



Permessi comunali e detrazioni fiscali

Come verificare la necessità di un'abilitazione comunale quando si esegue un intervento edilizio e che relazioni sussistono tra abilitazioni e detrazioni fiscali.

È obbligatorio presentare la richiesta di un permesso di costruire (o altra pratica, come DIA, SCIA o una semplice comunicazione di inizio lavori) quando si realizzano interventi che possono beneficiare delle detrazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie o sul risparmio energetico?

In realtà la necessità o meno di una pratica comunale non nasce tanto dal fatto di voler accedere ad un beneficio fiscale, ma da obblighi di tipo **urbanistico-edilizio**. Pertanto ogni volta che si esegue un intervento bisogna sempre prima verificare se necessiti di burocrazia da un punto di vista urbanistico-edilizio ed eventualmente in che termini, indipendentemente dall'intenzione di accedere o meno alle detrazioni fiscali.

Come verificare se è necessaria una pratica comunale

La verifica della necessità di una pratica comunale può essere affidata al tecnico (architetto, ingegnere, geometra) che segue l'intervento, o, nel caso di interventi semplici, essere fatta dallo stesso proprietario dell'immobile, che si può rivolgere direttamente all'ufficio tecnico comunale per ottenere chiarimenti.

Molto spesso mi viene chiesto quale tipologia di pratica comunale è necessario presentare per uno specifico intervento. In realtà una risposta univoca in tutta Italia non esiste. Da un lato perché, oltre ad esserci una normativa nazionale, esistono anche norme regionali e locali, come pure abitudini e preferenze dei singoli uffici tecnici comunali. Quindi come prima indicazione è molto utile contattare l'ufficio tecnico del Comune in questione, descrivere con precisione cosa si intende realizzare e concordare la pratica più idonea al caso specifico.

Dall'altra parte subentrano talvolta altre questioni. Ad esempio per determinati interventi è possibile scegliere fra più tipologie di pratiche comunali. Come scegliere? La scelta deve essere ben ponderata in base al tipo di intervento e alle esigenze delle persone coinvolte. Se un proprietario ha particolare fretta di procedere, potendo scegliere fra un Permesso di costruire o una DIA, sceglierà con molta probabilità la seconda opzione, perché i tempi burocratici si accorciano notevolmente pur a fronte di una certa assunzione di responsabilità sia per il proprietario sia per il tecnico che firma la pratica. (i tecnici RE.CO. sono comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento)

Quando invece si intende realizzare un intervento un po' delicato, di cui non si è poi così certi della regolarità urbanistico-edilizia, è invece preferibile tutelare al massimo sia il proprietario che il progettista, optando per pratiche edilizie, come il permesso di costruire, che hanno tempi più lunghi, ma che una volta approvate dal Comune lasciano maggior tranquillità per procedere.

Conservazione della pratica comunale per le detrazioni fiscali

Una volta verificata la necessità o meno di una pratica comunale, come ci si deve comportare ai fini delle detrazioni fiscali?

E' innanzitutto importante segnalare che le detrazioni fiscali sono possibili solo per interventi che rispettano le norme

urbanistiche ed edilizie. Per tale motivo l'Agenzia delle Entrate fa rientrare nell'elenco dei documenti da conservare ed esibire in caso di controlli sulle detrazioni fiscali anche le abilitazioni amministrative comunali.

Quindi se eseguo un intervento di ristrutturazione edilizia della mia abitazione e accedo alla detrazione fiscale sulle ristrutturazioni, dovrò conservare la pratica (permesso di costruire, Dia, Scia, ecc.) che il Comune ha richiesto per eseguire l'intervento e la dovrò esibire qualora l'Agenzia delle Entrate effettui controlli relativamente alle detrazioni fiscali che ho chiesto.

Dichiarazione sostitutiva di atto notorio

Cosa fare invece quando la normativa non prevede alcun titolo abilitativo per un intervento di cui si desidera beneficiare delle detrazioni fiscali? In occasione di un eventuale controllo in questo caso l'Agenzia delle Entrate vi chiederà semplicemente di stilare e firmare una sorta di autocertificazione che motivi la mancanza di una pratica comunale. Si tratta esattamente della dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

In questa dichiarazione il beneficiario della detrazione deve indicare la data in cui sono stati avviati i lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano fra quelli agevolati. L'Agenzia delle Entrate non fornisce un modello di dichiarazione da compilare, ognuno può predisporla da sé. L'importante è che nella dichiarazione siano presenti le informazioni sopra indicate, alle quali aggiungere i dati del beneficiario della detrazione e dell'immobile oggetto di intervento. E' consigliabile fare anche riferimento alla pagina della guida dell'Agenzia dell'Entrate sulle detrazioni fiscali in cui si menzionano le opere di nostro interesse, motivandone così la detraibilità. Questi ultimi sono solo consigli, non obblighi.

Si ricorda infine che, trattandosi di un'autocertificazione, la dichiarazione sostitutiva di atto notorio dovrà essere accompagnata da una copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore.

Per informazioni:

RE.CO.srl - Via Magonza, 10 – 41039 San Possidonio Via (MO)

Tel: 0535 640191 Fax: 0535 640192

E-mail: info@recostruzioni.it - PEC: re.co.srl@legalmail.it - www.recostruzioni.it