

**OGGETTO: DETRAZIONI 36% RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

PERUGIA, 11 OTTOBRE 2011

GENTILE CLIENTE,

CON LA STESURA DEL PRESENTE DOCUMENTO INFORMATIVO INTENDO METTERLA A CONOSCENZA DELLE MODIFICHE APPORTATE DALLE RECENTI MANOVRE ESTIVE ALLE REGOLE E AI BENEFICI SPETTANTI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE CHE DANNO DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 36%

VEDIAMO QUINDI COME LE MANOVRE HANNO DI FATTO MODIFICATO IL QUADRO NORMATIVO E QUALI ADEMPIMENTI BUROCRATICI OCCORRONO PER BENEFICIARE DI TALE DETRAZIONE D'IMPOSTA.

COMUNICAZIONE CENTRO OPERATIVO DI PESCARA

DAL 14 MAGGIO **NON È PIÙ OBBLIGATORIO** INVIARE IN VIA PREVENTIVA ALL'INIZIO DEI LAVORI LA COMUNICAZIONE AL CENTRO OPERATIVO DI PESCARA PER GODERE DEL BENEFICIO DEL 36% (RIMANE L'OBBLIGO PER I SOLI LAVORI INIZIATI ANTERIORMENTE A TALE DATA).

COSTO DELLA MANODOPERA

DALLA STESSA DATA **NON È PIÙ OBBLIGATORIO** INSERIRE IN FATTURA IL COSTO DELLA MANODOPERA.

BENEFICIARI E LIMITE IMPORTO

LA REGOLA GENERALE È CHE PUÒ BENEFICIARE DELLA DETRAZIONE CHIUNQUE HA EFFETTIVAMENTE PAGATO I LAVORI, SIANO ESSI I PROPRIETARI E FAMILIARI CONVIVENTI, NUDI PROPRIETARI E TITOLARI DI DIRITTI REALI (USO, USUFRUTTO ED ABITAZIONE), INQUILINI IN LOCAZIONE ED IN COMODATO D'USO, FUTURI PROPRIETARI DELL'IMMOBILE CON COMPROMESSO REGISTRATO, SOCI DI COOPERATIVE IN PROPRIETÀ DIVISA ED INDIVISA, DI SOCIETÀ SEMPLICI, S.N.C., S.A.S. E IMPRESE FAMILIARI. LA DETRAZIONE SI APPLICA SUI LAVORI ESEGUITI SU EDIFICI ABITATIVI, LORO PERTINENZE E PARTI COMUNI CONDOMINIALI.

L'IMPORTO MASSIMO DELLA SPESA AMMISSIBILE È PARI AD **€ 48.000 PER UNITÀ IMMOBILIARE**, RIPARTIBILE TRA CHI HA EFFETTUATO IL PAGAMENTO (A MEZZO DI BONIFICO BANCARIO). PER CUI L'IMPORTO MASSIMO DETRAIBILE È PARI AD **€ 48.000 x 36% = 17.280** RIPARTITO IN DIECI RATE ANNUALI (E NEI LIMITI DELL'IMPOSTA IRPEF A DEBITO) DI IMPORTO PARI AD **€ 1.728** CIASCUNA. PER GLI "OVER 75" SI PUÒ OPTARE PER 5 RATE, MENTRE GLI "OVER 80" POSSONO OPTARE PER 3 RATE.

LAVORI AMMESSI

SONO AGEVOLATE LE OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA NELLE SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE (APPARTAMENTI E LORO PERTINENZE ED ASCENSORI). LA MANUTENZIONE ORDINARIA È AGEVOLATA SOLO SE AVVIENE SULLE PARTI COMUNI DI EDIFICI CONDOMINIALI. TUTTAVIA ALCUNE OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA POSSONO ESSERE AGEVOLATE QUALI:

- MESSA IN SICUREZZA IMPIANTI;
- RISPARMIO ENERGETICO;
- MOBILITÀ DEI DISABILI GRAVI;



- ANTIFURTO;
- PREVENZIONE INFORTUNI DOMESTICI;
- BONIFICA AMIANTO.

INOLTRE, SE LA MANUTENZIONE ORDINARIA VIENE ESEGUITA UNITAMENTE AD OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA IL TUTTO VIENE CATALOGATO IN QUEST'ULTIMA, RENDENDO TUTTE LE SPESE DETRAIBILI NEL LIMITE DEI 48.000 EURO.

