



IL TESTO
LICENZIATO
DAL GOVERNO
MANTIENE ALCUNI
SGRAVI FISCALI,
MA VENGONO
INTRODOTTE ALTRE
COMPLICAZIONI...

LE NOVITA' DELLA FINANZIARIA: DAGLI "SCONTI" SULL'IVA AGLI INCENTIVI ENERGETICI

Nel 2007 si potrà ancora godere dell'Iva ridotta al 10% per la manutenzione delle abitazioni.

Non solo, per tutto l'anno in corso sarà possibile detrarre una quota dell'Irpef pari al 36% per le spese sostenute per gli interventi di recupero delle abitazioni.

A stabilirlo è la Finanziaria che, con il Collegato (la cosiddetta "manovra bis") introduce anche un adempimento che rivoluziona l'iter d'ammortamento dei fabbricati strumentali: d'ora in avanti, il costo degli immobili industriali dev'essere registrato in bilancio al netto del costo dell'area sottostante.

E, infine, lo stesso testo introduce rilevanti novità per gli interventi di riqualificazione energetica.

Cerchiamo in questi articoli di approfondire e spiegare i tre temi oggetto della nostra attenzione.

La notizia è diventata "ufficiale" con l'approvazione della Finanziaria: nel 2007 si potrà ancora godere dell'Iva ridotta al 10% per la manutenzione delle abitazioni. Non solo, per tutto l'anno in corso sarà possibile detrarre una quota dell'Irpef pari al 36% per le spese sostenute per gli interventi di recupero delle abitazioni e per l'introduzione di specifiche agevolazioni per interventi diretti a conseguire il risparmio energetico negli edifici.

Iva agevolata sulle manutenzioni.

Per gli interventi di manutenzione del patrimonio edilizio abitativo è stata confermata la possibilità di applicazione dell'Iva al 10%

(anziché del 20%). L'agevolazione è prorogata fino al 2010 e riguarda i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia eseguiti su singole unità immobiliari classificate nelle categorie catastali da A1 ad A9 e A11 (a prescindere dalla tipologia dell'edificio del quale esse sono parti) ed agli interi fabbricati dove è pre-

valente la destinazione abitativa (gli edifici che hanno più del 50% della superficie sopra terra destinata ad uso abitativo privato). Specifichiamo che in questo caso l'Iva ridotta al 10% si applica, oltre che per le abitazioni, anche per le somme dovute per lavori eseguiti su parti comuni. Al contrario, nelle fatture emesse per interventi eseguiti su immobili non abitativi si applica l'aliquota Iva del 20%.

La detrazione Irpef.

Il limite su cui calcolare la detrazione Irpef è fissato espressamente nella sua misura massima e complessiva in relazione all'immobile e va suddiviso tra i soggetti che hanno diritto alla detrazione.

Il Governo ha ripresentato alcune agevolazioni già programmate dal precedente Esecutivo. Ma ora si deve fare attenzione alla registrazione in bilancio del costo degli immobili industriali...

Non è stata, invece, prorogata la detrazione Irpef per l'acquisto di abitazioni poste all'interno di edifici interamente ristrutturati da imprese, che rimane quindi in vigore per i rogiti stipulati entro il 30 giugno 2007 ed a condizione che gli interventi di recupero sull'intero fabbricato siano stati ultimati entro il 31 dicembre 2006. Per il resto, rimangono confermate anche per il 2007 tutte le

CONFERMATE
PER IL 2007
TUTTE
LE MODALITA'
DI APPLICAZIONE
DEL BENEFICIO
IRPEF SULLE
RISTRUTTURAZIONI

altre modalità di applicazione del beneficio Irpef, da ripartire in dieci anni, pari al 36% delle spese sostenute per interventi di recupero delle abitazioni, con un limite massimo di 48 mila euro per ogni singola unità immobiliare.

Per poter usufruire della detrazione, i pagamenti devono essere necessariamente eseguiti con bonifico bancario o postale entro il 31 dicembre 2007.

Indicazione della manodopera.

Sempre a pena di decadenza dai benefici fiscali, in sede di fatturazione l'impresa esecutrice dei la-

vori deve indicare separatamente il costo della manodopera impiegata.

