate 457/E del 1° dicembre 2008).

La detrazione spetta anche al promissario acquirente purché:

- * ciò risulti da un preliminare registrato;
- * sia stato immesso nel possesso del bene.

AGEVOLAZIONI DEL 36%% - fino al 30.9.2006 - e 41% (dopo) PER AUTORIZZAZIONE

NB dire al cliente che il bonifico (del prezzo +IVA) va fatto contestualmente e non anteriormente al rogito, salva l'ipotesi in cui abbia registrato il preliminare (Risoluzione AR 38 dell'8.2.2008)

Il costo di costruzione - oggi, in seguito alla Risoluz 38/E del 2008 "spese imputabili alla realizzazione" - nonché (separatamente tuzioristicamente, non essendo espressamente richiesto, la mano d'opera) va evidenziato in fattura.

NB Con la manovra Finanziaria del 2010 (DL 78/2010 art 25) è previsto che la Banca o l'Ufficio Postale che riceve un bonifico con la causale in oggetto (agevola-

zioni fiscali del 36% o del 55%) devono applicare sul bonifico una ritenuta di acconto a titolo di imposta del 10%.

Clausola

Agli effetti di quanto disposto dalla legge 27.12.1997 n. 449, come da ultimo modificata dall'articolo 2 comma 8 della legge 22.12.2008 n. 203, dal regolamento di attuazione disposto con D.M. 18.2.1998 n. 41 e dalle Circolari Ministeriali n. 57/E del 24.2.1998 e N. 121/E del giorno 11.5.1998, la parte acquirente dichiara di vincolare l'autorimessa acquistata con il presente atto al servizio dell'alloggio in oggetto del quale, pertanto, diventa pertinenza a tutti gli effetti.

A tal fine precisa:

- che il prezzo imputabile a detta pertinenza ammonta ad Euro (pagati mediante bonifico bancario in data odierna come innanzi precisato);*
- che le spese imputabili alla realizzazione della medesima pertinenza ammontano ad Euro (come risulta dall'attestazione a tal fine rilasciata dalla parte venditrice).*