

Le facilitazioni fiscali
per i lavori di ristrutturazione
degli edifici

ESTRATTO DAL NUMERO 4/1998 DI BERGAMO ECONOMICA
RIVISTA TRIMESTRALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO I.A.A. DI BERGAMO

L

e facilitazioni fiscali per i lavori di ristrutturazione degli edifici

Il recupero degli edifici già esistenti è diventato l'obiettivo prioritario dell'edilizia italiana, in risposta alla flessione dei prezzi degli immobili che ha indotto gli enti finanziari, detentori di un ampio patrimonio edilizio, a lesinare il credito a questo settore produttivo, e a indirizzarlo verso la valorizzazione dell'esistente. L'eccesso di offerta ha

umentato la forza contrattuale della domanda e spinto i capitali verso altri investimenti più redditizi. A questa tendenza si aggiunge il fatto che molti edifici creati negli ultimi 50 anni sono il risultato di nuove tecniche di costruzione accelerata, con conseguente spostamento dei costi dall'investimento iniziale alla manutenzione.

E' assai recente l'attenzione verso l'incorporazione nella progettazione degli edifici delle problematiche della manutenzione, come postulato dalle teorie del *total maintenance management*, che riequilibra i due fattori di costo in un calcolo economico globale, che offre al com-

Il recupero degli edifici è diventato l'obiettivo prioritario dell'edilizia italiana. La legge finanziaria varata nel dicembre dello scorso anno ha introdotto una detrazione dell'imposta delle persone fisiche (IRPEF) pari al 41% delle spese sostenute per realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Progetti unitari obbligatori per i complessi di edifici strutturalmente collegati nei centri storici

mittente la possibilità di valutare la convenienza del suo investimento nel tempo. Infine, le componenti estetiche ed ambientali dell'architettura italiana privilegiano i valori tradizionali, codificati dal già costruito, nella rimodellazione del paesaggio, e li valorizzano in funzione della fruizione turistica del territorio.

In un contesto di assecondamento delle tendenze del mercato, l'art. 1 della legge finanziaria L. 449/97 del 27.12.97 ha introdotto una *detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche* (IRPEF), fino alla concorrenza del suo ammontare, pari al 41% delle spese sostenute nel 1998 e nel 1999 sino a un importo massimo delle stesse di Lit. 150 milioni, per realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, come definiti nell'allegato I del presente testo, degli edifici residenziali.

Un'indagine dell'ASPPI sui primi mesi di funzionamento di questa legge ha rilevato che nel 25% circa dei lavori di recupero eseguiti (1722 casi esaminati) non viene rilasciata fattura e che uno sconto del 20% sull'offerta da parte dell'impresa esecutrice rende conveniente tale scelta.

La limitazione della detrazione al 41% risponde all'esigenza del legislatore di mantenere almeno una parte di questo mercato al di fuori del sistema fiscale: in altri Paesi questi provvedimenti abbuonano il 100% delle spese.

L'applicazione della detrazione d'imposta

Mentre nel caso delle parti comuni di condomini di edifici residenziali è ammessa la detrazione per tutte le 4 tipologie menzionate (come definite dall'art. 31, lettere a), b), c) e d) della L. 457/78), nel caso delle unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurale, sono esclusi gli interventi di manutenzione ordinaria.

Le spese ammesse comprendono la progettazione, le spese professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici (L. 46/90 per gli impianti elettrici e norme UNI-CIG di cui alla legge 1083/71 per gli impianti a metano). Sono inoltre ammessi gli interventi relativi alle autorimesse, ai posti auto, all'eliminazione delle barriere architettoniche, alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al risparmio energetico, all'adozione di misure antisismiche e in particolare alla messa in sicurezza statica.

Le misure antisismiche e la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non sulle singole unità immobiliari.

Gli effetti di queste disposizioni sono cumulabili con le agevolazioni per gli immobili oggetto di vincolo (L. 1089/39) e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50%. La detrazione, può essere ripartita irrevocabilmente in 5 o in 10 quote costanti scaglionate in periodi d'imposta successivi, a partire da quello relativo all'anno in cui le spese sono state sostenute.

