

Attualità

NOTIZIE BREVI (N. 15) DALLA 'TRINCEA' CALL CENTER

5 Novembre 2003

Le agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio

D. Devo ristrutturare la mia casa, che ha un'età di circa 36 anni. L'importo totale preventivato dei lavori è di circa 70mila euro. Qual è la detrazione attualmente prevista, 41 o 36 per cento? E qual è l'importo massimo della detrazione? Per quanto riguarda l'Iva, trattandosi di prima casa, i materiali li posso acquistare al 4 per cento oppure si applica l'aliquota del 10 per cento o addirittura del 20 per cento? Inoltre, se i lavori iniziano quest'anno e finiscono l'anno prossimo e l'agevolazione non viene prorogata, perdo l'opportunità di risparmiare, anche se la concessione è stata rilasciata regolarmente prima che scadesse l'anno?

R. Le ultime modifiche (decreto legge 24/12/2003, n. 355, convertito nella legge 27/02/2004, n. 47) alla legge finanziaria per il 2004 - legge 24/12/2003, n. 350 - in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia, hanno riportato la percentuale di detraibilità al 36 per cento e riconfermato l'aliquota Iva agevolata del 10 per cento sulle opere edili. Il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione del 36 per cento è stato riportato a 48mila euro, da suddividere in dieci anni. Di conseguenza, l'importo detraibile è al massimo di 17.280 euro per ogni immobile oggetto di lavori di manutenzione o ristrutturazione e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese. Il beneficio fiscale è stato prorogato fino all'anno 2005.

Nel caso prospettato, potrà essere detratto il 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2004 e 2005, ma fino a un ammontare massimo di spesa di 48mila euro.

Per quanto riguarda l'Iva, va precisato che l'applicazione dell'aliquota ridotta si riferisce all'intervento considerato nel suo complesso, estendendosi anche alle forniture dei materiali necessari ai lavori, a condizione che non vengano acquistati da un soggetto diverso da quello che esegue la prestazione o che non vengano acquistati direttamente dal committente dei lavori. Se, quindi, intende acquistare personalmente i materiali per lavori da dare successivamente in appalto a una ditta o da effettuare "in economia" (cioè in proprio), l'aliquota Iva sarà quella ordinaria del 20

per cento, ferma restando la possibilità di avvalersi della detrazione anche per le fatture di acquisto dei materiali. Non può essere applicata l'aliquota del 4 per cento riservata esclusivamente ai materiali acquistati per la costruzione della prima casa.

D. Vivo con mia moglie in un appartamento di cui lei è proprietaria. Dobbiamo fare dei lavori di ristrutturazione. Chiedo se l'importo della detrazione di 48mila euro sia a intervento o a persona. Nel nostro caso la spesa complessiva è di circa 60mila euro. Posso detrarre io 48mila euro e mia moglie 12mila (o viceversa)?

R. Il limite massimo di spesa, per gli interventi di manutenzione, ristrutturazione e recupero edilizio ammessi alla detrazione del 36 per cento, ammonta a 48mila euro per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese, come chiarito dalla circolare n. 57 del 24/02/1998. La ripartizione non è libera, ma dipende dall'intestazione della fattura e dei relativi bonifici.

D. Recentemente mio padre è deceduto e io ho ricevuto in eredità un appartamento nel quale attualmente abito. Sull'immobile, ancora intestato a mio padre, nell'anno 2002 sono stati eseguiti alcuni lavori di ristrutturazione edilizia. Desidero sapere quanto segue: ho diritto alle agevolazioni prima casa per questo appartamento? Posso recuperare la detrazione per la ristrutturazione edilizia non goduta da mio padre?

R. Le agevolazioni sulla prima casa spettano in presenza dei seguenti requisiti: deve trattarsi di abitazione "non di lusso"; deve essere ubicata nel comune in cui l'acquirente abbia o stabilisca entro 18 mesi la residenza o svolga la propria attività; l'acquirente non deve essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su altra casa nel comune dove è situato l'immobile; l'acquirente non deve essere titolare di diritti di proprietà o di diritti reali di godimento su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni "prima casa".

Se è in possesso di tali requisiti, verserà le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa, anche se l'acquisto dell'immobile "prima casa" avviene per successione ereditaria. Per quanto riguarda la detrazione sulla ristrutturazione, il diritto a godere delle quote residue si trasmette all'erede.

D. Nel 2003 ho appaltato dei lavori di risanamento conservativo sulla casa di mia proprietà. Nel corso del 2004 intendo effettuare altri interventi, per i quali dovrò chiedere al Comune un altro provvedimento abilitativo (Dia). La mia domanda è la seguente: posso considerare due agevolazioni separate, cioè la detrazione del 36 per cento va applicata sui due interventi separatamente considerati con il limite dei 48mila euro per ogni anno oppure si tratta di un'unica spesa con il limite complessivo di 48mila euro?

R. Gli interventi di ristrutturazione dell'anno 2004 non rappresentano una prosecuzione dei lavori iniziati nell'anno precedente, tant'è che necessitano di un nuovo provvedimento abilitativo. In tale

fattispecie, trattandosi di un nuovo intervento, la detrazione va calcolata separatamente per ogni annualità con il limite di 48mila euro sia per l'anno 2003 che per l'anno 2004.

D. Ho acquistato in data 24/06/2003 una unità immobiliare facente parte di un edificio (sottoposto a vincolo in quanto di interesse storico) sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero fabbricato. La prima domanda è: il diritto alla detrazione Irpef del 36 per cento calcolata indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti sull'ammontare forfetario pari al 25 per cento del prezzo di vendita risultante dall'atto di acquisto e che comunque non può eccedere l'importo massimo di 48mila euro ripartita in 10 anni, spetta a entrambi i coniugi nel caso siano in comunione di beni o è unica? Volevo sapere inoltre se il termine imposto dalla legge per la chiusura dei lavori alla data del 31/12/2003 è stato prorogato al 31/12/2004 con la nuova legge finanziaria.

R. Con riferimento al limite di spesa su cui calcolare la detrazione Irpef in argomento, l'articolo 9, comma 2, della legge n. 448/2001 fa espresso rinvio all'articolo 1, comma 1, della legge n. 449/1997. Con riferimento a quest'ultima norma, le circolari n. 57 del 24/2/1998 e n. 121 dell'11/5/1998 hanno precisato che il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione spetta a ciascun soggetto che detenga un titolo sull'immobile e che abbia sostenuto le spese.

Di conseguenza, anche nella fattispecie descritta, la detrazione spetta a ciascuno degli acquirenti con il limite massimo di 48mila euro.

Si precisa inoltre che, se ha stipulato l'atto di acquisto prima del 30/6/2003 e l'immobile si trova in un edificio ristrutturato entro dicembre 2002, ha diritto a usufruire del vecchio limite fissato a 77.468,53 euro.

Il termine per la chiusura degli interventi di cui all'articolo 9, comma 2, della legge n. 448/2001, è prorogato al 31/12/2005 e la successiva alienazione dell'immobile deve avvenire entro il 30/6/2006.

di

Susi Ribon

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/notizie-brevi-n-15-dalla-trincea-call-center>