

Dott. Domenico Camporeale
Dottore Commercialista –
Revisore contabile
Corso della Repubblica,42
47100 F O R L I'
Tel. 0543/28039-Fax 0543/458119

OGGETTO: MANOVRA FINANZIARIA 2006.

DETRAZIONE D'IMPOSTA AL 41% PER LE SPESE SOSTENUTE PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

L'art. 1, comma 121, della legge Finanziaria (legge n. 266/2005) ha prorogato, per l'anno 2006, le agevolazioni tributarie in materia di **recupero del patrimonio edilizio** relative:

- agli interventi di cui all'art. 2, comma 5, legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive modificazioni, per le **spese sostenute dal 1° gennaio 2006 al 31 dicembre 2006**;
- agli interventi di cui all'art. 9, comma 2, legge 28 dicembre 2001, n. 448, nel testo vigente al 31 dicembre 2003 (**restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia**, riguardanti interi fabbricati), eseguiti entro il **31 dicembre 2006** dai soggetti ivi indicati che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2007.
- La stessa norma ha innalzato al **41%** la **quota di detrazione** degli importi rimasti a carico del contribuente, fermi restando gli ammontari complessivi, che non possono eccedere il limite di 48.000,00 euro, e le altre condizioni previste dalle suddette leggi.

Motivi dell'aumento della detrazione IRPEF al 41%

Tale innalzamento della percentuale di detrazione dal 36% al 41% è reso necessario per la mancata proroga dell'agevolazione IVA che prevede il pagamento dell'aliquota al 10%.

Dal 1° gennaio 2006, infatti, i lavori di **manutenzione ordinaria e straordinaria** dei fabbricati residenziali scontano l'imposta sul valore aggiunto nella **misura ordinaria del 20%**.

Continua, invece, a trovare applicazione l'aliquota del 10% con riferimento ai lavori previsti dall'art. 127-*quaterdecies* della Tabella A, Parte III allegata al D.P.R. n. 633/1972 (lavori di restauro risanamento conservativo e ristrutturazione).

L'art. 7, comma 1, lettera b), legge n. 488/1999, in attuazione della Direttiva comunitaria n. 1999/1985 del 22 ottobre 1999, consentiva agli Stati membri di prevedere, per un **periodo massimo di 3 anni**, aliquote IVA ridotte per i settori ad **alta intensità di manodopera**.

Fino al 31 dicembre 2005, attraverso appositi provvedimenti di proroga, il legislatore ha previsto l'aliquota IVA agevolata del 10%, (al posto dell'aliquota ordinaria del 20%) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo.

La **Comunità europea in un primo momento non aveva autorizzato** l'Italia a prorogare ulteriormente tale agevolazione e, di conseguenza, la legge Finanziaria 2006 aveva «compensato» l'aumento dell'aliquota IVA prevedendo un aumento della percentuale di detrazione IRPEF da 36% al 41%.

Successivamente la Comunità europea ha provveduto ad autorizzare l'Italia alla suddetta proroga, ma fino ad oggi detto provvedimento non è stato ancora recepito dallo stato italiano per cui, fino a nuovi interventi modificativi della norma, i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei

fabbricati residenziali dal 1° gennaio 2006 continueranno a scontare l'imposta sul valore aggiunto nella misura ordinaria del 20% anziché in quella agevolata del 10%.

Con la legge Finanziaria 2006 **non sono state introdotte novità di rilievo** in merito alle caratteristiche principali dell'agevolazione.

La sola grande variazione, come sopra evidenziato, consiste nella **nuova quota percentuale di detrazione**, riportata all'antico valore del 41%.

Restano, dunque, fisse le caratteristiche fondamentali dell'agevolazione, alla luce anche dei chiarimenti ministeriali forniti negli anni passati.

Ristrutturazioni agevolate

Ambito soggettivo

L'agevolazione riguarda le **persone fisiche, anche non residenti nel territorio dello Stato**, che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono stati effettuati gli interventi di risanamento sostenendone le spese.

