
MANOVRA FINANZIARIA 2008

Principali misure fiscali per il settore delle costruzioni

ANCE FERRARA

Sezione Edilizia di Confindustria Ferrara

12 marzo 2008

Manovra 2008- Sintesi delle misure fiscali

Decreto Legge 1° ottobre 2007, n. 159 ("Collegato alla Finanziaria 2008 ")

- ❖ Sospensione dei pagamenti della Pubblica Amministrazione

Legge 24 dicembre 2007, n. 244 (Finanziaria 2008)

- ❖ Accertamenti sulla base del *"valore normale"*
- ❖ Responsabilità solidale cedente/acquirente nelle compravendite immobiliari
- ❖ IRES- Nuova disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi
- ❖ Reddito d'impresa - Interessi passivi per l'acquisizione di abitazioni *"patrimonializzate"*
- ❖ Registro all'1% - Agevolazioni per i trasferimenti di immobili in programmi di edilizia residenziale
- ❖ Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili possedute da privati
- ❖ Modifiche alla disciplina del *"Reverse charge"* nel settore immobiliare
- ❖ Proroga triennale 2008-2010 del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero di abitazioni
- ❖ Reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati
- ❖ Incentivi per il risparmio energetico
- ❖ Altre misure fiscali per gli immobili

SOSPENSIONE DEI PAGAMENTI DELLA PA

(art.19, D.L. 159/2007, conv. con modifiche in L. 222/2007)

Sospensione dei pagamenti della P.A. (art.19)

⇒ Modifica la disciplina relativa al **blocco dei pagamenti di ammontare superiore a 10.000 euro** da parte delle Pubbliche Amministrazioni, in presenza di morosità rispetto a cartelle di pagamento già notificate (art.48 bis del D.P.R. 602/1973)

- ❖ Rinvia l'**efficacia** della norma **all'emanazione del regolamento attuativo**;
- ❖ Stabilisce la **possibilità di modificare in aumento** (in misura comunque non superiore al doppio), **o in diminuzione, l'importo limite dei pagamenti** che determina il blocco (attualmente pari a 10.000 euro)

Viene così superato l'orientamento dell'Amministrazione finanziaria, che aveva anticipato l'applicazione delle disposizioni anche in assenza del regolamento attuativo

ACCERTAMENTI SULLA BASE DEL "VALORE NORMALE"
(art.1, c. 265, L. 244/2007)

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Viene stabilito che, **per gli atti anteriori al 4 luglio 2006** (data di entrata in vigore del decreto “Visco-Bersani”), lo **scostamento** tra “valore normale” e corrispettivo dichiarato **assume valenza di “presunzione semplice”**, che di per sé non è sufficiente a giustificare la rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito, ma legittima esclusivamente l'avvio di ulteriori indagini da parte degli Uffici amministrativi in capo ai contraenti

PROSPETTIVE

⇒ conferire, anche **per le compravendite successive al 4 luglio 2006**, valenza di **presunzione semplice** allo **scostamento** tra “valore normale” e corrispettivo dichiarato (di per sé non sufficiente a giustificare la rettifica delle dichiarazioni IVA e delle imposte sul reddito ma tale da legittimare esclusivamente l'avvio di ulteriori indagini)

L'ANCE ha presentato formale denuncia alla Commissione UE per far valere l'incompatibilità delle nuove disposizioni con la normativa comunitaria in materia di IVA

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Art.35, c. 2, legge 248/2006

❖ **Modifica** l'art. 54, comma 3 del D.P.R. 633/1972, ampliando i **poteri di rettifica delle dichiarazioni IVA**

L'ufficio, in caso di cessione di beni immobili e relative pertinenze, può rettificare direttamente la dichiarazione annuale IVA se il corrispettivo dichiarato risulta inferiore al “*valore normale*” del bene

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Per **“valore normale del bene”** si intende:

➡ **«Prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o simili in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è stata effettuata l'operazione o nel tempo e nel luogo più prossimi»**

(art.14, c.3 D.P.R. 633/1972)

Art.35, c. 23 bis, legge 248/2006

❖ **Introduce una presunzione nella determinazione del “valore normale” per i trasferimenti di beni immobili soggetti ad IVA, finanziati con mutui fondiari o finanziamenti bancari**

Valore normale \geq Ammontare del mutuo o finanziamento erogato

Risoluzione n.122/E del 1° giugno 2007

❖ **La parte di mutuo destinato dall'acquirente alla ristrutturazione dell'immobile non rileva ai fini accertativi in capo all'impresa cedente, a condizione che questa fornisca prova documentata dei lavori effettuati sul fabbricato**

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Art.35, c. 4, legge 248/2006

❖ **Abroga** l'art. 15 del D.L. 41/1995 (convertito con modificazioni nella legge 85/1995)

DISCIPLINA PREVIGENTE

L' **art. 15** del D.L. 41/1995 (convertito con modificazioni nella legge 85/1995) **escludeva la rettifica ai fini IVA** del **corrispettivo** delle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, se lo stesso fosse stato **indicato in atto almeno pari al valore catastale** (*rendita, rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti catastali variabili a seconda della tipologia degli immobili, ai sensi dell'art. 52, c. 4-5 D.P.R. 131/1986*)

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Art.35, c. 3, legge 248/2006

❖ **Integra** l'art. 39, c.1, del D.P.R. 600/1973 in materia di accertamento delle Imposte sui Redditi

Gli Uffici possono **rettificare direttamente** il **reddito d'impresa** se il **“valore normale”** dei beni immobili ceduti risulti **superiore al corrispettivo dichiarato**, senza dover preventivamente dimostrare l'incompletezza, falsità o inesattezza degli elementi indicati in dichiarazione ovvero l'irregolare tenuta delle scritture contabili.