Un nuovo obbligo che riguarda sia le agevolazioni consistenti nella detrazione dall'Irpef lorda di un importo percentuale delle spese sostenute fino ad un massimo di spese di 48.000 euro, per interventi di recupero edilizio di immobili ad uso abitativo delle persone fisiche; sia per analoga detrazione prevista per i soggetti che acquistano unità abitative comprese in fabbricati sui quali le imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare o le cooperative edilizie hanno eseguito interventi di recupero edilizio. In que-

sto caso, i lavori di ristrutturazione devono essere eseguiti entro il 31 dicembre 2006 e la cessione o assegnazione dell'immobile deve avvenire entro il 30 giugno 2007.

In ordine agli adempimenti che devono seguire le imprese esecutrici degli interventi edilizi agevolati, si è dell'avviso che in fattura vada evidenziato il costo complessivo del personale utilizzato nel cantiere.

Dovrà, pertanto, essere indicato sia il costo della manodopera impiegato direttamente, sia quello di eventuali subappaltatori secondo l'ammontare da quest'ultimi comunicato.

www.casari edilservice.it

IL SITO BRESCIANO PER IL PROFESSIONISTA E L'OPERATORE EDILE

Consulenze specialistiche

- ▶ Impermeabilizzazioni
- ▶ Riparazioni risanamenti protezione
- ▶ Rinforzi consolidamenti strutturali
- ▶ Isolamenti
- ▶ Depurazione e trattamento acque
- ▶ Canne fumarie ed esalazione
- ▶ Tecnologia del calcestruzzo
- ▶ Pavimenti industriali
- ▶ Protezione contro il fuoco
- ▶ Sottofondi, pavimenti e coperture

Posa in opera

- ▶ Impermeabilizzazioni
- ▶ Riparazioni risanamenti protezione
- ▶ Rinforzi strutturali
- ▶ Isolamenti termici
- ▶ Pavimenti industriali
- ▶ Sottofondi, pavimenti e coperture
- ▶ Montaggio canne fumarie
- ▶ Rivestimenti protezione contro il fuoco

Forniture

- ▶ SIKA Italia
- ▶ SIKA Trocal
- ▶ SHUNT Italiana Technology
- ▶ EDILTECO
- ▶ VALDATA
- ▶ IBL
- ▶ FAELUX
- ▶ GENERALPLAST
- ▶ ITALIVIS PROTECT
- ▶ FESSURIMETRI

Contatti

Richiedi subito
una nostra
consulenza

Hai dei dubbi?
Vuoi una risposta?
chiedi al nostro
esperto



CASARI EDILSERVICE
rappresentanze edili specializzate

Via Preferita, Traversa I°, 10 - 25014 CASTENEDOLO (Bs)
Tel. 030.2131471 - Fax 030.2733068 E-mail: info@casari edilservice.it

TRA LE OPERE
ASSOGGETTATE
AI BENEFICI
FISCALI
VI SONO QUELLE
PER PREVENIRE
GLI INFORTUNI
DOMESTICI

Gli interventi agevolati.

L'agevolazione compete per:
- gli interventi di manutenzione ordinaria (solo quando riguardano parti comuni di edifici residenziali), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia; - opere volte al superamento delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi e, in generale, ogni intervento che, attraverso la comunicazione, la robotica ed ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in

situazioni di gravità; - opere finalizzate alla cablatura degli edifici; - opere finalizzate al contenimento dell'inquinamento acustico; - opere finalizzate alla sicurezza statica e antisismica; - opere finalizzate alla messa a norma degli edifici; - opere finalizzate alla redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione; - opere finalizzate ad evitare infortuni domestici, come per esempio, l'installazione di apparecchi di rilevazione di presenza di gas

inerti, il montaggio di vetri antinfortunistica, l'installazione di corrimano lungo le scale, la sostituzione del tubo del gas, la riparazione di una presa mal funzionante; - opere finalizzate ad impedire il compimento di atti illeciti da parte di terzi; - interventi di bonifica dell'amianto; - realizzazione di parcheggi pertinenziali; - acquisto, nei soli limiti delle spese di realizzazione, di parcheggi pertinenziali.

