

Fisco

Agevolazioni sulla casa

[3274]

LA DETRAZIONE DEL 36% NON VALE PER L'AMPLIAMENTO

■ *Mi è stata rilasciata concessione edilizia per l'ampliamento di un'abitazione (seconda casa) e per la costruzione di un'annessa sottostante autorimessa pertinenziale, avente superficie superiore al minimo previsto dalla legge Tognoli. Il comune, per quanto concerne l'autorimessa, mi ha richiesto l'atto unilaterale d'obbligo per la pertinenzialità. Ai fini fiscali, posso fruire della detrazione del 36% sull'intero importo di tutte le opere da realizzare, o solo sulla quota parte relativa all'autorimessa? Posso distinguere i due importi nel contratto da stipulare con l'impresa?*

I lavori dovrebbero avere inizio verso ottobre.
A.D. - NAPOLI

La detrazione Irpef del 36% delle spese di recupero dei fabbricati residenziali di cui all'articolo 1 della legge 449/97, non si applica per gli interventi di ampliamento del fabbricato. Nel caso di specie, pertanto, i benefici fiscali sono limitati alle spese sostenute per la realizzazione dell'autorimessa pertinenziale all'abitazione, a prescindere dai limiti dimensionali della stessa. In questo caso occorre tenere distinti a livello di contratto le quote di corrispettivo detraibili (quelle per l'autorimessa) dalle spese di ampliamento. Si precisa che, salvo proroghe, il termine ultimo di applicazione delle agevolazioni è fissato al 31 dicembre 2005 e che quindi le spese detraibili sono solo quelle pagate con bonifico bancario entro questa data.

[3275]

PER LO SCONTO RILEVANO LE UNITÀ ORIGINALI

■ *Sono proprietario di una casa avuta in eredità, che ristrutturerò e di cui cambierò l'uso, da rurale a residenziale, realizzando due appartamenti. Il costo sarà superiore a 100mila euro e verrà sostenuto (con emissione di bonifici) in parti uguali da me e da mia*

moglie, convivente e in comunione dei beni. Possiamo entrambi chiedere la detrazione del 36% di 48mila euro dalle imposte dei rispettivi redditi?

Antonio Ulian - MUGGIA

La risposta è affermativa, ma solo con riferimento a una delle due unità immobiliari residenziali ottenute. Infatti, la detrazione Irpef di cui all'articolo 1 della legge 449/97 si applica anche per gli interventi eseguiti sulle abitazioni rurali. Tuttavia, nell'ipotesi di intervento con variazione delle unità immobiliari originarie (da uno a due appartamenti), il limite massimo detraibile è commisurato a 48mila euro, si tiene, cioè, conto, del numero iniziale delle unità immobiliari (circolare 121/E del 1998).

La comunicazione al Centro operativo di Pescara può essere inviata solo da uno dei coniugi anche a nome dell'altro, mentre se i bonifici sono cointestati occorre comunque inserire anche il codice fiscale dell'altro beneficiario. Allo stesso modo le fatture devono essere cointestate e se la detrazione compete in misura diversa del 50% occorre indicare il corrispettivo imputabile a ciascuno dei due coniugi (circolare 15/E del 2005).

[3276]

I BENEFICI SI TRASFERISCONO ANCHE CON LA PERMUTA

■ *Una società immobiliare era proprietaria di due appartamenti ristrutturati. I soci beneficiavano del 36% per dieci anni. Un'altra società immobiliare era proprietaria di sei box ristrutturati. I soci non beneficiavano del 36 per cento. Con atto notarile di permuta la prima società cedeva alla seconda un appartamento in cambio di quattro box. Vorrei sapere se ai soci di quest'ultima potranno essere trasferiti i benefici dell'agevolazione del 36% dell'appartamento acquisito.*
R.G. - ALESSANDRIA

La risposta è affermativa. Nel caso di specie il diritto alla detrazione Irpef di cui all'articolo 1 della legge 449/97 si trasferisce, per espressa previsione legislativa, all'acquirente (anche in permuta), che nel caso di specie coincide con i soci della società immobiliare ottava. Ovviamente, l'importo detraibile viene suddiviso tra i soci della società acquirente sulla base delle quote di partecipazione alla medesima (circolari 57/E e 121/E del 1998).