Tali soggetti possono essere così elencati:

- **proprietario** o nudo proprietario dell'immobile;
- **titolare di diritto reale** sull'immobile (usufrutto, uso o abitazione);
- **inquilino e comodatario**;
- **familiare convivente** (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo) del possessore o detentore dell'immobile sul quale vengono effettuati i lavori.

Ambito applicativo

Le principali categorie di intervento edilizio ammesse a fruire della detrazione sono le seguenti:

- **manutenzione ordinaria**, soltanto se eseguita su parti comuni di edifici residenziali, intendendo per manutenzione ordinaria i lavori indicati nell'art. 3, comma 1, lettera a), del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. n. 380/2001), ovvero gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- **manutenzione straordinaria** realizzata su immobili di qualsiasi categoria, anche rurale, intendendo per manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non modificano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso (art. 3, comma 1, lettera b, D.P.R. n. 380/2001);
- **restauro e risanamento conservativo**: sono compresi gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (art. 3, comma 1, lettera c, D.P.R. n. 380/2001);
- **ristrutturazione edilizia**, ovvero gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (art. 3, comma 1, lettera d, D.P.R. n. 380/2001);
- **eliminazione** delle barriere architettoniche;
- opere finalizzate alla **cablatura degli edifici**;
- opere finalizzate al **contenimento dell'inquinamento acustico**;
- opere finalizzate al **risparmio energetico**;

- opere finalizzate alla **sicurezza statica e antisismica**;
- interventi di **messa a norma** degli edifici;
- opere **interne**;
- opere finalizzate alla prevenzione di **atti illeciti** da parte di terzi;
- opere finalizzate alla prevenzione di **infortuni domestici**;
- realizzazione di **parcheggi pertinenziali**;
- interventi di **bonifica dall'amianto**.

Il beneficio risulta applicabile anche per coloro che acquistano **box o posti auto di pertinenza dell'abitazione** già realizzati e viene riconosciuto limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, risultanti da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

Principali spese che danno diritto alla detrazione IRPEF

- progettazione dei lavori;
- acquisto dei materiali;
- esecuzione dei lavori;
- imposta sul valore aggiunto;
- oneri di urbanizzazione;
- prestazioni professionali necessarie per l'intervento;
- perizie e sopralluoghi.

Procedura per usufruire dell'agevolazione

Con riferimento alle spese sostenute sino al 31 dicembre 2006, rimangono confermate le procedure previste dal decreto ministeriale n. 41/1998:

- prima dell'inizio degli interventi, il contribuente deve inviare per raccomandata A/R il prescritto **modello di comunicazione** (D.M. 6 marzo 1998), debitamente compilato, al Centro operativo di Pescara;
- nell'ipotesi di lavori la cui **spesa complessiva superi 51.645,69 euro**, deve essere trasmessa entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi anche un'**attestazione di esecuzione lavori** sottoscritta da un professionista iscritto negli Albi degli ingegneri, architetti, geometri, o da altro soggetto abilitato;
- un'ulteriore raccomandata A/R deve essere inviata - preventivamente all'inizio dei lavori - alla ASL competente per territorio sulla base del luogo in cui è sito il fabbricato: il contribuente dovrà specificare le seguenti informazioni:
 1. ubicazione dei lavori;
 2. dati del committente;
 3. natura delle opere;
 4. data inizio dei lavori;
 5. impresa esecutrice;
 6. assunzione di responsabilità dell'impresa sul rispetto delle regole di sicurezza e di contribuzione.

Bonifico

Condizione indispensabile per usufruire della detrazione è che le spese siano pagate con **bonifico bancario o postale** (circolare n. 24/E/2004) da cui devono risultare:

- la **causale del versamento**;
- il **codice fiscale** del beneficiario dell'agevolazione;
- **partita IVA o codice fiscale dell'impresa** beneficiaria del bonifico.

