

## Manovra d'estate

LA STRETTA SUI FABBRICATI

## Casa, da ottobre si cambia

Per i maxi-interventi conviene pagare entro il 30 settembre

Angelo Busani

La manovra fiscale contenuta nel Dl 223/2006, recentemente convertito in legge 248/2006, comporta molte novità (e complicazioni) anche per la detrazione dall'Irpef delle spese per recupero edilizio. Nella maggior parte dei casi (lavori di manutenzione) il risparmio non cambia in modo sostanziale, perché all'abbassamento dell'aliquota di detrazione (dal 41% al 36%) corrisponde il calo dell'Iva (dal 20% al 10%). Ma per chi deve fare lavori di ristrutturazione o restauro c'è una perdita secca del 5,5%. Problemi anche per chi ha lavori in corso che superano i 48mila euro. In questi casi è meglio approfittare del periodo fino al 30 settembre per farsi fatturare e pagare i lavori. Le principali innovazioni riguardano:

- a) l'aliquota Iva per le fatture emesse a fronte dell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria;
- b) la percentuale di detraibilità di questi costi;
- c) l'importo massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione;
- d) l'indicazione in fattura del costo della manodopera.

## Prima del Dl Bersani

Anteriormente alla manovra fiscale estiva, la normativa che

disciplinava questo tipo di beneficio fiscale prevedeva per il periodo d'imposta 2006 i seguenti parametri:

a) percentuale di detrazione di questi costi dall'Irpef fissata nell'aliquota del 41% (a tale soglia elevata rispetto alla previgente aliquota del 36% in connessione con l'aumento dal 10 al 20% dell'Iva per le manutenzioni straordinarie);

b) aliquota Iva per gli interventi di manutenzione straordinaria fissata appunto nel 20% (al 10% invece è l'aliquota per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione);

c) tetto di spesa su cui calcolare la percentuale detraibile: 48.000 euro; va precisato che il tetto di spesa su cui applicare la percentuale di detrazione si applicava a ciascun soggetto che effettuasse spese per i lavori in parola, e così se un appartamento era ristrutturato dai tre fratelli che di detto appartamento fossero i comproprietari per successione ereditaria (i quali in ipotesi avessero speso 60mila euro cadauno), ciascuno di essi poteva detrarsi appunto il 41% di 48mila euro.

## L'Iva manutenzioni torna al 10 per cento

Con effetto per le fatture emesse dal 1° ottobre in avanti (contatti infatti la data della fattura,

non il periodo in cui i lavori sono eseguiti), cala dal 20% al 10% l'aliquota Iva applicabile ai lavori di manutenzione straordinaria. Resta stabile al 10% l'Iva dovuta invece per i lavori di restauro, risanamento e ristrutturazione.

## L'aliquota di detrazione torna al 36 per cento

Con un percorso inverso rispetto a quello appena compiuto con la Finanziaria per il 2006 (Iva elevata al 20%, detrazione aumentata al 41%), in correlazione all'abbassamento dell'aliquota Iva manutenzioni si riduce pure la percentuale di detrazione, che si abbassa

## Le novità

41%

La nuova aliquota. Applicabile sulle spese sostenute dal 1° ottobre 2006

10%

L'Iva. L'aliquota per le fatture emesse a partire dal 1° ottobre

48.000 €

Il tetto. La spesa massima per ogni singola abitazione

**I lavori.** Sulle manutenzioni ordinaria e straordinaria si conferma il risparmio fiscale

**Il tetto.** Detrazione calcolata su 48mila € per abitazione e non per possessore

## Fattura rebus con l'Iva agevolata

Giampaolo Giuliani

Nuove regole ma anche nuove fatture. Dal 1° ottobre e fino al 31 dicembre 2006 si torna al regime dell'Iva agevolata al 10 per cento. Non si tratta di una novità per le opere di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo, per le quali il 10% è "a regime" ma per quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria, che avevano perduto l'agevolazione dal 1° gennaio di quest'anno (si vedano gli articoli nella pagina e «Il Sole-24 Ore» dell'8 agosto).

