



CONVENIENZA
E NORME
DEGLI SGRAVI
FISCALI IN
UN'INTERVISTA CON
IL VICEPRESIDENTE
DEL COLLEGIO
GIULIANO PATERLINI

RECUPERO FISCALE AL 41%: VANTAGGI PER IL CLIENTE E OPPORTUNITA' PER L'IMPRESA

La legge finanziaria ha prorogato a tutto il 2006 le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio, per le quali è, peraltro, previsto l'innalzamento dal 36 al 41 per cento della percentuale delle spese sostenute ammessa in detrazione dall'Irpef.

La proroga disposta dalla Finanziaria fornisce lo spunto per riepilogare brevemente le agevolazioni in materia di recupero del patrimonio edilizio fruibili anche per il 2006, con particolare riguardo a tutte quelle agevolazioni meno conosciute da utenti e imprese.

Interlocutore per una analisi e per alcune riflessioni è il dott. Giuliano Paterlini, vicepresidente del Collegio.

“Nonostante le agevolazioni abbiano sinora riguardato quasi 2 milioni e mezzo di italiani, e oltre 56.000 bresciani, restano ancora alcune imprese che ignorano come il bonus fiscale non si applica soltanto ai lavori commissionati dai privati per gli interventi di manutenzione e recupero delle abitazioni.

I benefici, infatti, possono coinvolgere il mercato non solo in funzione del committente, ma interessano anche le imprese che hanno ristrutturato interi stabili. In questo caso esiste la possibilità di



Il vicepresidente del Collegio Costruttori Edili di Brescia, Giuliano Paterlini

porre in vendita immobili che avranno un valore aggiunto: l'acquirente potrà infatti recuperare il 41% di una quota del prezzo pattuito. Questo rende sicuramente più agevole la vendita e rende più appetibili gli immobili ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi di recupero”.

Quali sono le condizioni per poter usufruire di questi acquisti “agevolati”?

“Le condizioni che la legge

“Restano ancora alcune imprese che ignorano come il bonus fiscale non si applica soltanto ai lavori commissionati dai privati per gli interventi di manutenzione e recupero delle abitazioni.

I benefici, infatti, possono coinvolgere il mercato non solo in funzione del committente, ma interessano anche le imprese che hanno ristrutturato interi stabili.

In questo caso esiste la possibilità di porre in vendita immobili che avranno un valore aggiunto: l'acquirente potrà infatti recuperare il 41% di una quota del prezzo pattuito. Questo rende sicuramente più agevole la vendita e rende più appetibili gli immobili ceduti dalle imprese che hanno effettuato gli interventi di recupero”.

PER LE
COMPRAVENDITE
LA REGOLA IMPONE
CHE I LAVORI
OGGETTO DEL
BENEFICIO FISCALE
DEBBANO ESSERE
CONCLUSI ENTRO
LA FINE DEL 2006

pone sono che i lavori di ristrutturazione o di restauro dell'immobile - sottolinea Giuliano Paterlini - debbano essere ultimati entro la fine del 2006 e che il rogito debba essere effettuato entro il 30 giugno del 2007.

L'acquirente, o gli acquirenti nel caso di più soggetti, potranno recuperare nella dichiarazione dei redditi il 41% da calcolare su un valore forfetario stabilito dalla legge nel 25% del prezzo di vendita (comprensivo di Iva) risultante dall'atto, col limite massimo di 48mila euro per ogni intestatario.

Un esempio numerico potrà chiarire meglio a quanto ammonta il vantaggio fiscale su questi acquisti. Ad esempio se viene venduto ad una coppia di coniugi un appartamento del valore di 150mila euro l'importo forfetario individuale è pari a: $150\text{mila} \times 25\% = 37.500$ diviso 2 = 18.750. Essendo l'importo inferiore al massimo consentito dalla legge (48mila euro) si calcolerà il 41% sull'intero ammontare forfetario e quindi il bonus spettante a ciascun acquirente è pari a $18.750 \times 41\% = 7.687,5$ euro. Dunque i due coniugi potranno ottenere un risparmio di complessivi euro 15.375.

La regola generale, quindi, impone che il limite massimo di spesa su cui applicare lo sgravio fiscale non possa superare l'importo di 48mila euro, mentre la detrazione spettante va ripartita in dieci rate annuali di pari importo.