Per **“valore normale del bene”** si intende:

➡ ***«Prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni e servizi della stessa specie o similari in condizioni di libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui i beni o servizi sono stati acquistati o prestati, e, in mancanza, nel tempo e nel luogo più prossimi»***

(art. 9, c.3, D.P.R. 917/1986)

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Art.1, c. 307, legge 296/2006

❖ **Rinvia** ad uno specifico **Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate** l'**individuazione periodica** dei **criteri** utili alla determinazione del “valore normale” dei fabbricati, ai fini dell'accertamento nell'ambito dell'IVA, dell'imposta di registro e delle imposte dirette

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007

❖ Individua, nelle **quotazioni** dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**OMI**), il **principale riferimento** per la determinazione del “valore normale”

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007

IMMOBILE NON NUOVO-DATO DI PARTENZA

Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio (**OMI**):

↳ relative allo stato **conservativo “normale”** dell’immobile

↳ riferite al periodo di **stipula del rogito o**, se precedente, al momento **in cui è stato pattuito il corrispettivo con** atto avente **data certa** (es. preliminare registrato)

ABITAZIONI

Valore normale unitario x superficie (mq)

(“valore normale unitario” = quotazioni OMI e coefficienti di merito legati al taglio, livello del piano e categoria)

ALTRI FABBRICATI

Valore min OMI + Valore max OMI
2

(media tra valore minimo e massimo espresso dall’OMI)

Accertamenti sulla base del “Valore normale” (art.1, c.265)

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 27 luglio 2007

IMMOBILE NUOVO: Immobile ultimato o ristrutturato da non più di quattro anni

Il “Valore normale” si determina sulla base delle:

⇒ **Quotazioni OMI** relative allo stato **conservativo “ottimo”** dell'immobile

In assenza della quotazione “ottima”, si assume il valore OMI riferito allo stato conservativo “normale” e si applica un moltiplicatore pari a 1,3

ABITAZIONI

(Valore normale unitario x superficie) x 1,3

(“valore normale unitario” = quotazioni OMI e coefficienti di merito legati al taglio, livello del piano e categoria)

ALTRI FABBRICATI

Valore min OMI + Valore max OMI x 1,3
2

(media tra valore minimo e massimo espresso dall'OMI, moltiplicato per 1,3)

RESPONSABILITA' SOLIDALE CEDENTE/ACQUIRENTE
CESSIONI IMMOBILIARI
(art.1, c. 164, L. 244/2007)

Responsabilità solidale cedente/acquirente nelle compravendite immobiliari (art.1, c.164)

Ai fini IVA, viene prevista, nell'ambito delle compravendite immobiliari:

⇒ la **responsabilità solidale** del **cedente** e dell'**acquirente** (anche non esercente attività d'impresa, arti o professioni), nel caso in cui il **corrispettivo indicato nell'atto** di cessione e nella relativa fattura sia **diverso da quello effettivo** (norma attualmente contenuta nel comma 3-bis dell'art. 60-bis del D.P.R. 633/1972)

In tal caso, il cedente e l'acquirente sono responsabili in solido per il pagamento dell'IVA relativa alla differenza tra il corrispettivo effettivo e quello indicato nell'atto, nonché della relativa sanzione

L'**acquirente non** esercente **attività di impresa**, arti o professioni, può **regolarizzare** la propria posizione **entro 60 giorni dalla stipula del rogito**:

⇒ **pagando** la **maggior imposta** dovuta

⇒ **presentando** all'ufficio competente per territorio, la **copia dell'attestazione del pagamento e delle fatture** che sono state **regolarizzate**

DEDUCIBILITA' INTERESSI PASSIVI *(art.1, c. 33, lett.i-l, L. 244/2007)*

IRES – Nuova disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi (art.1, c.33, lett.i-l)

In materia di **IRES** (imposta sul reddito delle società), viene **ridotta** l'**aliquota** dal 33% **al 27,5%** e, contestualmente, vengono previste **misure di razionalizzazione** della base imponibile, **tra cui**:

⇒ l'**introduzione** di una **regola generale** di **deducibilità degli interessi passivi** (che sostituisce le attuali norme), in base alla quale:

- ⇒ gli **interessi passivi** (al netto degli interessi attivi) sono **deducibili** sino ad un ammontare **massimo** pari al **30% del risultato operativo lordo** (differenza tra ricavi e costi della produzione);
- ⇒ la **parte eccedente** è **deducibile** negli **esercizi successivi** (senza vincoli temporali), **entro** il limite del **30% del risultato operativo lordo**
- ⇒ per il **2008** ed il **2009**, è prevista una **franchigia** rispettivamente pari a **10.000** e **5.000 euro**
- ⇒ **dal 2010**, il **R.O.L. non utilizzato** va ad **incrementare il R.O.L.** dei periodi d'imposta **successivi**

IRES – Nuova disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi (art.1, c.33, lett.i-l)

