

Attualità

Anche quest'anno ristrutturazioni edilizie "agevolate"

5 Gennaio 2007

Per fruire dei benefici, ribadita la necessità dell'evidenziazione in fattura del costo della manodopera

Thumbnail Sono state prorogate al 31 dicembre del 2007 le agevolazioni fiscali per gli
Image not found or type unknown
interventi di recupero del patrimonio edilizio, a suo tempo previste dall'articolo 1 della legge n. 449 del 1997, e via via prorogate con successive disposizioni normative.

Il comma 387 dell'ultima legge finanziaria si articola in due parti: la lettera a) fa riferimento alle detrazioni Irpef del 36 per cento, e la lettera b) all'applicazione dell'Iva agevolata del 10 per cento. Il comma 388, invece, ripete l'obbligo, già sancito dall'articolo 35, comma 19, del decreto legge n. 223/2006, di evidenziare in fattura, a partire dal 4 luglio scorso, il costo della manodopera.

Tenuto conto delle frequenti innovazioni normative a cui è stata sottoposta la materia, si ritiene utile riassumere le modifiche intervenute nel corso dell'ultimo anno, considerato che le agevolazioni dovranno essere utilizzate nella dichiarazione per l'anno 2006, da presentare nel 2007, secondo le disposizioni in vigore nel momento del pagamento dei lavori, ai fini della detrazione Irpef, o nel momento del pagamento o, se antecedente quello della emissione della fattura, ai fini dell'applicazione dell'Iva ordinaria o agevolata al 10 per cento.

Nel corso del 2006 le agevolazioni in argomento sono state così articolate:

- dal 1° gennaio 2006 al 30 settembre 2006 – detrazioni Irpef del 41 per cento e Iva ordinaria al 20 per cento

- dal 1° ottobre 2006 al 31 dicembre 2006, ulteriormente prorogato dalla Finanziaria al 31 dicembre 2007 - detrazioni Irpef del 36 per cento e Iva agevolata al 10 per cento.

La circolare n. 28/E del 4 agosto 2006 ha precisato che le agevolazioni Irpef e Iva sono correlate, nel senso che alla detrazione Irpef del 41 per cento corrisponde sempre un'Iva ordinaria del 20 per cento, così come a una Irpef del 36 per cento corrisponde sempre un'Iva agevolata del 10 per cento. Sempre sussistendo, naturalmente, le condizioni richieste dalle rispettive normative e sempre con riferimento agli stessi lavori.

Pertanto, il contribuente che ha sostenuto, nell'arco del 2006, costi di ristrutturazione, potrà usufruire della detrazione del 41 per cento, per i bonifici effettuati antecedentemente al 1° ottobre 2006, e di quella del 36 per cento, per i pagamenti effettuati a partire da tale data.

Le altre novità introdotte nel corso dell'anno sono:

- la riduzione, a partire dal 1° ottobre 2006, dell'importo massimo di spesa ammessa all'agevolazione. Il limite di costo su cui calcolare la detrazione, da quella data, è stato ridotto a complessivi 48mila euro per ogni immobile. Fino al 30 settembre 2006, la spesa massima ammessa al beneficio era sempre di 48mila euro, ma riferita a ciascun contribuente ed, eventualmente, a ogni immobile. Ciò vuol dire, ad esempio, che due coniugi, nella prossima dichiarazione dei redditi, potranno usufruire di una detrazione su un importo di 48mila euro ciascuno, per le spese sostenute fino al 30 settembre 2006. Se essi hanno avuto due abitazioni da ristrutturare, potranno, cioè, effettuare il calcolo su un ammontare massimo di spesa di 96.000,00 euro ciascuno. Per i costi sostenuti a partire dal 1° ottobre 2006, come già detto, ciò non sarà più possibile. Si rammenta, inoltre, che nel caso di prosecuzione dei lavori iniziati in anni precedenti, il limite di 48mila euro deve essere riferito al costo complessivo della ristrutturazione. Pertanto, se nel 2005 sono state sostenute spese, ad esempio, per 15mila euro, nel corso del 2006 può essere utilizzata una capienza residua di soli 33mila euro
- la necessità di indicare nella fattura (anche di acconto), a partire dal 4 luglio 2006, il costo della manodopera. Nella risposta del 20 dicembre 2006 a una interrogazione parlamentare, è stato precisato che per costo della manodopera deve intendersi il costo sia della manodopera impiegata direttamente sia di quella eventualmente impiegata da appaltatori o subappaltatori e da questi comunicato. La mancata osservanza di tale obbligo comporta la decadenza dai benefici.

