

RISOLUZIONE N. 167/E



Roma, 12 luglio 2007

*Direzione Centrale Normativa e
Contenzioso*

OGGETTO: Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212.

Interpretazione dell'articolo 1 della Legge n. 449 del 1997.

QUESITO

L'istante, insieme alla moglie, intende procedere alla ristrutturazione edilizia di un edificio di esclusiva proprietà di quest'ultima. L'immobile di cui si tratta è composto di tre singole unità immobiliari distintamente accatastate una come A4 e le altre due, ad essa pertinentziali, come C2.

Premesso che le spese saranno sostenute in parte dalla proprietaria e in parte dal coniuge convivente, si pongono i seguenti quesiti:

1. quale sia il limite di spesa complessivo sul quale applicare la detrazione del 36%;
2. quale sia il corretto criterio per l'imputazione dei costi alle singole unità immobiliari nel caso di sostenimento di spese che riguardino congiuntamente le tre unità immobiliari (costi di perizie, sopralluoghi e oneri sostenuti per il rilascio del permesso di costruire);
3. quale sia il limite di spesa per gli interventi realizzati sulle parti comuni dell'edificio;

4. come debba essere emessa la fattura di acconto per i lavori non ancora eseguiti, con particolare riferimento alla necessità di evidenziare, anche in tal caso, il costo della manodopera;
5. come possa fruire della detrazione del 36% il coniuge convivente che partecipa alle spese.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante espone le seguenti soluzioni interpretative:

1. quanto al limite di spesa sul quale calcolare la detrazione ritiene che, trattandosi di un intervento rivolto a tre unità immobiliari distintamente accatastate, ciascuna di queste sia ammessa a godere della detrazione del 36% nel limite massimo di 48.000 euro per unità immobiliare;
2. nel caso di costi per i quali non sia possibile individuare univocamente l'unità immobiliare alla quale si riferiscono, ritiene che si possa procedere ad un' imputazione proporzionale delle stesse sulla base di un riparto millesimale commisurato alla superficie delle singole unità immobiliari;
3. nell'ipotesi, inoltre, di interventi realizzati sulle parti comuni, trattandosi di un unico proprietario, ritiene di dover procedere, come nel caso precedente, ad un'imputazione proporzionale delle spese;
4. quanto alle fatture di acconto, ritiene di non dover indicare alcun costo di manodopera, che, a suo parere, dovrà essere evidenziata solo nella fattura emessa a titolo di saldo una volta conclusi i lavori;

5. con riferimento all'ultimo punto, ritiene che, in qualità di coniuge convivente, possa indifferentemente fare riferimento o ad una comunicazione di inizio lavori inviata in nome proprio o ad una comunicazione inviata dal coniuge proprietario.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In relazione alle questioni oggetto dell'interpello si premette che la legge Finanziaria 2007 ha prorogato l'agevolazione fiscale prevista ai fini Irpef in materia di interventi di recupero del patrimonio edilizio, consistente in una detrazione d'imposta in misura pari al trentasei per cento delle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, nel limite di euro 48.000 per ciascuna unità immobiliare, per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, comma 1, della L. n. 457/1978, lettere a), b), c), d) se trattasi di lavori eseguiti sulle parti comuni, lettere b), c), d) se trattasi di lavori eseguiti sulle singole unità.

Il predetto limite di 48.000 euro, dal 1 ottobre 2006, si riferisce alla singola unità immobiliare sulla quale sono stati effettuati gli interventi di recupero, e pertanto, prescinde dal numero degli aventi diritto alla detrazione.

La suddetta legge, inoltre, al comma 388, ha confermato quanto disposto dall'art. 35, comma 19, del D.L. 223/2006, riguardo l'obbligo, pena il diniego dell'agevolazione, di indicare in fattura l'importo il costo della manodopera.

Tanto premesso, in riferimento ai quesiti posti si fa presente quanto segue:

Limite di spesa complessivo per le diverse unità.

La scrivente ritiene che l'istante, coniuge convivente del proprietario dell'immobile,

sempre che sostenga effettivamente la spesa, e il proprietario stesso, abbiano diritto alla detrazione del 36% nel limite complessivo di 48.000 euro. Al riguardo occorre richiamare la Risoluzione n. 124/E del 4 giugno 2007 in cui, alla luce delle recenti modifiche normative, viene chiarito che *"il limite di 48.000 euro va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate"*.

E' opportuno precisare che il limite in discorso va suddiviso in proporzione alle spese sostenute dagli aventi diritto, qualora l'onere delle stesse non sia stato sopportato in uguale misura.

Pertanto il secondo quesito, concernente la ripartizione dei costi di ristrutturazione tra le singole unità è assorbito dalla risposta precedente, la quale porta ad escludere la necessità di procedere all'imputazione dei costi dell'intervento alle singole unità immobiliari (l'unità abitativa le due pertinenze).

Limite di spesa per le parti comuni.

Per quanto concerne il quesito riguardante il limite di spesa su cui computare la detrazione, relativamente ai lavori sulle parti comuni, la scrivente esprime l'avviso che, nel caso di specie, non possa essere considerato un autonomo limite di spesa per gli interventi sulle parti comuni.

Anche se dalla lettura combinata della Circolare n. 121 del 1998 e della Circolare n. 95 del 2000 si desume che il concetto di "parti comuni" non richiede l'esistenza di una pluralità di proprietari, si deve ritenere tuttavia che tale concetto presupponga la presenza di più unità immobiliari funzionalmente autonome.

Poiché nel caso in esame l'edificio è costituito esclusivamente da un'unità abitativa e

dalle relative pertinenze non sono ravvisabili elementi dell'edificio qualificabili come "parti comuni" e pertanto non è praticabile un autonomo limite di spesa ad esse riferibile.

Fattura d'acconto con indicazione del costo della manodopera.

La Circolare 11/E del 16 febbraio 2007, par. 3.2, la scrivente ha chiarito "che il costo della manodopera può essere indicato quale dato complessivo senza che sia necessaria una evidenziazione puntuale in ordine ai singoli dipendenti impiegati". La stessa circolare ha precisato che nella fattura deve essere indicato non solo il costo della manodopera impiegata direttamente, ma anche il costo della manodopera impiegata da appaltatori o subappaltatori.

Per quanto riguarda il quesito concernente la sussistenza o meno dell'obbligo di evidenziare il costo della manodopera anche nella fattura d'acconto la scrivente esprime l'avviso che non sia causa di decadenza l'assenza di tale indicazione nella fattura d'acconto, fermo restando l'obbligo di evidenziare il costo della manodopera nella fattura emessa a titolo di saldo, nella quale dovrà farsi riferimento al costo relativo alla manodopera impiegata per l'intera esecuzione dei lavori, tenendo conto anche della manodopera impiegata da eventuali subappaltatori.

Adempimenti per fruire della detrazione.

Per quanto concerne gli adempimenti che il coniuge convivente col titolare dell'immobile deve porre in essere per fruire delle detrazioni, si fa presente che la Risoluzione n. 184/E del 2002 ha chiarito che "se i soggetti che si avvalgono del beneficio sono più di uno, è sufficiente che uno solo provveda alla trasmissione del

modulo e che il contribuente che non ha trasmesso il modulo deve indicare il codice fiscale di chi ha provveduto alla trasmissione in sede di compilazione della dichiarazione dei redditi".

La presente risposta, sollecitata con istanza di interpello presentata alla Direzione Regionale, viene resa dalla scrivente ai sensi dell'art. 4, comma 1, ultimo periodo del decreto ministeriale 26 aprile 2001, n. 209.