

Bonus ristrutturazioni: confermata la proroga al 2007

Ristrutturazioni, Resta anche l'Iva al 10%

Proroga il 2007 per tutti i lavori

La legge Finanziaria per il 2007, salvo ripensamenti dell'ultima ora, proroga lo sconto Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione edilizia. Confermata per tutto l'anno 2007 anche l'applicazione dell'aliquota Iva del 10% sui lavori edili, manutenzione ordinaria e straordinaria comprese. Per la detrazione sono applicabili, in pratica, le regole fissate lo scorso agosto dall'articolo 35, commi 19 e 35-quater del DI 223/2006 (il Bersani-Visco), che le limitava al 31 dicembre 2006. La proroga Nella proroga al 2007 è disposto che sono prorogate per l'anno 2007, per una quota pari al 36% delle spese sostenute, nel limite di 48mila euro per unità immobiliare (e non più per ogni comproprietario o convivente), ferme restando le altre condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative: a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2007 al 31 dicembre 2007; b) alle prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2007. Inoltre, la detrazione Irpef del 36% spetta a condizione che il costo della relativa manodopera sia evidenziato in fattura. Immobili ristrutturati Considerato che non è stata prorogata la norma di favore per l'acquisto di immobili ristrutturati dall'impresa che ha effettuato i lavori, rimane fermo che il beneficio fiscale si applica nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti entro il 31 dicembre 2006 da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2007. La norma si applica alle seguenti condizioni:

o l'acquisto o l'assegnazione dell'unità abitativa deve avvenire entro il 30 giugno 2007;

o l'unità immobiliare ceduta o assegnata deve fare parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro e di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, di cui alle lettere c) e d) dell'articolo 31, comma 1, della legge 457/78, riguardanti l'intero edificio;

o i lavori devono essere eseguiti dall'impresa entro il 31 dicembre 2006. Lo sconto Irpef è pari al 36% (dal 1° ottobre 2006) o al 41% (fino al 30 settembre 2006) di un ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile (ma al massimo 48mila euro) risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione. A chi spetta Il beneficio della detrazione Irpef spetta anche al familiare che sostiene le spese di ristrutturazione, anche se non è proprietario dell'immobile. Ad esempio, la detrazione spetta al marito che non ha la proprietà dell'abitazione intestata alla moglie priva di altri redditi. La detrazione può anche spettare al figlio che detiene l'immobile e che sostiene le spese di ristrutturazione, anche se l'immobile è intestato ai genitori. Può quindi fruire della detrazione anche il semplice affittuario e chi, come il marito o il figlio convivente, detiene l'appartamento a seguito della coabitazione. Nel caso dell'affittuario, la condizione di detentore deve risultare da un contratto di affitto regolarmente registrato e gli estremi della registrazione vanno indicati nell'apposita casella del modello di comunicazione. Nel caso del marito, o del figlio convivente, non c'è bisogno di alcun atto che formalizzi la condizione di detentore dell'immobile. Prosecuzione degli interventi Se gli interventi consistono nella semplice prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Questo significa, ad esempio, che le spese sostenute nel 2007, per lavori iniziati in precedenza danno diritto alla detrazione solo se le spese sostenute in anni precedenti, complessivamente considerati, non superano il limite di 48mila euro (e comunque fino a concorrenza dello stesso limite), da riferire a ciascun immobile. Per i nuovi lavori realizzati nel 2007, che non siano prosecuzione di interventi iniziati negli anni precedenti, il "tetto" di 48mila euro è comunque riferito all'unità immobiliare.

Tonino Morina

Il Sole 24 Ore - 04/12/2006