- ❖ Tra gli interessi attivi sono compresi anche quelli “virtuali” derivanti da ritardati pagamenti da parte della P.A.
- ❖ Sono escluse dall'applicazione delle nuove regole le società consortili e le società di progetto
- ❖ Sono esclusi dalle nuove regole gli interessi passivi capitalizzati nel costo dei beni (art.110, c.1, lett.b, TUIR-DPR 917/1986), tra cui quelli relativi a finanziamenti contratti per la costruzione o ristrutturazione di immobili destinati alla vendita (c.d. “magazzino delle imprese edili”). Tali interessi continuano ad essere deducibili al 100%

Mentre per i fabbricati direttamente costruiti dalle imprese edili (“magazzino delle imprese edili”) è confermata la deducibilità del 100% degli interessi passivi, la **riduzione della deducibilità si applica** per gli **interessi passivi relativi ai lavori eseguiti su commessa** (che sono, quindi, deducibili entro il 30% del ROL)

IRES – Nuova disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi (art.1, c.33, lett.i-l)

In sostanza occorre:

- 1. sottrarre dall'importo degli interessi passivi l'ammontare degli interessi attivi (inclusi quelli "virtuali")**
- 2. dedurre la quota residua degli interessi passivi nei limiti dell'importo corrispondente al 30% del R.O.L.**

Risultato Operativo Lordo =

A) Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Variazioni delle rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti

Variazione dei lavori in corso su ordinazione

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Altri ricavi e proventi, con separata indicazione dei contributi in conto esercizio

B) Costi della produzione

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Per servizi

Per godimento di beni di terzi (al netto dei canoni di leasing per beni strumentali)

Per il personale

Svalutazioni

Variazioni rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

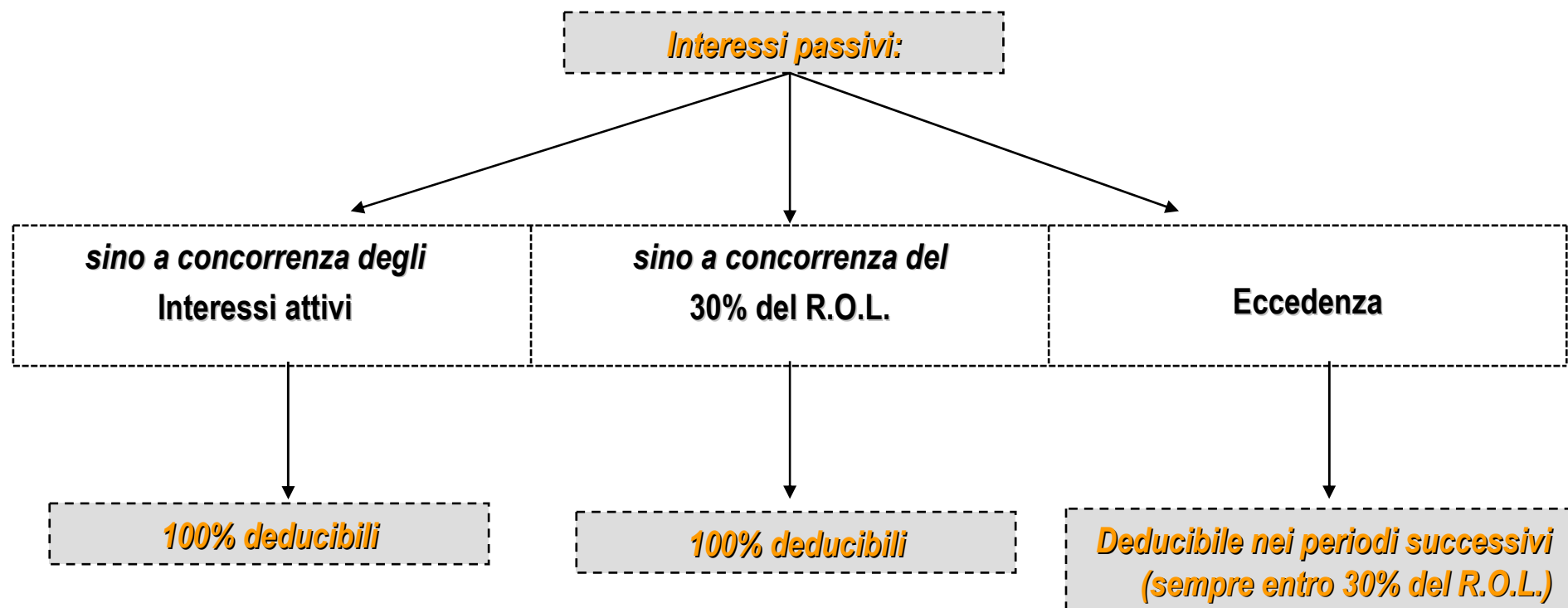
Accantonamenti per rischi

Altri accantonamenti

Oneri diversi di gestione

IRES – Nuova disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi (art.1, c.33, lett.i-l)

SCHEMA DI SINTESI



IRES – Nuova disciplina sulla deducibilità degli interessi passivi (art.1, c.33, lett.i-l)

ESEMPIO

Bilancio civilistico

**INTERESSI
PASSIVI
DEDUCIBILI**

Interessi passivi:	100.000		
Interessi attivi:	(20.000)		20.000
Interessi passivi al netto degli interessi attivi		80.000	
VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	500.000		
COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	(350.000)		
Ammortamenti (B.10.a + B.10.b)	50.000		
Canoni di leasing	10.000		
R.O.L. (nuovo art.96, c.2 del TUIR) <i>(A – B + B.10.a + B.10.b + canoni leasing)</i>	210.000		
30% R.O.L.	63.000	(63.000)	63.000
Franchigia 2008	10.000	(10.000)	10.000
TOTALE INTERESSI PASSIVI INEDUCIBILI		7.000	
TOTALE INTERESSI PASSIVI DEDUCIBILI			93.000