Nello schema a fianco è esemplificata una fattura nell'ipotesi più "complessa": cioè dell'installazione di una nuova caldaia, bene di «valore significativo» fra quelli individuati dal Dm 29 dicembre 1999. In questo caso l'aliquota al 10% si applica fino a concorrenza del valore della prestazione, considerato al netto del valore dei predetti beni. La realizzazione di questo intervento, volto al risparmio energetico e parificato agli interventi di manutenzione straordinaria (articolo 26 della legge 10/91), ha un costo complessivo di 5mila euro, di cui 3mila è il prezzo della caldaia.

L'imposta sul valore aggiunto verrà determinata ed evidenziata in fattura nel modo seguente: — dal costo complessivo si sottraggono 2.000 euro che costituiscono il valore della prestazione

Esempio di fattura			
Mario Rossi Srl	Milano 7 ottobre 2005		
Via Bertossi n. 5			
Milano	Spett. Le Sig. Carlo Binachi		
Cod. Fisc. P. IVA 01272180156	Via Mammolabella n. 10		
Milano			
Fattura n. 153			
<b>Installazione caldaia tipo xxx</b>			
	Importo	% Iva	Totale
Costo caldaia	€ 3.000	€ 1.000 20	€ 1.200
		€ 2.000 10	€ 2.200
Spese installazione	€ 2.000	€ 1.700 10	€ 1.870
di cui manodopera		€ 300 10	€ 330
di cui materiale di consumo			
<b>Costo complessivo</b>			<b>€ 5.600</b>

Nota: L'Iva relativa alla caldaia è "spezzata" in due imponenti perché si tratta di "bene significativo" in base al Dm delle Finanze del 29 dicembre 1999. In presenza di uno o più beni significativi, chi effettua l'intervento dovrà rapportarne il valore con quello dei lavori posti in essere. Se essi rappresentano meno del 50 per cento del corrispettivo richiesto al cliente, l'operazione è assoggettata nella sua interezza all'aliquota del 10 per cento. Viceversa, se il valore dei beni è superiore al 50 per cento del corrispettivo (come in questo caso), l'aliquota del 10% si applica al servizio ma anche al bene o ai beni significativi per un valore pari al corrispettivo del servizio. Perciò sui 3mila euro di costo della caldaia l'Iva al 10% si applica su 2mila e quella al 20% su 1.000 euro

e andranno assoggettate ad aliquota ridotta del 10%; — il costo della caldaia pari a 3.000 euro deve essere, invece, diviso in due parti. Una parte pari al valore della prestazione (2mila euro) deve essere assog-

gettata ad aliquota del 10 per cento. L'altra parte (mille €), invece, deve essere assoggettata al 20 per cento. Chi realizza l'intervento deve evidenziare in fattura il costo della relativa manodopera.

Le novità della manovra non intervengono sulle modalità di accesso al beneficio

## Tutti i passaggi da non perdere

Giorgio Gavelli

La "manovra d'estate" non incide sugli aspetti formali. I commi 19, 20, 35-ter e 35-quater dell'articolo 35 del "decreto Bersani" incidono su tre aspetti molto importanti della detrazione Irpef (si veda l'articolo qui sopra). Ma la procedura che il contribuente deve seguire per poter validamente fare affidamento sulla detrazione per i lavori eseguiti rimane sostanzialmente immutata.

## Il periodo

In primo luogo occorre ricordare come non varia il numero di periodi in cui va "spalmata" — in quote costanti — la detrazione (pari al 41% o al 36% a seconda del momento in cui è sostenuta la spesa): ordinariamente la ripartizione interessa 10 anni, che diventano 5 o 3 per i contribuenti di età non inferiore, rispettivamente, a 75 o 80 anni. Il minor periodo vale per proprietari ed altri titolari di diritti reali sull'immobile, mentre non è applicabile per inquilini o comodatari, i quali faranno sempre riferimento ad un orizzonte temporale decennale.

## La comunicazione

La comunicazione va inviata, obbligatoriamente prima dell'inizio dei lavori, in busta chiusa per raccomandata al Centro Operativo di Pescara, Via Rio Sparto n.