Situazioni particolari

1. In caso di **vendita** o di **donazione dell'immobile** sul quale sono stati effettuati gli interventi di ristrutturazione prima che sia trascorso il periodo di godimento della detrazione, il **diritto** alla stessa viene **trasferito**, rispettivamente, **all'acquirente e al donatario**.
2. Nel caso di **morte del titolare**, il diritto alla **detrazione** si trasferisce **all'erede** che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

In tutte queste ipotesi, l'acquirente, il donatario o l'erede - subentrando nel diritto del dante causa - non devono effettuare una nuova ripartizione della detrazione residua.

Esempio

Una persona di 50 anni, che riceve in eredità un immobile con riferimento al quale il *de cuius*, avendo 75 anni, aveva ripartito la detrazione in 5 rate, usufruisce della suddetta ridotta ripartizione determinata dal *de cuius*, detraendo le rate residue che il dante causa non ha utilizzato.

Le medesime agevolazioni si applicano anche nel caso di acquisto o assegnazione di immobili facenti parte di edifici ristrutturati.

Per gli interventi già iniziati in anni precedenti, ove non ricorrano le condizioni di «novità», il limite massimo di spesa agevolabile andrà calcolato sottraendo dall'importo lordo di 48.000 euro l'importo delle spese già sostenute precedentemente.

Esempio

Lavori iniziati nel 2005, da proseguire nel 2006:

- spesa sostenuta nell'anno 2005 pari a 35.000 euro; importo massimo agevolabile per l'anno 2006: **13.000 euro**;
- spesa sostenuta nell'anno 2005 pari a 50.000 euro; importo massimo agevolabile per l'anno 2006: **euro 0**.

Come affermato dalla circolare n. 15/E/2002, i conteggi sopra esposti vanno riferiti ad ogni singola unità immobiliare oggetto degli interventi.

Acquisti «agevolati»

Il legislatore ha prorogato per un altro anno l'agevolazione tributaria in materia di recupero del patrimonio edilizio anche per l'acquisto di **immobili interamente ristrutturati da imprese** (art. 9, comma 2, legge n. 448/2001, nel testo vigente al 31 dicembre 2003).

In questo caso, la detrazione del 41% è calcolata sul 25% del corrispettivo di acquisto, sempre nel limite massimo di 48.000 euro.

In tale ipotesi, il beneficio si applica per tutti i **rogiti, stipulati entro il 30 giugno 2007**, relativi ad unità immobiliari poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese entro il 31 dicembre 2006.

Condizione essenziale per usufruire della detrazione fiscale

L'intervento di **recupero** eseguito dall'impresa di costruzione alienante deve riguardare l'**intero fabbricato**: si intendono, perciò, **esclusi** dal diritto ad usufruire del beneficio fiscale i soggetti privati **acquirenti di singole unità immobiliari** (appartamenti) inserite **in un contesto** (condominio) che **non** risulta essere, nel suo complesso, **oggetto dell'intervento**.

Non è previsto alcun **adempimento** particolare a carico del contribuente che acquisti dei fabbricati ristrutturati dalle imprese (decreto interministeriale n. 153/2002), se non l'indicazione nella **dichiarazione dei redditi** (nell'anno dell'acquisto) del **codice fiscale dell'impresa** di costruzione o ristrutturazione o della cooperativa edilizia che ha effettuato i lavori.

Boschi

L'art. 1, comma 117, della legge Finanziaria 2006 interviene sull'art. 19, comma 3, legge n. 289/2002, modificando il **termine dell'agevolazione**. A sua volta, il citato art. 19, comma 3, era intervenuto sulla disposizione originaria (art. 9, comma 6, legge n. 448/2001), che prevedeva - per gli interventi in argomento - l'applicazione dell'analogo beneficio previsto nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

La conseguenza è che:

- per gli interventi di **manutenzione dei boschi** si applica lo stesso regime agevolativo previsto per quelli di recupero del patrimonio edilizio;
- gli **interventi** di recupero **sostenuti nel 2006** - ai sensi dell'art. 1, comma 121, legge n. 266/2005 - fruiranno della **detrazione IRPEF nella misura del 41%**;
- anche per la **salvaguardia dei boschi** la detrazione sarà pari al **41%** delle spese sostenute.