**INTERESSI PASSIVI PER L'ACQUISIZIONE DI
FABBRICATI ABITATIVI PATRIMONIALIZZATI**
(art.1, c. 35, L. 244/2007)

Interessi passivi per l'acquisizione di fabbricati abitativi patrimonializzati (art.1, c.35)

Sempre in materia di reddito d'impresa, viene inoltre **introdotta**:

⇒ una **norma di interpretazione autentica** (quindi con efficacia retroattiva) delle **attuali disposizioni** che prevedono l'indeducibilità degli oneri relativi ai **fabbricati abitativi posseduti dalle imprese e patrimonializzati** (art.90, c.2, TUIR-DPR 917/1986)

In particolare, viene **riconosciuta la deducibilità** (sempre nei limiti del 30% del ROL per i soggetti IRES) degli **interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per la loro acquisizione** (deducibilità che era stata completamente esclusa, in via interpretativa, dall'Agenzia delle Entrate)

In sostanza, viene prevista:

- ⇒ la **deducibilità** degli **interessi passivi** relativi ai finanziamenti contratti per l'**acquisizione** degli immobili a destinazione abitativa patrimonializzati
- ⇒ l'**indeducibilità** assoluta degli **interessi passivi** relativi a **tutti gli altri finanziamenti** riferibili a tali immobili

Interessi passivi per l'acquisizione di fabbricati abitativi patrimonializzati (art.1, c.35)

CRITICITA'

L'attuale formulazione della disposizione, utilizzando il termine “*acquisizione*”, sembra circoscrivere la possibilità di considerare deducibili (sempre secondo le nuove regole) i soli interessi passivi relativi a finanziamenti contratti per l'acquisto di tali immobili e non anche per la costruzione degli stessi

PROSPETTIVE

Occorre pertanto chiarire espressamente l'**inclusione**, tra gli **interessi passivi deducibili**, anche di **quelli** relativi ai **finanziamenti** contratti **per la costruzione degli immobili a destinazione abitativa patrimonializzati** dalle imprese

L. 24 dicembre 2007, n 244 (Finanziaria 2008)

Interessi passivi per finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione (art.1, c.36)

Nell'ambito della norma che istituisce di una **Commissione di Studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari**, viene prevista la non rilevanza ai fini dell'art.96 del TUIR-DPR 917/1986 degli interessi passivi relativi ai finanziamenti garantiti da ipoteca su immobili destinati alla locazione

In sostanza, viene prevista la **deducibilità al 100%** degli **interessi passivi** relativi ai **finanziamenti garantiti con ipoteca** iscritta su **immobili a destinazione abitativa patrimonializzati destinati alla locazione**

La Commissione di Studio sulla fiscalità diretta e indiretta delle imprese immobiliari è finalizzata a proporre, entro il 30 giugno 2008, l'introduzione di modifiche normative con effetto dal periodo d'imposta 2008 e disposizioni agevolative funzionali ad una politica di sviluppo dell'edilizia abitativa

Deducibilità interessi passivi – Schema di sintesi

TIPOLOGIA IMMOBILE		DEDUCIBILITA' INTERESSI PASSIVI	NORMA DI RIFERIMENTO
IMMOBILE "MERCE"	<u>PROPRIA PROMOZIONE</u>	100% (solo costruzione e ristrutturazione)	Art.110, c.1, lett.b, TUIR
	<u>COMMESSA</u>	entro 30% R.O.L.	Art.96, TUIR
IMMOBILI "PATRIMONIO"	<u>STRUMENTALI</u>	100%	Art.110, c.1, lett.b, TUIR
	<u>Garantiti da ipoteca per la locazione</u>	100%	Art.1, c.36, L.244/07
	<u>ABITAZIONI</u> <u>Non garantiti da ipoteca per la locazione</u>	entro 30% R.O.L. (solo acquisizione)	Art.96, TUIR
	<u>Non destinate alla locazione</u>	entro 30% R.O.L. (solo acquisizione)	Art.96, TUIR

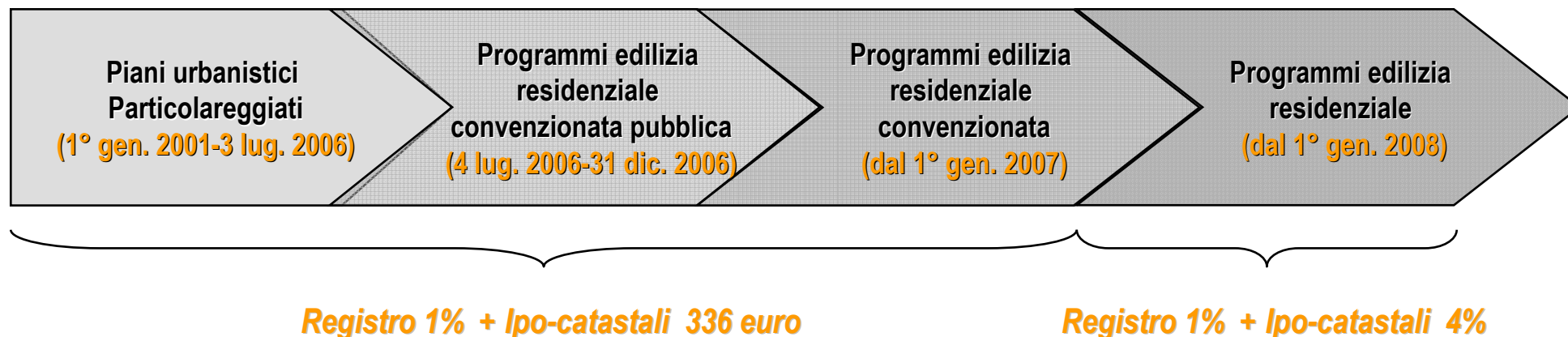
**REGIME AGEVOLATO PER TRASFERIMENTI DI
IMMOBILI IN PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE**
(art.1, c. 25-28, L. 244/2007)

