

Condominio : _____
Indirizzo : _____
Località : - _____ - _____ (____)
Codice Fiscale : _____
Amministratore : Servicasa s.n.c. di Marchegiani Michele & C.

Spett.le,
Servicasa s.n.c. di Marchegiani M.&C.
 Via Giacomo Acqua n°1
 - 60035 – Jesi (AN)
 Tel/fax: 0731/208365
 e-mail.....: servicasa@servicassnc.it
 e-mail PEC: servicasa@pec.servicassnc.it

OGGETTO: comunicazione nominativi e relativi codici fiscali dei soggetti che intendono usufruire della detrazione dall'IRPEF sulle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio (Dpr 917/1986 art.16 bis - art.15; Legge 449/1997 art.1)

La presente per comunicarVi i nominativi esatti, con i relativi codici fiscali, dei soggetti che intendono portare in detrazione dall'IRPEF dovuta, il ____% delle spese sostenute per i lavori eseguiti nel condominio suindicato nel corso dell'anno _____, di competenza della/e propria/e unità immobiliare/i.

Cognome.....Nome.....
C.F.

Cognome.....Nome.....
C.F.

[illegible]

Cognome.....Nome.....
C.F.

DATI CATASTALI UNITA' IMMOBILIARI:

➤ unità immobiliare identificata catastalmente nel Comune di _____(____)
al Foglio:_____ Mapp./Part:_____ Subalterno:_____ Piano:_____ Interno nr.:_____

☐ Abitazione ☐ Magazzino ☐ Cantina ☐ Ufficio ☐ Box-Autorimessa ☐ Posto Auto ☐ Negozio

☐ Altro (descrivere la destinazione d'uso non compresa tra quelle sopra indicate): _____

➤ unità immobiliare identificata catastalmente nel Comune di _____ (____)
al Foglio: _____ Mapp./Part.: _____ Subalterno: _____ Piano: _____ Interno nr.: _____
☐ Abitazione ☐ Magazzino ☐ Cantina ☐ Ufficio ☐ Box-Autorimessa ☐ Posto Auto ☐ Negozio
☐ Altro (descrivere la destinazione d'uso non compresa tra quelle sopra indicate): _____

➤ unità immobiliare identificata catastalmente nel Comune di _____ (____)
al Foglio: _____ Mapp./Part.: _____ Subalterno: _____ Piano: _____ Interno nr.: _____
☐ Abitazione ☐ Magazzino ☐ Cantina ☐ Ufficio ☐ Box-Autorimessa ☐ Posto Auto ☐ Negozio
☐ Altro (descrivere la destinazione d'uso non compresa tra quelle sopra indicate): _____

A riguardo, si dichiara di aver preso visione di quanto qui di seguito riportato, nonché del contenuto dell'allegata "NOTA ESPLICATIVA" redatta dalla Servicasa s.n.c.

Il dichiarante potrà usufruire della detrazione in quote annuali costanti (di pari importo) per **dieci** anni.

La quota di detrazione che eccede l'imposta lorda viene irrimediabilmente persa, in quanto non può essere cumulata con la quota spettante per un altro periodo di imposta, non può essere richiesta a rimborso e non può essere utilizzata in compensazione.

Per le unità immobiliari con più comproprietari, la spesa potrà essere detratta anche in proporzione diversa rispetto alle singole quote di comproprietà, mentre per i familiari conviventi o comodatari la detrazione sarà possibile solo se tali requisiti sussistono nel momento di attivazione della procedura.

Ciascun Condòmino può calcolare la detrazione con riferimento alle sole quote versate da quest'ultimo al condominio entro la fine del periodo d'imposta. **Ciò significa che il Condòmino non può portare in detrazione dall'IRPEF dovuta il 50% delle quote oggetto di morosità.**

I dati inseriti nella "*comunicazione delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti comuni condominiali*", che verranno trasmessi a cura dell'amministratore cond.le pro-tempore, entro il termine prescritto, all'Agenzia delle Entrate per l'inserimento nella dichiarazione precompilata dei singoli Condòmini delle relative quote di detrazioni fiscali, non potranno essere modificati da parte dell'amministratore medesimo.

In caso di mancata, tardiva o incompleta comunicazione da parte del Contribuente all'amministrazione cond.le, essa provvederà ad acquisire le informazioni necessarie, addebitandone il costo al Contribuente medesimo. In ogni caso, l'amministrazione cond.le si esonera sin d'ora da qualsivoglia responsabilità e/o onere possa derivare dalla incompletezza e/o inesattezza dei dati alla stessa comunicati e/o acquisiti.

