

Oggetto: il punto sulle agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie e l'IVA 10%.

Il cosiddetto decreto “milleproroghe” ha disposto l’ennesimo differimento del termine per beneficiare del bonus sulle spese per le ristrutturazioni edilizie già interessato da una primo slittamento ad opera della legge Finanziaria 2004 (si veda in tal senso il pezzo apparso sulla mensile di gennaio 2004).

Da segnalare che, con l’ultima proroga, è stato previsto anche il ritorno dell’aliquota IVA ridotta del 10% sulle manutenzioni ordinarie a fronte del quale lo sconto sui lavori di ristrutturazione è tornato al 36%. Vediamo di fare il quadro della situazione con riferimento ad entrambe le agevolazioni in questione.

A) agevolazioni per le ristrutturazioni edilizie

L’aspetto più rilevante della proroga è quello del ritorno alla **percentuale di detrazione del 36%** e la riduzione dell’importo massimo su cui calcolare la stessa a **48.000 euro**. L’agevolazione si applica alle spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005. Di seguito viene fornito un quadro riassuntivo delle principali novità previste dal decreto “milleproroghe” confrontate con quanto disposto dalla legge Finanziaria 2004.

OGGETTO	Finanziaria 2004	Decreto “Milleproroghe”
Quota di detrazione	41% delle spese rimaste a carico	36% delle spese rimaste a carico
Spesa massima ammissibile sulla quale calcolare la detrazione	60.000 euro	48.000 euro
Termine	31/12/2004	31/12/2005
Altre agevolazioni collegate	Per i medesimi interventi è data facoltà ai Comuni di prevedere la riduzione, fino all’esonero, della TOSAP per l’esecuzione delle opere, e riduzione al 50% degli oneri correlati al costo di costruzione.	Per i medesimi interventi è data facoltà ai Comuni di prevedere la riduzione, fino all’esonero, della TOSAP per l’esecuzione delle opere, e riduzione al 50% degli oneri correlati al costo di costruzione.

Con riferimento alle modalità applicative valgono le “vecchie” disposizioni ovvero:

- qualora gli interventi costituiscano **mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1 gennaio 1998** ai fini del computo del limite di 48.000 euro **si tiene conto anche delle spese sostenute negli anni stessi** (ad esempio se nel 2004 si proseguono i lavori iniziati nel 2003, anno nel quale si erano sostenute spese per un totale di 45.000 euro, nel 2004 la detrazione andrà calcolata su un importo massimo di spesa di 3.000) . Da segnalare che al momento attuale, in assenza di chiarimenti ufficiali in merito, restano problemi applicativi per il periodo 1° gennaio - 27 febbraio 2004 (data di entrata in vigore del decreto milleproroghe) per quei soggetti che, sulla base delle disposizioni della Finanziaria 2004 avevano fatto affidamento sul limite di spesa di 60.000 euro e sulla percentuale del 41%. Tali soggetti, infatti, qualora al 31/12/2003 avessero già raggiunto il limite di 48.000 euro non avranno diritto ad alcun ulteriore sconto per il 2004. Sul punto si auspica una presa di posizione favorevole dell'Amministrazione finanziaria che possa consentire di beneficiare dell'agevolazione per il periodo 1 gennaio 27 febbraio 2004 utilizzando il limite di spesa di 60.000 euro magari ragguagliato ad anno.
- la detrazione deve essere **ripartita** obbligatoriamente **in 10 quote annuali di pari importo**. Per i soggetti proprietari o titolari di diritto reale sull'immobile oggetto di ristrutturazione **di età non inferiore a 75 e a 80** anni la detrazione può essere ripartita rispettivamente **in 5 o 3 quote** annuali costanti di pari importo;
- in caso di **decesso dell'avente diritto** alla detrazione la fruizione del beneficio fiscale si **trasmette per intero esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene**;
- in caso di **trasferimento per atto tra vivi** dell'unità immobiliare oggetto di intervento di ristrutturazione **si trasferiscono all'acquirente anche le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore**.

Si segnala, infine, che il decreto “milleproroghe” ha disposto anche lo slittamento del termine per la possibilità di beneficiare della detrazione in oggetto in caso di acquisto di immobili sui quali sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione direttamente dall'impresa che ha eseguito i lavori. Anche in tale fattispecie la percentuale della detrazione **torna al 36%** dell'importo forfettizzato delle spese sostenute per i lavori (pari al 25% della spesa per l'acquisto dell'immobile). Per beneficiare della proroga i lavori devono essere stati **eseguiti entro il 31/12/2005** (la Finanziaria 2004 aveva previsto la proroga al 31/12/2004) e la vendita deve essere **rogitata entro il 30/06/2006** (il precedente limite disposta dalla Finanziaria 2004 era 30/06/2005).