21, 65129 - Pescara. A essa vanno allegati i prescritti documenti, ovvero l'autodichiarazione che ne attesta il possesso. Per gli acquirenti di box o posti auto pertinenziali già realizzati, il modello di comunicazione può essere inviato anche dopo l'inizio lavori, purché entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta nel quale s'intende fruire della detrazione.

Contestualmente alla comunicazione al Centro Operativo di Pescara deve essere inviata — quando prevista dalle vigenti disposizioni in tema di sicurezza sul lavoro — una comunicazione con raccomandata a/r all'Asl. Per lavori di ammontare complessivo superiore a 51.645,68 euro, i contribuenti debbono trasmettere la dichiarazione di esecuzione delle opere sottoscritta da un professionista iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri oppure da altro tecnico abilitato all'esecuzione dei lavori. La dichiarazione deve essere trasmessa al Centro Operativo di Pescara entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno d'imposta in cui sono eseguiti i lavori.

## Non cambiano i soggetti

Come nel passato, possono beneficiare dell'agevolazione non so-

lo i proprietari degli immobili ma anche tutti coloro che sono titolari di diritti reali sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese. Ha diritto alla detrazione anche il familiare convivente del possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, purché sostenga le spese, le fatture e i bonifici siano a lui intestati e la condizione di convivente o comodatario sussista al momento dell'invio della comunicazione di inizio lavori.

## Detrazione per cassa

La detrazione compete per le spese sostenute nell'anno e rispetta rigorosamente il criterio di cassa (vale il momento in cui la spesa è materialmente sostenuta, indipendentemente dalla data della fattura). Per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio la detrazione com-

pete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministrazione del condominio; in tale ipotesi la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota a lui imputabile, sempreché quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. Per fruire della detrazione è necessario che le spese detraibili vengano pagate tramite bonifico bancario o postale da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto che paga e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento.

## I lavori agevolati

La detrazione riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria (solo per le parti comuni dei

fabbricati) e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. A queste si aggiungono le opere volte a: realizzazione di autorimesse o posti auto; eliminazione delle barriere architettoniche; conseguimento di risparmi energetici; cablaggio degli edifici; contenimento dell'inquinamento acustico; adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici; esecuzione di opere interne.

Al "bonus" ordinario per i lavori si aggiunge la detrazione Irpef relativa agli interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2006, da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2007.

## Il «timing» dei cambiamenti

Data sostenute spesa	Detrazione Irpef	Plafond spese	Aliquota Iva manutenzioni (*)	Indicazione in fattura costo manodopera
Spese sostenute sino al 3 luglio	41%	48.000 euro per soggetto	20%	Non richiesta
Spese sostenute dal 4 luglio al 30 settembre	41%	48.000 euro per soggetto	20%	Indispensabile
Spese sostenute dal 1° ottobre	36%	48.000 euro per abitazione	10%	Indispensabile

(\*) Per l'Iva il riferimento è alle fatture emesse nei periodi indicati nella prima colonna

## Domande &amp; risposte

## Immobile venduto

D. Nel mese di giugno 2006 ho venduto a terzi l'immobile per il quale stavo usufruendo della detrazione delle spese di ristrutturazione. Premesso che per i prossimi anni il beneficio spetterà all'acquirente, come mi devo comportare per l'anno 2006, nel corso del quale è avvenuta la vendita?

R. Come chiarito dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57, in base a quanto disposto dal comma 7 dell'articolo 1, legge 449/97, in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di ristrutturazione, le quote di detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore spettano per i rimanenti periodi d'imposta all'ac-

quirente persona fisica dell'unità immobiliare. Quindi il proprietario dell'immobile al 31 dicembre 2006 è legittimato a portare in detrazione la quota relativa allo stesso anno d'imposta (e ai successivi).

## Rebus in condominio

D. Nell'anno 2005 sono stati fatti lavori di ristrutturazione nel mio condominio ma l'amministratore non mi ha dato la certificazione per la detrazione. Posso usufruire della detrazione quest'anno o perdo la quota?