Le novità apportate nel corso del 2006 non hanno modificato la disciplina generale della detrazione, prevista dall'articolo 1, legge 449/1997, e successive modificazioni, che, rammentiamo, si applica:

- ai costi sostenuti dal possessore o dal detentore per interventi di manutenzione ordinaria eseguite sulle parti comuni di fabbricati residenziali
- ai costi sostenuti dal possessore o dal detentore per interventi di manutenzione straordinaria, restauri e opere di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali e sulle singole abitazioni, di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e relative pertinenze
- ai costi di costruzione (come da dichiarazione rilasciata dal costruttore) di box o posti auto pertinenziali, anche a proprietà comune
- ai costi di ristrutturazione edilizia, presuntivamente determinati nella misura del 25 per cento del costo di acquisto dichiarato in atto, di abitazioni facenti parte di edifici interamente ristrutturati da parte di imprese o cooperative edilizie, direttamente o tramite subappalti a imprese dello stesso settore. **Per questa agevolazione non è stata prevista alcuna proroga nella Finanziaria.** Tuttavia, continua ad applicarsi alle abitazioni acquistate entro il 30 giugno del 2007, per ristrutturazioni terminate entro il 31 dicembre del 2006
- ai costi sostenuti dal possessore o dal detentore per la messa a norma degli edifici, per quanto riguarda gli impianti elettrici e a gas, per la eliminazione delle barriere architettoniche, per la prevenzione di atti illeciti da parte di terzi, per la cablatura degli edifici, per il contenimento dell'inquinamento acustico degli edifici, per il conseguimento di risparmi energetici, per l'adozione di misure antisismiche, per la prevenzione di infortuni domestici e per la bonifica dell'amianto.

Rimangono immutati gli adempimenti necessari alla fruizione del beneficio, stabiliti dal decreto 18 febbraio 1998, n. 41 e successive modifiche.

L'Iva agevolata transitoria del 10 per cento

La lettera b) del comma 387 proroga al 31 dicembre del 2007 l'Iva agevolata del 10 per cento, prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488. Questa agevolazione transitoria si applica alle prestazioni che hanno per oggetto gli interventi di recupero edilizio per manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e opere di risanamento conservativo e

ristrutturazione edilizia, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata. Sui beni cosiddetti significativi, espressamente indicati dal decreto 29 dicembre 1999, l'aliquota agevolata si applica fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto del valore dei predetti beni.

L'Iva agevolata transitoria del 10 per cento non si applica:

- alle cessioni di beni, sia nei confronti del prestatore d'opera che del committente
- alle cessioni di beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori
- alle prestazioni di natura professionale quali, progettazione, consulenza, eccetera
- alle prestazioni di servizi resi in subappalto alla ditta che segue i lavori.

L'Iva del 10 per cento a regime

L'agevolazione sopra indicata non esclude la possibilità per il contribuente di ricorrere all'aliquota ordinaria del 10 per cento prevista a regime, quindi senza termine di scadenza, dalla voce n. 127-*quaterdecies* della tabella A, parte terza, allegata al Dpr 633/72. Tuttavia, la portata della citata norma è diversa da quella prevista per l'Iva transitoria, e non sempre sovrapponibile a essa, ai fini di una eventuale scelta da parte del contribuente.

L'Iva ordinaria del 10 per cento si applica agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione, con esclusione, quindi, di manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Si applica alle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera e alle cessioni di beni finiti, con esclusione delle materie prime e dei semilavorati, destinati alla realizzazione degli interventi stessi.

di

Ercole Bellante

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/anche-questanno-ristrutturazioni-edilizie-agevolate>