I contribuenti ammessi a fruire dell'agevolazione sono coloro che possiedono o detengono l'immobile sul quale vengono eseguiti i lavori. Inoltre, la ripartizione della detrazione spettante in un



“La regola generale impone che il limite massimo di spesa su cui applicare lo sgravio fiscale non possa superare l'importo di 48mila euro per ogni beneficiario”.

numero di rate pari a 10 subisce una deroga nel caso di contribuenti di età pari o superiore a 75 anni, per i quali, con decorrenza 2003, è prevista la possibilità di ripartire il beneficio in un numero di rate pari a 5 (3 rate nel caso di cittadini di età pari o superiore a 80 anni); deve, però, trattarsi di titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio”.

Ma torniamo ai temi che, come abbiamo accennato in partenza, rappresentano i particolari

meno noti delle legge sugli sgravi fiscali. Prendiamo ad esempio un elemento particolarmente ricercato sul mercato, il box auto. E' vero che l'acquirente può recuperare anche il 41% di quanto pagato per acquistare un'autorimessa ceduta dalle imprese?

“La risposta è affermativa - sottolinea Giuliano Paterlini - anche questo è un caso poco conosciuto dalle imprese, ma che le coinvolge direttamente.

La legge prevede che l'acquirente di autorimesse o posti auto già realizzati, purché pertinenti ad un fabbricato abitativo, possa recuperare il 41% del costo di realizzazione dichiarato dal costruttore.

Se, ad esempio, l'impresa vende un box il cui costo di realizzazione è pari a 10mila euro, l'acquirente potrà recuperare 4.100 euro (41% di 10mila).

Se, tornando all'esempio precedente, la coppia di coniugi acquistasse insieme all'abitazione anche una o più autorimesse nuove, oltre al bonus fiscale sull'abitazione si sommerebbero tanti bonus quanti sono i box pertinenti comperati”.

Il passaggio alla detrazione del 41% rispetto al precedente 36% è stata affiancata dall'aumen-



IL COMMITTENTE
RECUPERA IL 41%
ANCHE SULL'IVA
PAGATA OLTRE CHE
SU TUTTE LE SPESE
PREVISTE
PER GLI INTERVENTI
AGEVOLATI

“Bisogna ricordare che l'aumento dell'Iva riguarda la sola manutenzione e non i restauri e le ristrutturazioni, per i quali si applica ancora in ragione del 10%”.



In secondo luogo, proprio per compensare l'aumento dell'Iva - prosegue il vicepresidente - la percentuale di detrazione fiscale è aumentata dal 36% del 2005 all'attuale 41% rendendo ancora più conveniente effettuare i lavori di ristrutturazione e restauro per i quali, come detto, l'aliquota è rimasta al 10%.

to dell'Iva dal 10% al 20%. Secondo lei questo scoraggerà i cittadini a richiedere l'agevolazione?

“Certamente era migliore la situazione in vigore nel 2005. Bisogna però precisare che l'aumen-

to dell'Iva ha riguardato soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non anche le ristrutturazioni e i restauri dei fabbricati che continuano ad essere assoggettati al Iva del 10%.

È utile comunque ricordare che il committente recupera il 41% anche sull'Iva pagata, oltre che su tutte le spese inerenti gli interventi agevolati”.

Dopo aver disegnato il quadro delle “particolarità” contenute

Laboratorio Prove Materiali

Autorizzato dal Ministero LL PP per Prove su Materiali da Costruzione, Calcestruzzi ed Acciai

Attrezzato per Prove Geotecniche su Terreni, Rocce e Materiali Stradali, anche in Sito e con Laboratorio Mobile

GEOLAB

Servizi Tecnici per l'Ingegneria Civile

Consulenza per preparazione capitolati, sistemi qualità aziendale, cantieri e laboratori, consulenza tecnologica.

Studio, progettazione e controllo di miscele di conglomerati cementizi e bituminosi.

Indagini per programmazione interventi di manutenzione stradale, progettazione tecnica delle sovrastrutture stradali.

Indagini geotecniche per nuove costruzioni, studio e progettazione di stabilizzazione terreni con scarse caratteristiche meccaniche.

Prove di carico su pali di fondazione, solai, ponti.

Sistema di Qualità Certificato secondo UNI EN ISO 9001

GEOLAB s.r.l.

Via Cernaia, 24 - 25124 Brescia

☎ 030/3543925 ✉ 030/3532405 geolab@geolab.bs.it

SISTEMA MODULARE
LEGGERO BREVETTATO

SMOL®

UN NUOVO MODO DI
COSTRUIRE

LA QUALITÀ
NELLE OPERE IN C.A.

