



Venerdì 25/08/2006

## **MANUTENZIONE ALLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Dal 1° ottobre, Iva al 10% e detrazione Irpef del 36%  
Il limite di 48mila euro sarà in relazione esclusivamente al singolo immobile oggetto dell'intervento.  
Tratto del sito [www.fiscooggi.it](http://www.fiscooggi.it)

La circolare n. 28/E del 4 agosto 2006 ha fornito i primi chiarimenti sulle novità introdotte dal decreto legge 223/2006, in materia di ristrutturazioni edilizie. Dal 1° ottobre torna, infatti, l'aliquota Iva agevolata al 10 per cento; dalla stessa data, la detrazione Irpef scende al 36 per cento.

Prevista anche una nuova causa di decadenza dall'agevolazione e l'introduzione del tetto di 48mila euro come limite massimo di spesa sul quale si può usufruire dell'agevolazione stessa, riferito non più a ogni soggetto che abbia sostenuto le spese ma a ogni immobile sul quale vengano eseguiti lavori di recupero del patrimonio edilizio.

### Nuova causa di decadenza

L'articolo 35, comma 19, del DL 223/2006 introduce una nuova causa di decadenza dalle agevolazioni fiscali previste per coloro che eseguono interventi di recupero del patrimonio edilizio su immobili abitativi e per coloro che acquistano unità immobiliari situate in fabbricati oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia da parte di imprese che hanno per oggetto della loro attività la costruzione o la ristrutturazione immobiliare.

Viene disposto infatti che, pena la decadenza dall'agevolazione in oggetto, nella fattura rilasciata dall'impresa che esegue i lavori sia evidenziato in maniera distinta il costo della manodopera utilizzata.

La suddetta causa di diniego dell'agevolazione, come chiarito nella circolare n. 28/E del 4 agosto scorso, va ad aggiungersi a quelle già previste esplicitamente dall'articolo 4 del decreto interministeriale n. 41 del 18 febbraio 1998, vale a dire:

- mancato invio della comunicazione preventiva al Centro operativo di Pescara
- conservazione ed esibizione, previa richiesta degli uffici finanziari, delle fatture o delle ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e della ricevuta del bonifico attraverso il quale è stato effettuato il pagamento
- esecuzione di opere edilizie difformi da quelle oggetto di comunicazione
- modalità di pagamento diverse da quelle previste da legge (assegni, pagamenti in contanti, eccetera, in luogo del bonifico bancario o postale)



- violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri. Per effetto di quanto previsto dal comma 20 del decreto legge in oggetto, la disposizione si applica relativamente alle spese sostenute dalla data di entrata in vigore del decreto stesso, ossia dal 4 luglio 2006.

#### Reintroduzione dell'Iva agevolata

Il comma 35-ter dell'articolo 35 del DI 223/2006 ripristina, dalla data del 1° ottobre 2006 e fino al 31 dicembre dello stesso anno, l'aliquota agevolata del 10 per cento relativamente agli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Tale aliquota si rende, quindi, applicabile dalla suddetta data agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) della legge 457/1978 eseguiti su singole unità immobiliari; è opportuno precisare che l'aliquota agevolata del 10 per cento risulta sempre applicabile in relazione agli interventi di cui alle lettere c) e d) della citata legge 457/1978 (restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) per effetto delle disposizioni normative previste dalla tabella A, parte III, numeri 127-terdecies e 127-quaterdecies, del Dpr 633/1972.

Come ricordato nella circolare n. 28, l'aliquota agevolata Iva, introdotta dall'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 488/1999, e più volte reiterata dalle disposizioni di legge che ne hanno prolungato l'efficacia a tutto il 31 dicembre 2005, non era stata prorogata, in sede di ultima legge finanziaria (legge 266/2005), in assenza di autorizzazione da parte della Comunità europea.

In seguito all'emanazione della direttiva europea del 14 febbraio 2006, che proroga a tutto il 2010 la possibilità per gli Stati membri di prevedere aliquote agevolate Iva per i settori ad alta intensità di manodopera, il legislatore ha inteso ripristinare l'agevolazione in oggetto.

#### Detrazione Irpef al 36 per cento

Contestualmente all'introduzione dell'aliquota agevolata Iva, viene riportata al 36 per cento la percentuale di detraibilità ai fini Irpef prevista per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio. La circolare n. 28, a tale riguardo, precisa che le due disposizioni normative viaggiano di pari passo; in altre parole, la detrazione Irpef del 41 per cento (prevista dalla legge 266/2005, comma 121, dal 1° gennaio 2006 e in vigore fino al 30 settembre 2006 per effetto delle disposizioni del DI 223/2006) sussiste solo in corrispondenza di lavori fatturati con aliquota Iva ordinaria al 20 per cento; allo stesso modo, la detrazione Irpef nella misura del 36 per cento potrà essere fruita per i lavori fatturati dal 1° ottobre in poi con l'aliquota Iva del 10 per cento.

#### Nuovo limite di spesa

Il comma 35-quater prevede, sempre a decorrere dal 1° ottobre 2006, un limite di spesa di 48mila euro per ogni singola abitazione sul quale poter usufruire della detrazione Irpef del 36 per cento.

La nuova disposizione va a modificare quanto previsto sin dalla legge n. 449/1997, istitutiva dell'agevolazione, e ribadito più volte dall'Agenzia delle entrate con le varie circolari esplicative emesse nel corso degli anni, e cioè che il limite di spesa sul quale applicare la percentuale di detrazione (fissato inizialmente in 77.469 euro e ridotto poi a 48mila euro dalla legge 289/2002) era in riferimento alla persona fisica e alla singola unità immobiliare; in altri termini, per gli interventi eseguiti su un singolo immobile il tetto



---

dei 48mila euro era usufruibile da ogni persona fisica che godesse di un diritto reale sull'immobile stesso e che avesse di fatto partecipato alle spese.

Con la modifica apportata dal DI 223/2006, il tetto di 48mila euro risulta essere in relazione alla singola unità immobiliare sulla quale verranno eseguiti lavori di recupero edilizio: di conseguenza, tale ammontare andrà suddiviso fra tutti i soggetti aventi diritto all'agevolazione.

Vincenzo Paolino