

Seregno, 03 ottobre 2012

A TUTTI I CLIENTI  
Loro sedi

OGGETTO: Ristrutturazioni edilizie: agevolazioni fiscali.  
***Circolare informativa nr. 1/2012***

## **IVA SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE**

Con la presente, si intende ricordare la possibilità di applicare l'Iva agevolata del 10% sugli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, realizzati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Il beneficio si applica sia alle prestazioni che alla fornitura di beni e materiali, a patto che non costituiscano "una parte significativa del valore complessivo della prestazione".

I beni significativi sono: ascensori e montacarichi, infissi interni ed esterni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza.

Su questi beni, l'aliquota Iva agevolata del 10%, in caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, si applica solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo della prestazione e quello dei beni significativi. Per calcolare la quota sulla quale è possibile applicare l'Iva agevolata, è necessario sottrarre dalla spesa complessiva, rappresentata dall'intero corrispettivo dovuto dal committente, la parte riguardante i beni significativi. La quota rimanente, riferibile al valore della prestazione pura, è il limite di valore massimo entro cui è applicabile l'Iva al 10% per la fornitura di beni significativi.

In sostanza: occorre considerare il valore complessivo della prestazione, individuare il valore dei beni e sottrarli dal corrispettivo. La differenza che ne risulta, costituisce il limite di valore entro cui anche alla fornitura dei beni è applicabile l'aliquota del 10%. Il valore residuo deve essere assoggettato al 21%.

Tra le novità si segnala:

- l'eliminazione dell'obbligo di indicare il costo della manodopera, in maniera distinta, nella fattura emessa dall'impresa che esegue i lavori.

Attenzione: il calcolo va comunque eseguito correttamente per l'indicazione dell'imponibile al 10% e per quello al 21%.

Si ricorda che non si può applicare l'Iva agevolata al 10% ai materiali o ai beni forniti da un soggetto diverso da quello che esegue i lavori né ai materiali o ai beni acquistati direttamente dal committente.

Per quanto riguarda i lavori di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, si applica l'aliquota Iva al 10%. Inoltre, tale aliquota agevolata, si applica alle forniture dei cosiddetti beni finiti, vale a dire quei beni che, benché incorporati nella costruzione, conservano la propria individualità (ad esempio, porte, infissi esterni, sanitari, caldaie....). L'agevolazione spetta sia quando l'acquisto è fatto direttamente dal committente dei lavori, sia quando ad acquistare i beni è la ditta o il prestatore d'opera che li esegue.

## **DETRAZIONE IRPEF PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE**

E' possibile detrarre dall'Irpef una parte degli oneri sostenuti per ristrutturare le abitazioni e le parti comuni degli edifici residenziali situati nel territorio dello stato.

A seguito delle novità introdotte dal decreto legge n.83 del 2012, i contribuenti possono usufruire delle seguenti detrazioni:

### **1. per il periodo d'imposta 2012**

- detrazione del 36% per le spese sostenute fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di 48.000 euro;
- detrazione del 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al termine del periodo d'imposta, per un ammontare massimo di 96.000 euro, al netto delle spese già sostenute alla predetta data, comunque nei limiti di 48.000 euro, per le quali resta ferma la detrazione del 36%.

### **2. per il periodo d'imposta 2013**

- detrazione del 50% per le spese sostenute dall'inizio del periodo d'imposta fino al 30 giugno 2013, per un ammontare massimo di 96.000 euro, tenendo conto – in caso di mera prosecuzione dei lavori – delle spese sostenute negli anni precedenti;
- detrazione del 36% per le spese sostenute dal 1° luglio 2013, per un ammontare massimo di 48.000 euro.

**ATTENZIONE:** Se alla data del 30 giugno 2013 sono state sostenute spese per un ammontare pari o superiore a 48.000 euro, le ulteriori spese sostenute nel periodo d'imposta non consentiranno alcuna detrazione del 36%.

L'ammontare complessivo della spesa va suddiviso fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

## **COSA DEVE FARE CHI RISTRUTTURAZIONE PER USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE**

Gli adempimenti sono stati recentemente semplificati.

E' stato soppresso, dal 14/05/2011, l'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara.

E' sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.

Deve essere inviata all'ASL competente per territorio una comunicazione con raccomandata A.R. con le seguenti informazioni:

- generalità del committente
- natura dell'intervento da realizzare
- dati identificativi dell'impresa esecutrice dei lavori con esplicita assunzione di responsabilità, da parte della medesima, in ordine al rispetto degli obblighi posti dalla vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione
- data di inizio dell'intervento di recupero.

Per fruire della detrazione è necessario che i pagamenti siano effettuati con bonifico bancario o postale da cui risultino:

- causale del versamento
- codice fiscale del soggetto che paga
- codice fiscale o partita Iva del beneficiario del pagamento.

Al momento del pagamento del bonifico, banche e poste opereranno una ritenuta a titolo di acconto dell'imposta dovuta dall'impresa che effettua i lavori. Tale ritenuta, dal 6 luglio 2011, è pari al 4%.

I contribuenti interessati devono conservare, oltre alla ricevuta del bonifico, le fatture relative alle spese effettuate per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione.

Per gli interventi realizzati sulle parti comuni condominiali il contribuente, in luogo di tutta la documentazione prevista, può utilizzare una certificazione rilasciata dall'amministrazione del condominio, in cui lo stesso attesti di avere adempiuto a tutti gli obblighi previsti e indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

### **SE CAMBIA IL POSSESSO**

Se l'immobile sul quale è stato eseguito l'intervento di recupero edilizio è venduto prima che sia trascorso l'intero periodo per fruire dell'agevolazione, il diritto alla detrazione delle quote non utilizzate è trasferito, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente dell'unità immobiliare (se persona fisica).

In sostanza, in caso di vendita e, più in generale, di trasferimento per atto tra vivi, il venditore ha la possibilità di scegliere se continuare a usufruire delle detrazioni non ancora utilizzate o trasferire il diritto all'acquirente (persona fisica) dell'immobile.

Tuttavia, in assenza di specifiche indicazioni nell'atto di compravendita, il beneficio viene automaticamente trasferito all'acquirente dell'immobile.

In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

### **CUMULABILITA' CON LA DETRAZIONE PER IL RISPARMIO ENERGETICO**

La detrazione per gli interventi di recupero edilizio **non** è cumulabile con l'agevolazione fiscale prevista per i medesimi interventi dalle disposizioni finalizzate al risparmio energetico.

Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per il risparmio energetico che in quelle previste per le ristrutturazioni edilizie, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto dell'uno o dell'altro beneficio, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna di esse.

**Dott.ssa Giansiracusa Giuseppina**

20038 SEREGNO (MI) - VIALE SANTUARIO, 20  
TEL. 0362.328.058 - 0362.328.077 FAX 0362.328.062  
WWW.STUDIOGIAN SIRACUSA.COM E-MAIL INFO@STUDIOGIAN SIRACUSA.COM  
DOM.FISCALE: 20038 SEREGNO - VIA SPLUGA, 1  
CODICE FISCALE GNS GPP 68R64 Z133P - PARTITA IVA 02592880963

COMMERCIALISTA - REVISORE CONTABILE