Caratteristiche della detrazione

La detrazione spettante è determinata applicando l'aliquota del 41% all'intero importo delle spese sostenute con il **limite massimo di spesa di 100.000 euro**.

Nel caso di proseguimento in diversi anni della stessa tipologia di lavoro, non è previsto alcun obbligo di considerare, nella determinazione del limite massimo, le spese già sostenute e per le quali si è fruito della detrazione.

Infine, la **ripartizione** del beneficio può avvenire a libera scelta del contribuente in **5 o 10 quote annuali costanti e di pari importo**, senza obbligo di ripartizione in 10 anni.

Le detrazioni per interventi nel 2006

	Recupero edilizio	Acquisto immobili	Boschi
Aliquota	41%	41%	41%
Lavori agevolati	Invariati	Invariati	Invariati
Comunicazioni	Obbligatorie	Non obbligatorie	obbligatorie
Pagamento	Bonifico bancario o postale	Libero	Bonifico bancario o postale
Limite spesa	48.000 euro	48.000 euro	100.000 euro
Calcolo detrazione	Su spese sostenute	Su 25% prezzo di acquisto	Su spese sostenute
Ripartizione	Obbligatoria in 10 anni	Obbligatoria in 10 anni	In 5 o 10 anni
Rate anziani proprietari	5 (75 anni) o 3 (80 anni)	5 (75 anni) o 3 (80 anni)	3 (80 anni)

RIPROPOSIZIONE DELLA DETERMINAZIONE DEL COSTO O VALORE FISCALE DEI TERRENI

L'art. 11 – quaterdecies, comma 16 del D.L. 30.09.2005 n. 203, convertito nella Legge 02.12.2005, n. 248 ripropone, relativamente ai terreni posseduti alla data dell'01.01.2005, l'agevolazione introdotta e disciplinata dall'art. 7 della L. 28.12.2001, n. 448, modificando a tal fine l'art. 2 comma 2 del DL 24.12.2002, n. 282, convertito nella Legge 21.2.2003, n.27.

La precedente riapertura dei termini dell'agevolazione aveva riguardato terreni posseduti alla data dell'1.7.2003. Il termine per l'asseverazione della perizia e il pagamento dell'imposta sostitutiva era scaduto (per l'intero suo ammontare o limitatamente alla prima delle tre rate di pari importo) il 30.6.2005.

Per effetto del sopraccitato art. 11 – quaterdecies, comma 16, le persone fisiche, società semplici, enti non commerciali e soggetti non residenti privi di stabile organizzazione in Italia possono rideterminare il costo o valore fiscale di acquisto dei terreni posseduti alla data dell'1.1.2005, a condizione che entro il nuovo termine fissato al 30.06.2006, il professionista incaricato (geometra, architetto, ingegnere) provveda ad asseverare l'apposita perizia di stima e, nello stesso termine, il titolare del terreno provveda a versare l'imposta sostitutiva pari al 4% del valore della perizia, per l'intero importo o limitatamente alla prima delle tre rate di pari ammontare.

APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA DI REGISTRO AL VALORE CATASTALE LIMITATAMENTE AI TRASFERIMENTI D'IMMOBILI AD USO ABITATIVO E RELATIVE PERTINENZE, POSTI IN ESSERE TRA PRIVATI

L'art. 1 comma 497 della Legge 23.12.2005 n. 266, limitatamente ai trasferimenti d'immobili ad uso abitativo e relative pertinenze posti in essere tra privati, consente all'acquirente, su semplice sua richiesta resa al notaio, in sede di stipulazione dell'atto, di applicare le imposte di registro, ipotecaria e catastale sul valore dell'immobile, determinato su base catastale ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del DPR 26.4.86 n.131 (c.d. "valutazione automatica"), nonostante che il prezzo pattuito per la compravendita e dichiarato dalle parti nel rogito notarile risulti superiore.

Per espressa statuizione normativa, gli onorari notarili per gli atti in cui l'acquirente eserciti la suddetta facoltà sono ridotti del 20%.