I comuni possono esonerare gli interventi in questione dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi e aree pubbliche e fissare aliquote agevolate dell'I.C.I. anche inferiori al 4 per mille a favore di proprietari che recuperano unità immobiliari inagibili, inabitabili, o di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, oppure realizzano autorimesse, posti auto o utilizzino sottotetti.

Le detrazioni d'imposta non utilizzate al momento della vendita dell'unità immobiliare spettano al suo acquirente persona fisica.

Infine, la prestazione di servizi aventi ad oggetto la realizzazione di interventi straordinari agli edifici di edilizia residenziale pubblica sono assoggettati all'aliquota IVA del 10%.

Il decreto del ministro delle finanze DM 41/98 del 18.2.98 (G.U. del 13.3.98) precisa le procedure di attuazione degli sgravi ammessi dalla L. 449/97.

Chi intende avvalersi della detrazione d'imposta è tenuto ai seguenti adempimenti:

Allegato 1. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Art. 31, lettere a), b), c) e d), della L. 457 del 5.8.78: Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) *interventi di manutenzione ordinaria*, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) *interventi di manutenzione straordinaria*, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed 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;

c) *interventi di restauro e di risanamento conservativo*, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

d) *interventi di ristrutturazione edilizia*, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

- A) Trasmettere prima dell'inizio dei lavori, al centro di servizio delle imposte dirette e indirette, mediante raccomandata, comunicazione, redatta su apposito modello, della data in cui avranno inizio i lavori; copia della concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori, se prevista; dati catastali dell'immobile o copia della domanda di accatastamento; copia della ricevuta di pagamento dell'ICI relativa al 1997, se dovuta; nel caso delle parti comuni dei condomini, copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese; e infine, se il detentore dell'immobile è colui che effettua i lavori, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo, nonché la dichiarazione in cui il possessore dà il consenso all'esecuzione dei lavori;
- B) Comunicare all'A.S.L. territorialmente competente la data d'inizio dei lavori;
- C) Conservare (ed esibire a richiesta degli uffici finan-

ziari) le fatture, le ricevute fiscali o l'idonea documentazione comprovanti le spese sostenute e la ricevuta dei bonifici bancari utilizzati per i pagamenti; in tali bonifici deve risultare la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita IVA o il codice fiscale del destinatario del pagamento;

- D) Trasmettere, per i lavori superiori a 100 milioni, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un iscritto agli albi degli ingegneri, architetti, geometri o da altro soggetto abilitato alla loro esecuzione.

Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del decreto, gli adempimenti A) e B) vanno effettuati entro 40 giorni dall'entrata in vigore del decreto.

La violazione delle disposizioni precedenti, l'effettuazione di pagamenti secondo modalità differenti da quanto previsto (limitatamente a tali pagamenti), l'esecuzione di opere difformi da quanto comunicato in accordo al DM 41/98 e la violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché quella di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate, comporta il non riconoscimento della detrazione.

Il decreto del D.G. del Dipartimento delle entrate del Ministero delle Finanze del 6.3.1998, oltre a presentare il modulo di comunicazione d'inizio lavori, specifica che esso può essere trasmesso da un solo contribuente nel caso di proprietà, contitolarità di diritti reali o di coesistenza di più diritti reali su uno stesso immobile: in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi gli altri contribuenti devono indicare il codice fiscale del soggetto che ha adempiuto l'obbligo per loro conto; mentre è trasmesso un solo modulo a cura dell'amministratore del condominio o da uno dei condomini o da uno dei soggetti a cui s'imputano i redditi prodotti in forma associata, nel caso di interventi su parti comuni di edifici residenziali o realizzati dai soggetti elencati nell'art. 5 del T.U.I.R. 917/86 (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e forme equiparate, imprese familiari).

Per le stesse tipologie di beneficiari, il bonifico dovrà recare il codice fiscale di tutti i beneficiari o dell'amministratore o di uno dei condomini, o del soggetto indicato nell'art. 5 del T.U.I.R. (le forme associative summenzionate) o di uno dei soggetti a cui si imputano i redditi in forma associata.