BONIFICO

CONDIZIONE NECESSARIA PER GODERE DEL BENEFICIO CONSISTE NEL PAGARE LE FATTURE MEDIANTE BONIFICO BANCARIO CON MODULI GENERALMENTE PREDISPOSTI DA CIASCUNA BANCA NEI QUALI DEVONO RISULTARE TUTTI I DATI (CAUSALE DEL VERSAMENTO, CODICE FISCALE DEL/DEI BENEFICIARI/O, E P.IVA DELL'IMPRESA). IL BENEFICIO È REGOLATO DAL CRITERIO DI "CASSA" PER CUI SI HA DIRITTO ALLA DETRAZIONE DEL 36% **NELL'ANNO DI EFFETTIVO SOSTENIMENTO DELLA SPESA** E NEI 9 (O 4 O 2) SUCCESSIVI. NE CONSEGUE CHE, IN CASO DI PAGAMENTI ESEGUITI IN ANNI DIVERSI MA RIFERIBILI ALLO STESSO IMMOBILE, SI AVRÀ DIRITTO A DETRARRE OGNI ANNO IL 36% DI QUANTO VERSATO FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEL LIMITE DI € 48.000.

RITENUTA, IVA E BENI SIGNIFICATIVI

AL MOMENTO DI EFFETTUAZIONE DEL BONIFICO LE BANCHE OPERANO UNA RITENUTA SULL'IMPORTO PAGATO: DAL 1 LUGLIO, LA RITENUTA OPERATA DALLE BANCHE A TITOLO DI ACCONTO DELL'IMPOSTA SUL REDDITO DOVUTA DALL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI È SCESA DAL 10% AL 4%. **LA RITENUTA QUINDI NON INFLUISCE SUL PREZZO PAGATO** MA SI RIPERCUOTE IN UN MINOR INCASSO DA PARTE DELL'ESECUTORE DEI LAVORI. L'IMPONIBILE SU CUI CALCOLARE LA RITENUTA È DATO DALL'IMPORTO TOTALE SCORPORATO DELL'IVA AL 21% (DAL 17 SETTEMBRE), INDIPENDENTEMENTE DALL'EFFETTIVA ALIQUOTA ADDEBITATA IN FATTURA.

L'ALIQUOTA IVA VARIA IN FUNZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO:

- RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE SU IMMOBILI ABITATIVI: **10%**;
- BENI FINITI ACQUISTATI PER LA RISTRUTTURAZIONE: **21%**;
- INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA SU IMMOBILI DIVERSI DI QUELLI ABITATIVI: **21%**

IN LINEA GENERALE L'ALIQUOTA RIDOTTA SPETTA ALLE SOLE PRESTAZIONE DI SERVIZI MENTRE, **PER LE CESSIONI DI BENI FINITI**, L'AGEVOLAZIONE SPETTA **SOLAMENTE NEL CASO IN CUI LA FORNITURA È POSTA IN ESSERE NELL'AMBITO DI UN CONTRATTO DI APPALTO**. A QUESTA REGOLA, IL LEGISLATORE, HA, PERÒ, PREVISTO UNA **ECCEZIONE** NELL'IPOTESI IN CUI, NELLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO, SIANO IMPIEGATI BENI DI "**VALORE SIGNIFICATIVO**" LA CUI INDIVIDUAZIONE È STATA EFFETTUATA CON DECRETO DEL MINISTRO DELLE FINANZE DEL 29/12/1999.

SI TRATTA DEI SEGUENTI BENI:

- ASCENSORI E MONTACARICHI;
- INFISSI ESTERNI ED INTERNI;
- CALDAIE;
- VIDEO CITOFONI;
- APPARECCHIATURE DI CONDIZIONAMENTO E RICICLO DELL'ARIA;
- SANITARI E RUBINETTERIE DA BAGNO;
- IMPIANTI DI SICUREZZA.

L'ALIQUOTA IVA DEL 10 % SI PUÒ APPLICARE AI BENI, PRECEDENTEMENTE ELENCATI, SOLTANTO FINO A CONCORRENZA DELL'AMMONTARE DELLA PRESTAZIONE, CONSIDERATA AL NETTO DEL VALORE DEI BENI STESSI. QUESTO MECCANISMO COMPORTA, DI FATTO, CHE, SE IL VALORE DEL BENE "SIGNIFICATIVO" **NON SUPERA IL 50 %** DI QUELLO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO, QUEST'ULTIMO RISULTA INTERAMENTE AGEVOLATO. SE NELL'AMBITO DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE SI UTILIZZANO BENI DI VALORE SIGNIFICATIVO, NELLA FATTURA SI INDICANO, DISTINTAMENTE:

- IL CORRISPETTIVO DEL SERVIZIO, AL NETTO DEL VALORE DEI BENI SIGNIFICATIVI;
- LA PARTE DEL VALORE DEI BENI STESSI CUI È APPLICABILE L'ALIQUOTA IVA RIDOTTA (10%);
- L'EVENTUALE PARTE RESIDUA DEL VALORE DEI BENI STESSI SOGGETTA ALL'ALIQUOTA DEL 21%.