CASSERI IN CEMENTO "A PERDERE"
Con montaggio manuale

"Semplice Veloce Economico Portante Estetico"

ESEMPIO DI MURATURA CON CASSERI SMOL

PRODOTTO E DISTRIBUITO DA

ADL

Group

Via dell'artigianato, 12 - 25028 Verolanuova (BS)
Tel. 030 9362726 - Fax 030 9362261
smol@pannellispa.it

IL RESTAURO
COMPRENDE GLI
INTERVENTI VOLTI
A CONSERVARE
L'IMMOBILE ED
ASSICURARNE LA
FUNZIONALITA'

nella legge sugli sgravi fiscali è utile ricordare le principali categorie di interventi edilizi agevolati e le modalità da rispettare.

“La manutenzione ordinaria è l'unico intervento nel quale l'agevolazione è circoscritta ai lavori eseguiti su parti comuni di edifici residenziali. Per manutenzione ordinaria si intendono 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.

La manutenzione straordi-

naria, che può essere realizzata su immobili di qualsiasi categoria, anche rurale, riguarda 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 alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.

Il restauro ed il risanamento conservativo comprendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un in-

sieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Quindi si riferiscono al consolidamento, al ripristino ed al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, all'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, all'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

La ristrutturazione edilizia comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di

bosetti Srl

**PRODUZIONE MANUFATTI
PREFABBRICATI IN CALCESTRUZZO
IMPIANTI TRATTAMENTO ACQUE**

bosetti Srl
25077 Roè Volciano (BS) - Via Brescia, 16
Tel. 0365/556509 - Fax 0365/556814
www.bosettisrl.it - info@bosettisrl.it

ATTENZIONE:
I PAGAMENTI
DEVONO ESSERE
EFFETTUATI
MEDIANTE
BONIFICO
BANCARIO
O POSTALE

opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”.

Per concludere è il caso di ricordare che vi sono alcune modalità da seguire.

“E' vero; ad esempio, sono fondamentali anche le modalità dei pagamenti, da effettuare mediante bonifico bancario o postale, dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il numero di codice fiscale o partita Iva del soggetto in favore del quale vengono effettuati i pagamenti (a parte gli oneri di urbanizzazione, le ritenute d'acconto operate sui compensi, l'imposta di bollo, i diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce).

Ulteriore condizione richiesta ai fini del beneficio fiscale è l'invio al Centro operativo di Pescara della comunicazione di inizio lavori, da presentare prima dell'inizio stesso.

Unitamente a tale comunicazione, occorre inviare alla Asl territorialmente competente una raccomandata contenente indicazioni circa le generalità del committente dei lavori e l'ubicazione degli stessi, la natura dell'intervento da realizzare, i dati relativi all'impresa esecutrice, con assunzione di responsabilità da parte di quest'ultima e la data di inizio dei lavori.

Inoltre, qualora la spesa relativa agli interventi di ristrutturazione superi l'importo di 51.645,69 euro, il contribuente dovrà trasmettere al Centro operativo di Pescara una dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi



degli ingegneri, architetti o geometri.

I contribuenti sono, infine, tenuti a conservare e esibire - dietro richiesta - le fatture e le ricevute fiscali comprovanti le

spese sostenute, nonché le ricevute dei bonifici postali o bancari con cui sono stati effettuati i pagamenti”.



DAL 1965

CORBAT
DEMOLIZIONI

demolizioni ecologiche smaltimento & riciclaggio

Sin dal 1965 siamo nel settore dell'edilizia, specializzati nella demolizione e lo smaltimento degli inerti prodotti.

L'utilizzo di strumenti tecnologicamente avanzati ci permette di ridurre in modo considerevole le polveri emesse, preservando così la salute dell'ambiente e del nostro personale.

Corbat ha sempre creduto nel riciclaggio della materia prima e a questo proposito offre soluzioni concrete nel trattamento dei materiali riciclabili quali cemento armato, pietrame e laterizi.

Con il riutilizzo di materiali recuperati si ottiene un notevole risparmio di materia prima con conseguenti vantaggi economici ed ambientali.



CONTACT US

Via Don Lorenzo Milani, 58/60 - 25020 Flero (BS)

Tel. 030 254 0081 / 264 0483

Fax 030 254 0082 - info@corbat.it

corbat.it