R. Due sono i problemi che direttamente o indirettamente vengono affrontati nel quesito: la "scansione temporale" del diritto del singolo condomino alla detrazione e il comportamento da

tenere nel caso in cui la prima quota del "bonus" non sia stata, per qualunque motivo, indicata nella dichiarazione relativa. In merito al primo punto, con circolare 95/E/2000 è stato ribadito che fini della detrazione relativa alle spese sulle parti condominiali rileva in primo luogo la data del bonifico effettuato dall'amministratore del condominio. Quindi la detrazione compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico bancario da parte dell'amministratore e nel limite delle rispettive quote dallo stesso imputate ai singoli condomini e da questi ultimi effettivamente versate al condominio al momento della presentazione della dichiarazione, anche anticipatamente o posticipata-

mente rispetto alla data di effettuazione del bonifico. Chiarito questo, qualora il contribuente si dimentichi di indicare nella dichiarazione la prima quota (o anche più d'una) di detrazione, il beneficio non deve intendersi perduto, ma permane il diritto alla detrazione delle quote successive. Per la quota non dichiarata, si potrà ripresentare il modello (nei termini di cui all'articolo 2, comma 8-bis, del Dpr n. 322/98) facendo valere la detrazione dimenticata o, come suggerisce l'Agenzia, presentare istanza di rimborso nel termine di 48 mesi dal versamento, ai sensi dell'articolo 38 del Dpr n. 602/73.

## Gli eredi dell'avente diritto

D. In caso di più eredi come van-

no attribuite le quote di detrazione non utilizzate dal defunto? Come comportarsi se il coniuge del defunto ha rinunciato all'eredità?

R. In caso di decesso dell'avente diritto al beneficio, la sua fruizione si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene immobiliare (circolare 5 marzo 2003 n. 15/E). Si tratta di una innovazione rispetto al principio della proporzionalità tra gli eredi di cui alla circolare n. 57/E del 24 febbraio 1998 e alla circolare n. 95/E del 12 maggio 2000. Per detenzione materiale e diretta dell'immobile, cui fa riferimento l'articolo 2, comma 5 della legge n. 289 del 2002, si

intende il caso in cui l'erede assegnatario abbia la immediata disponibilità del bene, potendo disporre di esso liberamente e a proprio piacimento quando lo desidera, a prescindere dalla circostanza che abbia adibito l'immobile ad abitazione principale. Per quanto concerne il coniuge che ha rinunciato all'eredità e mantiene il solo diritto di abitazione si deve ritenere (circolare 10 giugno 2004, n. 24/E) che la rinuncia all'eredità abbia fatto venir meno la condizione di erede e che, pertanto, egli non possa fruire delle quote residue di detrazione, pur disponendo della detenzione materiale e diretta del bene, non nella qualità di erede ma di legatario ex lege

(ai veda Cassazione 10 marzo 1987, n. 2474).

## Stipula di un compromesso

D. Intendo acquistare un immobile su cui è necessario effettuare lavori di ristrutturazione. Come posso far valere la detrazione d'imposta?

R. Se è stato stipulato un contratto preliminare di vendita (compromesso), l'acquirente dell'immobile ha diritto alla detrazione qualora sia stato messo nel possesso ed esegua gli interventi a proprio carico. In questo caso è però necessario che: a) il compromesso sia stato registrato presso l'ufficio competente; b) l'acquirente indichi gli estremi della registrazione nell'ap-

posito spazio del modulo di inizio lavori.

## Da fienile ad abitazione

D. È possibile fruire della detrazione per ristrutturazione in caso di cambio d'uso da fienile ad abitazione?

R. È possibile fruire della detrazione d'imposta a condizione che nel provvedimento amministrativo di approvazione dei lavori, risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, da strumentale agricolo, in abitativo (risoluzione n. 14 dell'8 febbraio 2005). Si ricorda, infatti, che la detrazione è collegata agli edifici di natura residenziale (di qualunque categoria, e quindi anche rurale).