Registro 1% (art.1, c.25-28)

❖ E' previsto che, dal 1° gennaio 2008, per i trasferimenti di immobili compresi in **piani urbanistici particolareggiati, diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale**, comunque denominati, si applicano:

- Imposta di **registro all'1%**
- Imposte **ipotecaria e catastale** pari, complessivamente, al **4%**

a condizione che l'intervento edilizio sia completato entro 5 anni dalla stipula dell'atto



“QUESTIONI APERTE”

- ⇒ **rivedere** il vincolo del **“completamento”** dell'intervento **entro i 5 anni successivi** alla stipula dell'atto
- ⇒ precisare che **“l'intervento cui è finalizzato il trasferimento”** possa consistere in **qualsiasi** tipo di **intervento** (sia di nuova costruzione che di recupero dell'esistente)
- ⇒ confermare che, per **“piani urbanistici particolareggiati diretti all'attuazione dei programmi di edilizia residenziale comunque denominati”**, si intende **tutta la strumentazione urbanistica attuativa** di iniziativa pubblica e privata, **senza** che sia necessaria, prima del trasferimento, anche la **firma della convenzione** tra il Comune ed il soggetto attuatore

**RIVALUTAZIONE AREE EDIFICABILI POSSEDUTE DA
PRIVATI**
(art.1, c. 91, L. 244/2007)

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

Viene stabilita la riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree edificabili o agricole dei privati non esercenti attività commerciale, possedute al 1° gennaio 2008, mediante:

1. redazione e giuramento della perizia di stima entro il 30 giugno 2008,
2. versamento dell'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4% dell'intero valore rivalutato entro il 30 giugno 2008

AMBITO OGGETTIVO

Per “terreni edificabili e con destinazione agricola” si intendono:

- ↳ terreni lottizzati o sui quali sono state costruite opere per renderli edificabili,
- ↳ terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria in base a strumenti urbanistici vigenti al momento della cessione,
- ↳ terreni agricoli

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

EFFETTI

1. IRPEF: Riduzione delle Plusvalenze tassabili in capo al cedente

Il valore rivalutato dell'area, aumentato dei costi di perizia, è fiscalmente riconosciuto e, in caso di cessione, costituisce il valore iniziale su cui calcolare l'eventuale ulteriore plusvalenza derivante dalla vendita (tassata come "redditi diversi" ai sensi dell'art.67 D.P.R. 917/1986)

2. Registro, Imposte Ipo-catastali:

Il valore rivalutato dell'area, aumentato dei costi di perizia, costituisce il valore normale minimo di riferimento

EFFETTI (C.M. 15/E/2002; C.M. 35/E/2004)

❖ Se, dopo la rivalutazione **mutano le condizioni urbanistiche** (es. area edificabile che diventa agricola), le **imposte dirette ed indirette** potranno applicarsi **sul valore originario di acquisto**, senza considerare la rivalutazione (**dichiarandolo nell'atto di vendita**).

❖ In caso di **esproprio**, se l'**indennità** è **inferiore** al **valore rivalutato**:

➡ **ai fini IRPEF**: può invece essere utilizzato il costo d'acquisto rideterminato (in ogni caso però ciò non consente il realizzo di minusvalenze)

➡ **ai fini delle imposte indirette**: vale il valore ridotto corrispondente all'indennità

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

ADEMPIMENTI

- ❖ La **perizia** deve essere **redatta** da **soggetti iscritti agli albi** degli ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, agrotecnici, periti agrari, periti industriali edili e, i **periti regolarmente iscritti alle Camere di commercio**, industria, artigianato e agricoltura
- ❖ Il **giuramento** della perizia ed il **versamento** dell'imposta sostitutiva (con il modello F24) devono avvenire **entro il 30 giugno 2008**
- ❖ E' **ammessa la rateizzazione in 3 rate annuali** scadenti:
 - ↳ 30 giugno 2008
 - ↳ 30 giugno 2009 + interessi annuali al 3%
 - ↳ 30 giugno 2010 + interessi annuali al 3%
- ❖ Il **giuramento della perizia deve essere precedente alla cessione** dell'area, anche se l'imposta sostitutiva venga versata successivamente (sempre entro il 30 giugno 2008)

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

ADEMPIMENTI (C.M. 81/E del 6 novembre 2002):

- ❖ Le **perizie stragiudiziali** possono essere presentate per l'**asseverazione presso la cancelleria del Tribunale**, presso gli uffici del **Giudice di pace** o i **notai**
- ❖ In caso di **comproprietà dell'area**, è possibile un'**unica perizia**, ma distinti versamenti
- ❖ In caso di **pluralità di aree possedute da un unico soggetto** è possibile un **unico versamento** purché, in sede di dichiarazione dei redditi, sia individuato il valore stimato di ciascun terreno

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

ADEMPIMENTI (C.M. 35/E del 4 agosto 2004):