Ai sensi del comma 498 del suddetto articolo, i contribuenti che si avvalgono della facoltà di cui sopra sono esclusi dai controlli effettuati sulle compravendite immobiliari in base alle disposizioni contenute nel Titolo IV del DPR 29.9.73 n. 600 volti a contrastare fenomeni di evasione fiscale cui l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza sono chiamati a destinare quote significative delle loro risorse.

Oltre a determinare l'esclusione dai controlli effettuati dall'Amministrazione finanziaria, al venditore, che aveva acquistato o costruito l'immobile venduto da non più di cinque anni, viene riconosciuta la facoltà (art. 1 comma 496 della L. 23.12.2005 n.266) di assoggettare la plusvalenza immobiliare realmente conseguita, costituita dalla differenza tra il prezzo di vendita indicato in atto

e il costo o valore iniziale dello stesso immobile, all'imposta sostitutiva del 12,50% che risulta essere molto più vantaggiosa rispetto anche alla più bassa aliquota attualmente applicata ai redditi imponibili delle persone fisiche. **Nessuna imposta sostitutiva è invece dovuta in caso di vendita d'immobile acquistato o costruito da oltre cinque anni.**

In materia di assoggettamento ad imposizione delle plusvalenze immobiliari di cui all'art. 67 comma 1 lett. b) del TUIR, realizzate tramite la cessione a titolo oneroso di:

- a) – terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione, indipendentemente dalla data di acquisto,
- b) - ovvero altri beni immobili (fabbricati e terreni diversi da quelli di cui al punto precedente) **acquistati o costruiti da non più di cinque anni,**

L'articolo 1 comma 496 della suddetta Legge 266/2005 accorda al venditore la facoltà di optare per l'applicazione, in deroga all'ordinario regime vigente ai fini delle imposte sui redditi, di un'imposta sostitutiva dell'IRPEF pari al 12,50% della plusvalenza realizzata.

RIDUZIONE DELLA PERCENTUALE D'INDETRIBILITA' ALL'85% DELL'IVA SULL'ACQUISTO DI AUTOVEICOLI

L'art. 1 comma 125 della Finanziaria 2006, modificando l'art. 30 comma 4 della Legge 23.12.2000 n. 388 (Finanziaria 2001), proroga al 31.12.2006 il regime d'indetraibilità dell'IVA assolta sull'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, noleggio e simili, dei mezzi di trasporto di cui all'art. 19 – bis, comma 1 lett. c) del D.P.R. 633/72, utilizzati nell'esercizio dell'impresa o dell'arte e professione.

A decorrere dall'1.1.2006, detta indeducibilità viene tuttavia ridotta all'85% della relativa imposta. Risulta pertanto detraibile la percentuale del 15% (fino al 31.12.2005 tale percentuale di detraibilità era del 10%).

Resta invece immutata la detraibilità ridotta al 50% dell'IVA assolta sull'acquisto, anche mediante contratti di locazione finanziaria, noleggio e simili di veicoli con propulsori non a combustione interna.

In merito a quanto sopra, la Commissione UE, con lettera inviata al Ministero degli Esteri, ha comunicato di aver avviato una procedura di infrazione nei confronti dell'Italia per violazione degli obblighi imposti dalla VI Direttiva CEE, avendo il nostro Paese "introdotta e mantenuto una misura che prevede l'esclusione parziale, pari al 90%, del diritto a detrarre l'IVA assolta da un lato sugli acquisti di veicoli a motore e dall'altro sui carburanti e lubrificanti destinati ad uso professionale". In sostanza per la Commissione UE l'indetraibilità introdotta dall'art. 1 del DPR 29.1.79 n. 24 e prorogata di anno in anno senza soluzione di continuità, da oltre 25 anni, sarebbe stata mantenuta troppo a lungo e quindi non può essere più giustificata in relazione ai "motivi congiunturali", che vanno esclusivamente "intesi come situazioni di natura temporanea e contingente".

Si resta a disposizione per eventuali ulteriori precisazioni e chiarimento in merito.

Cordiali saluti.