B) Aliquota IVA ridotta al 10%

Con il decreto “milleproroghe” è stata prevista **la riduzione dell'aliquota IVA al 10%** per gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** effettuati sui fabbricati a **prevalente destinazione abitativa privata** per il **biennio 2004/2005**. Tale agevolazione, introdotta per la prima volta nel 2000 e successivamente più volte prorogata, non era stata riproposta dalla Finanziaria 2004 in attesa dell'adeguamento della normativa nazionale a quella comunitaria.

A seguito dell'emanazione delle disposizioni di cui al decreto “milleproroghe” l'agevolazione trova applicazione retroattiva **a partire dal 1 gennaio 2004** e fino al **31 dicembre 2005**. Ciò significa che il committente dei lavori può chiedere l'emissione di **una nota di variazione in diminuzione**, per gli

importi fatturati in gennaio e febbraio con IVA 20%, la quale resta però **una facoltà e non un obbligo** per il prestatore di servizi.

Come noto l'agevolazione si applica al **solo corrispettivo riferito all'impiego di manodopera** e alla contemporanea fornitura di materie prime e semilavorati che non costituisca una parte significativa dell'intero intervento. Con apposito decreto ministeriale sono stati tassativamente identificati i cosiddetti **"beni significativi"** (ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza) la cui presenza determina complicazioni nel conteggio dell'IVA. In tal caso, infatti, solo una parte del corrispettivo dei beni significativi andrà assoggettato ad IVA agevolata 10%. In particolare la stessa si applicherà **solo fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero al netto del valore dei beni significativi stessi**. Se il costo dei beni significativi è inferiore al 50% del costo complessivo dell'intervento **tutto il corrispettivo** potrà essere assoggettato ad **IVA 10%**. Nella tabella che segue si forniscono due esempi di calcolo.

Esempio	IMPONIBILE ASSOGGETTABILE AL 10%	IMPONIBILE ASSOGGETTABILE AL 20%
Intervento di installazione di una caldaia: costo complessivo 3.500 di cui 1.500 manodopera e 2.000 costo bene significativo.	Manodopera € 1.500 Bene significativo: 3.500 – 2000 = € 1.500 TOTALE € 3.000	$2.000 - 1.500 = \mathbf{\text{€ } 500}$
Intervento di sostituzione sanitari e rubinetteria: costo complessivo 3.500 di cui 2.000 manodopera e 1.500 beni significativi.	Tutto l'importo dell'intervento pari a 3.5000 andrà assoggettato ad IVA 10% in quanto il costo dei beni significativi impiegati è inferiore al 50% del costo complessivo dell'intervento	

Dichiarazione per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata costruzione "prima casa"

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ in possesso della licenza/concessione edilizia n. ____ del _____ rilasciata dal Comune di _____ (di cui si allega alla presente copia) con la presente dichiara, sotto la sua personale responsabilità, che il costruendo fabbricato sito in _____ via _____ possiede le caratteristiche oggettive di cui al Decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969; tale fabbricato costituisce al contempo prima casa, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis dell'ari. 1 della tariffa allegata al DPR n. 131/86 e, pertanto, ai sensi della voce 39 della tabella A, parte II, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972;

CHIEDE

che sulle prestazioni di servizi da Voi eseguite venga applicata l'aliquota nella misura agevolata del 4%.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, 1° comma, del DPR 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche.

_____ li _____

In fede

Allegati: copia licenza/concessione edilizia n. _____

**Dichiarazione per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata
(prestazione servizi contratto appalto edificio "Tupini")**

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ in proprio/nella qualità di legale rappresentante della Società _____ con sede in _____ via _____ C.F. _____ in possesso della licenza/concessione edilizia n. _____ del _____ rilasciata dal Comune di _____ (di cui allega alla presente copia) con la presente dichiara, sotto la sua personale responsabilità, che il costruendo fabbricato sito in _____ via _____ possiede le caratteristiche oggettive di cui al Decreto del Ministero dei Lavori pubblici del 2 agosto 1969 e, pertanto, ai sensi della voce 127-quaterdices) della tabella A, parte III, allegata al DPR n. 633 del 26 ottobre 1972;

CHIEDE

che sulle prestazioni di servizi da Voi eseguite venga applicata l'aliquota nella misura agevolata del 10%.

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, 1° comma, del DPR 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche.

_____ li _____

In fede

Allegati: copia licenza/concessione edilizia n. _____