- ❖ Gli **effetti della rivalutazione** si perfezionano **con il versamento dell'intero importo** dell'imposta sostitutiva **o della I rata** alla scadenza stabilita (30 giugno 2008)
- ❖ Il **pagamento dell'imposta (o della I rata)** **oltre il termine** previsto, **non consente di utilizzare il valore rivalutato** per il calcolo della plusvalenza. In tal caso, l'imposta versata può essere chiesta a rimborso
- ❖ Se, **dopo il pagamento dell'imposta (o della I rata)**, il **contribuente non tiene conto del nuovo valore** in sede di determinazione delle plusvalenze, **non ha diritto al rimborso** e, in caso di rateizzazione, deve versare anche le rate successive
- ❖ Se il contribuente ha provveduto a versare la I rata entro la scadenza stabilita, ma **non sono pagate le rate successive**, queste ultime vengono **iscritte a ruolo**. E' però **possibile** avvalersi del **ravvedimento operoso** (art.13, D.lgs.472/1997), riducendo la sanzione a:
 - ➡ 1/8 del minimo se il versamento viene effettuato entro 30 gg. dalla scadenza
 - ➡ 1/5 del minimo se la regolarizzazione avviene entro 1 anno dal termine stabilito

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

IPOTESI PARTICOLARI (C.M. 81/E del 6 novembre 2002):

❖ **TERRENO POSSEDUTO IN COMUNIONE PRO INDIVISO**

- La rivalutazione è ammessa anche per il singolo proprietario,
- La perizia deve riguardare l'intera area,
- Gli altri comproprietari determinano la plusvalenza sul valore non rivalutato

❖ **TERRENO CONCESSO IN USUFRUTTO**

- Diritto alla rivalutazione sia per l'usufruttuario che per il nudo proprietario

❖ **TERRENO OGGETTO DI ESPROPRIAZIONE**

- Indennità di espropriazione tassata alternativamente con l'imposta sostitutiva del 20% (art.11, legge 413/1991) o come reddito diverso (art.67, D.P.R. 917/1986)

❖ **TERRENO PARZIALMENTE EDIFICABILE**

- E' ammessa la rivalutazione a condizione che nella perizia si faccia riferimento allo strumento urbanistico che dichiara una porzione dell'area come edificabile

Rivalutazione aree edificabili possedute da privati (art.1, c.91)

❖ I contribuenti che abbiano **proceduto a rideterminare il valore** della aree **con le precedenti norme** agevolative, possono **nuovamente procedere alla rivalutazione delle medesime**:

- ➡ facendo redigere e giurare una nuova perizia di stima per determinare il valore dei terreni alla data del 1° gennaio 2008;
- ➡ versando entro il termine di scadenza (30 giugno 2008) l'imposta sostitutiva del 4% calcolata sul nuovo valore delle aree;
- ➡ chiedendo a rimborso l'imposta sostitutiva già pagata in occasione delle precedenti rivalutazioni (se era stata scelta la rateizzazione non sono dovute le rate residue)

**MODIFICHE ALLA DISCIPLINA DEL "*REVERSE
CHARGE*" NEL SETTORE IMMOBILIARE**
(art.1, c. 155-157 e c.162-163, L. 244/2007)

Modifiche alla disciplina del “reverse charge”

Dal **2008** vengono introdotte alcune **modifiche** alla disciplina del “reverse charge”:

⇒ dal **1° febbraio 2008**, l'**inapplicabilità** del “reverse charge” per le **prestazioni rese a favore del General contractor**,

⇒ dal **1° marzo 2008**, l'**applicazione** del “reverse charge” per le **cessione di fabbricati strumentali** in cui l'**acquirente** sia esercente attività commerciale **con pro-rata $\leq 25\%$** ,

⇒ l'**individuazione delle sanzioni amministrative** in caso erranea applicazione del “reverse charge”

Inapplicabilità del “reverse charge” per le prestazioni rese a favore del General Contractor (art.1, c.162-163)

Dal 1° febbraio 2008, le disposizioni sul “reverse charge” non si applicano alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori

Viene normativamente accolto quanto sostenuto dell'ANCE, secondo la quale le funzioni svolte dal contraente generale attengono all'intero iter amministrativo diretto alla realizzazione di un'opera, superando definitivamente l'orientamento espresso dall'Amministrazione finanziaria (R.M. 155/E/2007)

Applicazione del “reverse charge” alle cessioni di immobili strumentali soggette ad IVA (art.1, c.156-157)

Dal 1° marzo 2008, la cessione di fabbricati strumentali (uffici, negozi, opifici, ecc.), nella quale l'acquirente sia esercente attività commerciale con pro-rata $\leq 25\%$, è soggetta a “reverse charge”

❖ Sono pertanto soggette a “reverse charge” le cessioni di fabbricati strumentali effettuate:

↳ nei confronti di **soggetti passivi Iva con pro-rata $\leq 25\%$** (dal 1° marzo 2008),

↳ da **cedenti** che, nel rogito, manifestano espressamente l'opzione per l'imposizione IVA (dal 1° ottobre 2007, ai sensi del D.M. 25 maggio 2007)

❖ Sono, invece, escluse dal “reverse charge” le cessioni di fabbricati strumentali effettuate:

↳ dalle **imprese costruttrici**, o che vi hanno **eseguito** (anche tramite affidamento in appalto) **interventi incisivi di recupero**, entro **4 anni dall'ultimazione dei lavori**

↳ nei confronti di **soggetti non esercenti attività d'impresa**, arte o professione

Applicazione del “reverse charge” alle cessioni di immobili strumentali soggette ad IVA (art.1, c.156-157)

PROCEDURA di FATTURAZIONE (art.17, c.5, D.P.R. 633/1972)

- ✓ il cedente fattura la vendita all'acquirente l'immobile senza addebito dell'Iva e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta;
- ✓ l'acquirente (soggetto Iva) integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota e della relativa imposta dovuta e la registra sia nel registro delle fatture emesse (di cui all'art.23 del DPR 633/1972), sia in quello degli acquisti (di cui all'art.25 del citato DPR 633/1972).