COSTO IMMOBILI INDUSTRIALI: LO SI REGISTRA NEL BILANCIO AL NETTO DEL COSTO D'AREA



Con il Collegato alla Finanziaria 2007 (la cosiddetta "manovra bis") è stato introdotto un adempimento che rivoluziona l'iter d'ammortamento dei fabbricati strumentali. D'ora in avanti, il costo degli immobili industriali dev'essere registrato in bilancio al netto del costo dell'area sottostante. Ai fini fiscali, il costo delle aree corrisponderà al maggiore importo tra quello iscritto in bilancio e quello ottenuto applicando una percentuale al costo complessivo (per i fabbricati industriali pari al 30%) e solo

l'ammortamento riferito al costo del fabbricato sarà deducibile fiscalmente.

Adeguamento ai principi contabili internazionali (Ias).

Con quest'intervento, il Legislatore adegua l'applicazione dei principi contabili nazionali a quelli internazionali: infatti, con gli Ias, nel caso dei terreni sui quali sono edificati dei fabbricati ammortizzabili, il costo del terreno - essendo non ammortizzabile - dev'essere scorporato da quello complessivo (comprendente terreno e fabbrica-

to). Proprio lo Ias 16 prevede la netta separazione contabile del costo di acquisto del terreno dal costo di acquisto del fabbricato nell'ambito del processo di ammortamento, anche se i due beni sono stati acquistati congiuntamente. Pertanto, sotto il profilo contabile, le imprese che adottano gli Ias sono già obbligate a fornire separata indicazione in bilancio del valore del terreno e di quello del fabbricato, e l'ammortamento è ammesso solamente per quest'ultimo.

La "manovra bis" ha così ripresentato il principio della non ammortizzabilità dei terreni e delle aree occupate dai fabbricati strumentali, in coerenza con le indicazioni fornite al riguardo dai principi contabili internazionali, secondo i quali le imprese devono indicare separatamente (ovvero scorporare) in

Ai fini fiscali, il costo delle aree corrisponderà al maggiore importo tra quello iscritto in bilancio e quello ottenuto applicando una percentuale al costo complessivo (per i fabbricati industriali pari al 30%) e solo l'ammortamento riferito al costo del fabbricato sarà deducibile fiscalmente.

IL COSTO
DEL TERRENO
PUO' ESSERE
CALCOLATO
PARI AL 30%
DELL' IMPORTO
DELL'IMMOBILE
CON AREA

bilancio il valore del fabbricato da quello del terreno, proprio perché quest'ultimo non è assoggettabile ad ammortamento.

E' stato inoltre stabilito in via forfettaria che il costo del terreno da imputare in riduzione rispetto al costo dei fabbricati strumentali oggetto dell'ammortamento, può essere nella misura del 20% del costo complessivo (fabbricato + terreno), e del 30% se si tratta di fabbricati industriali.

Attenzione, l'applicazione di queste novità normative è prevista dal periodo d'imposta in corso alla data d'entrata in vigore del decreto (4 luglio 2006 e convertito in legge il 4 agosto 2006), e va tenuta presente anche per le quote di ammortamento relative ai fabbricati costruiti o acquistati nel corso dei periodi d'imposta precedenti.

Fabbricati acquistati in leasing.

Per effetto di questa nuova normativa vengono coinvolti anche tutti i fabbricati strumentali acquistati mediante contratto di leasing. Ne consegue che il costo del terreno (non ammortizzabile) dev'essere stimato in misura non inferiore al 20% (o al 30% per i fabbricati industriali) della quota capitale del canone di locazione finanziaria; la quota interessi dello canone stesso rimarrà invece deducibile secondo le disposizioni previste per la determinazione del reddito d'impresa.

Determinazione del valore fiscale.

Per dare attuazione alle nuove norme, le imprese dovranno innanzitutto determinare il nuovo valore fiscale dell'immobile che viene riconosciuto come costo com-

plexivo del fabbricato.

A tal proposito potrebbero verificarsi i seguenti casi:

a) quello della "contabilizzazione unica" (il bilancio esprime un valore unitario del bene e in tale ipotesi è sufficiente determinare la quota parte imputabile al fabbricato sottraendo dal totale il 20% (o il 30%) imputabile all'area;

b) quello della "contabilizzazione separata" (il bilancio può contenere già un'indicazione separata del costo dell'area rispetto a quella del fabbricato, tale divisione non assume rilevanza ai fini fiscali, a meno che l'importo imputato

all'area superi le percentuali del 20% (o 30%).