IL DECRETO SVILUPPO HA MODIFICATO LA FATTURAZIONE CIRCA LE OPERE DI RISTRUTTURAZIONE CHE USUFRUISCONO DELL'AGEVOLAZIONE DEL 36%. DAL 14 MAGGIO NON È PIÙ OBBLIGATORIO INSERIRE IN FATTURA IL COSTO DELLA MANODOPERA UTILIZZATA PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI AGEVOLATI, SINO AD ALLORA PREVISTO, A PENA DI DECADENZA. AL CONTRARIO PER LA FATTURAZIONE DEI BENI SIGNIFICATIVI NON È STATA APPORTATA ALCUNA MODIFICA E L'IMPRESA DEVE CONTINUARE A EVIDENZIARE IN FATTURA LA DESCRIZIONE E IL VALORE DEGLI EVENTUALI BENI SIGNIFICATIVI FORNITI PER L'ESECUZIONE DELL'INTERVENTO.

ATTENZIONE!

DA NON CONFONDERE L'ALIQUOTA IVA DEL 10% RELATIVA ALLE PRESTAZIONI DI CUI ALL'OGGETTO DELLA PRESENTE CON L'ALIQUOTA IVA DEL 4% DI CUI ALLA TABELLA A PARTE II DEL D.P.R. 633/1972, PUNTO 24) IN RELAZIONE AI BENI (ESCLUSE MATERIE PRIME E SEMILAVORATI) FORNITI PER LA COSTRUZIONE, ANCHE IN ECONOMIA, DELLE ABITAZIONI PRINCIPALI.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

DAL 17 SETTEMBRE È DATA FACOLTÀ ALLE PARTI DI TRATTARE LA DETRAZIONE DELLE RATE NON SCADUTE. IN PRATICA, IN CASO DI TRASFERIMENTO DELL'ABITAZIONE CHE FRUISCE DELLA DETRAZIONE, LE QUOTE ANNUALI NON ANCORA DETRATTE DAL VENDITORE POSSONO ESSERE TRASFERITA ALL'ACQUIRENTE OPPURE TRATTENUTE IN CAPO AL VENDITORE STESSO. AL CONTRARIO, PER TUTTI GLI ATTI STIPULATI ANTERIORMENTE AL 17 SETTEMBRE PERMANE L'OBBLIGO DI TRASFERIMENTO DELL'AGEVOLAZIONE ALL'ACQUIRENTE.

AGEVOLAZIONI A RISCHIO DI RIDUZIONE

LE AGEVOLAZIONI DI CUI SOPRA SONO TUTTE CENSITE NEL TABELLONE DELLE "TAX EXPENDITURES" COMPILATO DAL GRUPPO DI LAVORO SULLA RIFORMA FISCALE. LA MANOVRA DI FERRAGOSTO HA ANTICIPATO AL 2012 L'OBIETTIVO DI TAGLIARE LE SPESE PER LE AGEVOLAZIONI FISCALI, PER CUI, IN BUONA SOSTANZA, SE NON VERRÀ OPERATA UNA RIFORMA FISCALE SCATTERÀ UN **TAGLIO LINEARE** DEI BONUS DEL 5% PER IL 2012 E DEL 20% PER IL 2013.

ATTUALMENTE NON SI PUÒ DEFINIRE COME ANDRANNO LE COSE PER CUI È FACILE PREVEDERE (ED IN CERTO SENSO CONSIGLIARE) UNA CORSA CONTRO IL TEMPO PER CERCARE DI **EFFETTUARE TUTTI I PAGAMENTI NEL 2011** E GODERE IN QUESTO MODO DEI BENEFICI IN MODO INTEGRALE. SI RICORDA INFATTI CHE LA DETRAZIONE È PER CASSA PER CUI VALE L'ANNO DI PAGAMENTO DELLA FATTURA E NON L'ANNO DI EFFETTIVO SVOLGIMENTO DEL LAVORO.

ESSENDO LA MATERIA COMPLESSA È OPPORTUNO VALUTARE VOLTA PER VOLTA SIA L'EFFETTIVO DIRITTO ALLA DETRAZIONE CHE LE ALIQUOTE IVA APPLICABILI IN RELAZIONE ALLE SPESE SOSTENUTE E CHE SI INTENDONO SOSTENERE.

LO STUDIO RINGRAZIA PER L'ATTENZIONE RISERVATAGLI E RIMANE A DISPOSIZIONE PER OGNI ULTERIORE CHIARIMENTO, RISERVANDOSI LA FACOLTÀ DI TENERVI COSTANTEMENTE AGGIORNATI SULLE NOVITÀ E RELATIVI ADEMPIMENTI DI VOSTRO INTERESSE

DISTINTI SALUTI

DOTT. ANDREA ORAZI