**Sanzioni amministrative per l'errata applicazione del
“reverse charge” (art.1, c.155)**

- ⇒ Sanzione **dal 100% al 200%** dell'**imposta** dovuta, con un minimo di 258 euro, se:
 - ✓ **appaltatore/acquirente non assolve l'imposta** mediante “reverse charge”;
 - ✓ **subappaltatore/cedente addebita irregolarmente l'IVA in fattura e ne omette il versamento**
- ⇒ Sanzione pari al **3%** dell'**imposta irregolarmente assolta**, con un minimo di 258 euro (e non oltre 10.000 euro nei primi tre anni di applicazione delle disposizioni - 2008-2010), se:
 - ✓ **appaltatore/acquirente assolve comunque l'imposta** mediante “reverse charge”,
 - ✓ **subappaltatore/cedente addebita irregolarmente l'IVA in fattura, ma opera il versamento**
- ⇒ Sanzione **dal 5% al 10%** dei **corrispettivi non documentati** o non registrati, nel caso di **mancata emissione della fattura** da parte del subappaltatore/cedente, fermo restando l'obbligo in capo al appaltatore/acquirente di regolarizzare l'omissione con applicazione del “reverse charge”

Art.17, c. 6, lett.a) e a-bis), D.P.R. 633/1972

❖ **Disciplina** attualmente il “reverse charge” in edilizia

“a) prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile da soggetti subappaltatori nei confronti di imprese che svolgono l’attività di costruzione o ristrutturazione di immobili ovvero nei confronti dell’appaltatore principale o di un altro subappaltatore. La disposizione non si applica alle prestazioni di servizi rese nei confronti di un contraente generale a cui venga affidata dal committente la totalità dei lavori ;

a-bis) alle cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato strumentali di cui alle lettere b) e d) del numero 8-ter) dell’articolo 10; ”

Il meccanismo si applica:

- ❖ per le prestazioni di servizi, compresa la prestazione di manodopera, rese nel settore edile
- ❖ nei rapporti tra:
 - ✓ subappaltatore e appaltatore principale (impresa di costruzione o ristrutturazione);
 - ✓ subappaltatore ed eventuali altri subappaltatori (C.M. 28/E/2006 e C.M. 37/E/2006)
- ❖ in presenza di contratti:
 - ✓ di subappalto;
 - ✓ d'opera (di cui all'art.2222 del Codice Civile)

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Definizione di “settore edile”

Per **“settore edile”** si intende (C.M. 37/E/2006):

➤ Le attività di **“Costruzioni”**, identificate dalla **“SEZIONE F”** della tabella di classificazione delle attività economiche **ATECOFIN 2004** (dal 1° gennaio 2008 in vigore **ATECO 2007**)

✓ Sono incluse **tutte le tipologie di lavori** edili, **pubblici e privati**, inerenti a:

- costruzione di alloggi, edifici adibiti ad uffici, negozi, edifici pubblici, edifici agricoli ecc.,
- costruzione di opere del genio civile come autostrade, strade, ponti, gallerie, strade ferrate, campi di aviazione, porti e altre opere idrauliche, la costruzione di sistemi di irrigazione e di fognatura, impianti industriali, condotte e linee elettriche, impianti sportivi ecc.,
- lavori di manutenzione, restauro e ristrutturazione di edifici e opere;
- lavori di ampliamento e di modifica di edifici e opere;
- lavori di costruzione di edifici e strutture prefabbricate in cantiere e anche le costruzioni temporanee.

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Definizione di “settore edile”

“SEZIONE F” della tabella ATECO 2007:

41.10.00	Sviluppo di progetti immobiliari senza costruzione	43.13.00	Trivellazioni e perforazioni
41.20.00	Costruzione di edifici residenziali e non residenziali	43.21.01	Installazione di impianti elettrici in edifici o in altre opere di costruzione (inclusa manutenzione e riparazione)
42.11.00	Costruzione di strade, autostrade e piste aeroportuali	43.21.02	Installazione di impianti elettronici (inclusa manutenzione e riparazione)
42.12.00	Costruzione di linee ferroviarie e metropolitane	43.21.03	Installazione impianti di illuminazione stradale e dispositivi elettrici di segnalazione, illuminazione delle piste degli aeroporti (inclusa manutenzione e riparazione)
42.13.00	Costruzione di ponti e gallerie	43.22.01	Installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria (inclusa manutenzione e riparazione) in edifici o in altre opere di costruzione
42.21.00	Costruzione di opere di pubblica utilità per il trasporto di fluidi	43.22.02	Installazione di impianti per la distribuzione del gas (inclusa manutenzione e riparazione)
42.22.00	Costruzione di opere di pubblica utilità per l'energia elettrica e le telecomunicazioni	43.22.03	Installazione di impianti di spegnimento antincendio (inclusi quelli integrati e la manutenzione e riparazione)
42.91.00	Costruzione di opere idrauliche	43.22.04	Installazione di impianti di depurazione per piscine (inclusa manutenzione e riparazione)
42.99.01	Lottizzazione dei terreni connessa con l'urbanizzazione		
42.99.09	Altre attività di costruzione di altre opere di ingegneria civile nca		
43.11.00	Demolizione		
43.12.00	Preparazione del cantiere edile e sistemazione del terreno		