E' quindi necessario ricalcolare il costo totale, applicare la percentuale, determinare il costo fiscale dell'area ed ottenere per differenza il costo fiscalmente riconosciuto per il fabbricato sottoponibile ad ammortamento).

Non c'è che dire, la normativa apre uno scenario di difficile applicazione e, senza dubbio, di particolare difficoltà interpretativa nella parte contabile della gestione dell'impresa edile.



RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA, SUL FABBISOGNO PRIMARIO DETRAZIONI FINO A 100MILA EURO



La Finanziaria 2007 introduce rilevanti novità per gli interventi di riqualificazione energetica. E' istituita, pertanto, una specifica detrazione fiscale (da ripartire in 3 quote annuali) pari al 55% delle spese documentate sostenute entro il 31 dicembre 2007.

L'agevolazione è consentita per i seguenti capitoli:

- interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che consentano un risparmio di fabbisogno energetico primario annuo e per un valore massimo di detrazione pari a 100 mila euro.

- Interventi su edifici esistenti, parti di edifici o singole unità immobiliari riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (pavimenti) e finestre comprensive di infissi, per un valore massimo della detrazione di 60 mila euro, a condizione che siano

TRA LE OPERE
DA CONTEGGIARE
COME
"ENERGETICHE"
VI SONO
I PANNELLI SOLARI
E LA LORO
INSTALLAZIONE

rispettati specifici requisiti di trasmittanza termica (mantenimento del calore).

- Interventi di installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici e università, per un valore massimo della detrazione di 60 mila euro.

- Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione,

per un valore massimo della detrazione di 30 mila euro.

Il riconoscimento di questo beneficio è vincolato anche al rispetto di altre due condizioni: a) l'asseverazione dell'intervento da parte di un tecnico abilitato, che risponde civilmente e penalmente della stessa; b) l'acquisizione, da parte del contribuente, della certificazione energetica dell'edificio.

Inoltre, le spese per la certificazione energetica, o per l'attestato, rientrano tra le spese detraibili.

Un contributo pari al 55%

degli extracosti sostenuti, viene riconosciuto per interventi di realizzazione di nuovi edifici o complessi di edifici: a) di volumetria complessiva superiore ai 10 mila metri cubi; b) avviati entro il 31 dicembre 2007 e terminati nei 3 anni successivi; c) che consentano un risparmio di fabbisogno energetico primario annuo per metro quadro almeno del 50%.

L'idoneità a conseguire risparmio energetico è insita nella dichiarazione rilasciata dall'installatore (da conservare).

Erminio Bissolotti

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

BONTEMPI DEMOLIZIONI SPECIALI S.r.l.

TAGLIO CEMENTO ARMATO

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE NON DISTRUTTIVA SU STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO CON INPIEGO DI MACCHINE OPERANTI CON LAME DIAMANTATE AD ALTA TECNOLOGIA

Tagli eseguiti in assenza di polvere e di vibrazioni



CAMPO DI SPECIALIZZAZIONE

- TAGLIO E PERFORAZIONE DI CEMENTO ARMATO CON UTENSILI DIAMANTATI
- DEMOLIZIONE CONTROLLATA DI STRUTTURE IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI PARETI, TRAVI, PILASTRI E PLINTI IN CEMENTO ARMATO
- TAGLIO DI MURATURE PER GIUNTI, APERTURE E PASSAGGI
- TAGLIO DI PAVIMENTI INDUSTRIALI PER ASPORTAZIONE BLOCCHI, ALLOGGIAMENTO MACCHINARI, POSA TUBAZIONI ANTINCENDIO E SCARICO
- CAROTAGGIO CON FORETTI DIAMANTATI SU SOLETTE E PARETI IN CEMENTO ARMATO PER PASSAGGI TECNICI

TECNICHE OPERATIVE ED ATTREZZATURE UTILIZZATE

- SEGHE A PARETE A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE DA PAVIMENTO A DISCO DIAMANTATO
- SEGHE A FILO DIAMANTATO
- CAROTATRICI ELETTRICHE ED IDRAULICHE
- DIVARICATORI AD ESPANSIONE IDRAULICA
- PINZE IDRAULICHE MANUALI



Via Mas Cior, 14/16 - 25080 Raffa di Puegnago (BS)
Tel. 0365 554 254 - 0365 554 255 - fax 0365 554 252
www.bontempidemolizioni.it

DAL 1965

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