_____, ____/____/____

NOTA ESPLICATIVA

Si riportano qui di seguito alcuni chiarimenti in merito alla Legge N. 449 del 27/12/1997 art.1 (e successive modifiche, integrazioni e proroghe) sulle ristrutturazioni edilizie.

Chi può fruire dell'agevolazione fiscale. Per gli interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali le detrazioni spettano a ogni singolo Condòmino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del codice civile. Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione del condominio. In tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo Condòmino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. L'amministratore rilascia una certificazione dalla quale risultano, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condominio. Nel caso in cui la certificazione dell'amministratore di condominio indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi, se possiedono i requisiti per avere la detrazione, possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (comprovante il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ripartizione. Questo vale anche quando la spesa è sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile, che possono portare in detrazione le spese sostenute per i lavori condominiali. Sul documento rilasciato dall'amministratore indicheranno gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo sostenimento delle spese.

Ciascun contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione. Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta. La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo, nell'anno in cui è sostenuta la spesa e in quelli successivi. Il contribuente che, pur avendo diritto, non ha usufruito dell'agevolazione in uno o più anni (ad esempio, per incapienza o perché esonerato dalla presentazione della dichiarazione dei redditi), nei successivi periodi d'imposta può comunque beneficiare della detrazione, indicando in dichiarazione il numero della rata corrispondente.

Possono usufruire della detrazione **tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF), residenti e non residenti nel territorio dello Stato**, che **possiedono o detengono**, l'immobile interessato dagli interventi agevolabili e ***che hanno sostenuto le relative spese qualora siano rimaste a loro carico***.

Ne consegue che l'agevolazione spetta a:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- locatari (chi prende in locazione l'immobile) o comodatari (chi riceve in uso gratuito l'immobile);
- soci di cooperative divise e indivise;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o merce;
- soggetti indicati nell'articolo 5 del Tuir, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;

Inoltre, hanno diritto alla detrazione, purché ne abbiano effettivamente sostenuto le spese:

- il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento (il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado *);
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile (la Legge n. 76/2016, per garantire la tutela dei diritti derivanti dalle unioni civili tra persone dello stesso sesso, equipara al vincolo giuridico derivante dal matrimonio quello prodotto dalle unioni civili);
- il convivente *more uxorio* non proprietario dell'immobile oggetto degli interventi, né titolare di un contratto di comodato, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2016.

* Parenti di 1° - 2° - 3° grado: genitori, figli, fratelli, nonni, bisnonni, nipoti.

Affini di 1° - 2° grado: generi, nuore, suoceri, cognati.

Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto all'agevolazione se:

- è stato immesso nel possesso dell'immobile;

- esegue gli interventi a proprio carico;
- è stato registrato il compromesso entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi in cui si fa valere la detrazione.

Dal 2018, infine, le detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia (compresi quelli per l'adozione di misure antisismiche) possono essere usufruite anche:

- dagli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati;
- dagli enti che hanno le stesse finalità sociali dei predetti istituti; questi enti devono essere stati costituiti, e già operanti alla data del 31/12/13, nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di "*in house providing*".

Le detrazioni spettano per gli interventi realizzati su immobili di loro proprietà, o gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Inoltre, possono usufruire anche le cooperative di abitazione a proprietà indivisa per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

Vendita dell'immobile. Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica). In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile. Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

Per stabilire chi può fruire della quota di detrazione relativa a un anno, occorre individuare il soggetto che possedeva l'immobile al 31 dicembre di quell'anno.

Il trasferimento di una quota dell'immobile non determina un analogo trasferimento del diritto alla detrazione, che avviene solo in presenza della cessione dell'intero immobile. Se, tuttavia, per effetto della cessione della quota chi acquista diventa proprietario esclusivo dell'immobile, la residua detrazione si trasmette all'acquirente.

Immobile in usufrutto. In caso di costituzione del diritto di usufrutto, sia a titolo oneroso sia a titolo gratuito, le quote di detrazione non fruite non si trasferiscono all'usufruttuario, ma rimangono al nudo proprietario.

Immobile in eredità. In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la "detenzione materiale e diretta dell'immobile". La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione. Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene. Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione.

In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruite da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

Fine locazione o comodato. La cessazione dello stato di locazione o comodato non fa venir meno il diritto all'agevolazione dell'inquilino o del comodatario che ha eseguito gli interventi, il quale continuerà a fruire della detrazione fino alla conclusione del periodo di godimento.

Maggiori dettagli saranno forniti da chi compilerà la dichiarazione dei redditi.