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Definizione di “settore edile”

“SEZIONE F” della tabella ATECO 2007:

43.22.05	Installazione di impianti di irrigazione per giardini (inclusa manutenzione e riparazione)	43.34.00	Tinteggiatura e posa in opera di vetri
43.29.01	Installazione, riparazione e manutenzione di ascensori e scale mobili	43.39.01	Attività non specializzate di lavori edili (muratori)
43.29.02	Lavori di isolamento termico, acustico o antivibrazioni	43.39.09	Altri lavori di completamento e di finitura degli edifici nca
43.29.09	Altri lavori di costruzione e installazione nca	43.91.00	Realizzazione di coperture
43.31.00	Intonacatura e stuccatura	43.99.01	Pulizia a vapore, sabbiatura e attività simili per pareti esterne di edifici
43.32.01	Posa in opera di casseforti, forzieri, porte blindate	43.99.02	Noleggio di gru ed altre attrezzature con operatore per la costruzione o la demolizione
43.32.02	Posa in opera di infissi, arredi, controsoffitti, pareti mobili e simili	43.99.09	Altre attività di lavori specializzati di costruzione nca
43.33.00	Rivestimento di pavimenti e di muri		

Rientrano anche le installazioni e manutenzioni di impianti (es. impianti idraulici e di allarme), quest'ultime incluse nelle “riparazioni” rientranti nella Sezione F , in base alle note esplicative della tabella Atecofin (R.M. 154/E/2007, R.M. 164/E/2007)

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Codice attività subappaltatore/appaltatore

C.M. 37/E/2006:

Sono tenuti all'applicazione del **“reverse charge”** i **subappaltatori** che svolgono anche se **in via non esclusiva o prevalente** attività identificate dai codici della **“SEZIONE F”**

C.M. 11/E/2007:

Esclusa l'applicazione del **“reverse charge”** ad attività svolta nell'ambito **del settore edile da un soggetto** operante con **codice attività non compreso nella Sezione F** (nella fattispecie si trattava di installazione di infissi effettuata da un soggetto che utilizzava il codice 20.30.2, compreso nella Sezione D-falegnameria)

R.M. 172/E/2007:

Si applica il **“reverse charge”** anche in presenza di **subappaltatore** che **svolge di fatto una prestazione edile** nei confronti dell'appaltatore, seppure **utilizzando un codice attività non compreso nella Sezione F** della Tabella Atecofin, (fermo restando l'obbligo dello stesso di comunicare, ai sensi dell'art.35, c.3, del D.P.R. 633/1972, l'effettiva attività esercitata)

R.M. 347/E/2007:

Esclusa l'applicazione del **“reverse charge”** per le prestazioni rese a favore di un **appaltatore** che **non svolga la propria attività nel comparto dell'edilizia**

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Contratti interessati

Per “prestazioni di servizi, compresa la manodopera, rese da subappaltatori” si intendono (C.M. 37/E/2007):

⇒ Prestazioni rese a favore di appaltatori edili (o altri subappaltatori) in forza di:

- ✓ contratti di **subappalto**
- ✓ contratti **d'opera**, di cui all'art.2222 Codice Civile

PRESTAZIONI INCLUSE (R.M. 295/E/2007, R.M. 303/E/2007)

⇒ Il **“reverse charge”** si applica **anche** nei casi di:

- ✓ prestazioni rese a favore di un appaltatore di lavori pubblici, in virtù di un **contratto di avvalimento** (art.49, D. Lgs.163/2006)
- ✓ prestazioni rese in virtù di un **contratto di affiliazione commerciale** per l'**esecuzione di lavori edili** (cd. *franchising di servizi*)

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Contratti esclusi

PRESTAZIONI ESCLUSE (C.M. 37/E/2006, R.M. 187/E/2005, R.M. 205/E/2007)

⇒ Il “reverse charge” NON si applica nei casi di:

- ✓ prestazioni **d’opera intellettuale** rese da professionisti
- ✓ forniture di beni **con posa in opera**
- ✓ noleggio di macchinari senza manovratore (nolo a freddo)
- ✓ noleggio di macchinari con manovratore (nolo a caldo)
- ✓ noleggio di ponteggi con relativa installazione

“Reverse charge” – Ambito applicativo: Contratti esclusi

PRESTAZIONI ESCLUSE

✓ **Forniture di beni con posa in opera**

DISTINZIONE TRA FORNITURA E APPALTO (R.M. 220/E/2007; R.M. 172/E/2007; R.M. 164/E/2007; R.M.148/E/2007)

Rilevanza della volontà delle parti, a prescindere dal “*nomen iuris*” attribuito al contratto:

- **FORNITURA CON POSA**: se la volontà è quella di cedere un bene e la posa in opera è finalizzata solo ad adattare lo stesso alle esigenze del cliente, senza alterarne la natura
- **APPALTO (o prestaz. d'opera)**: se l'intenzione delle parti è quella di realizzare un bene diverso e nuovo rispetto al complesso di beni utilizzati per eseguire la prestazione

ESEMPI:

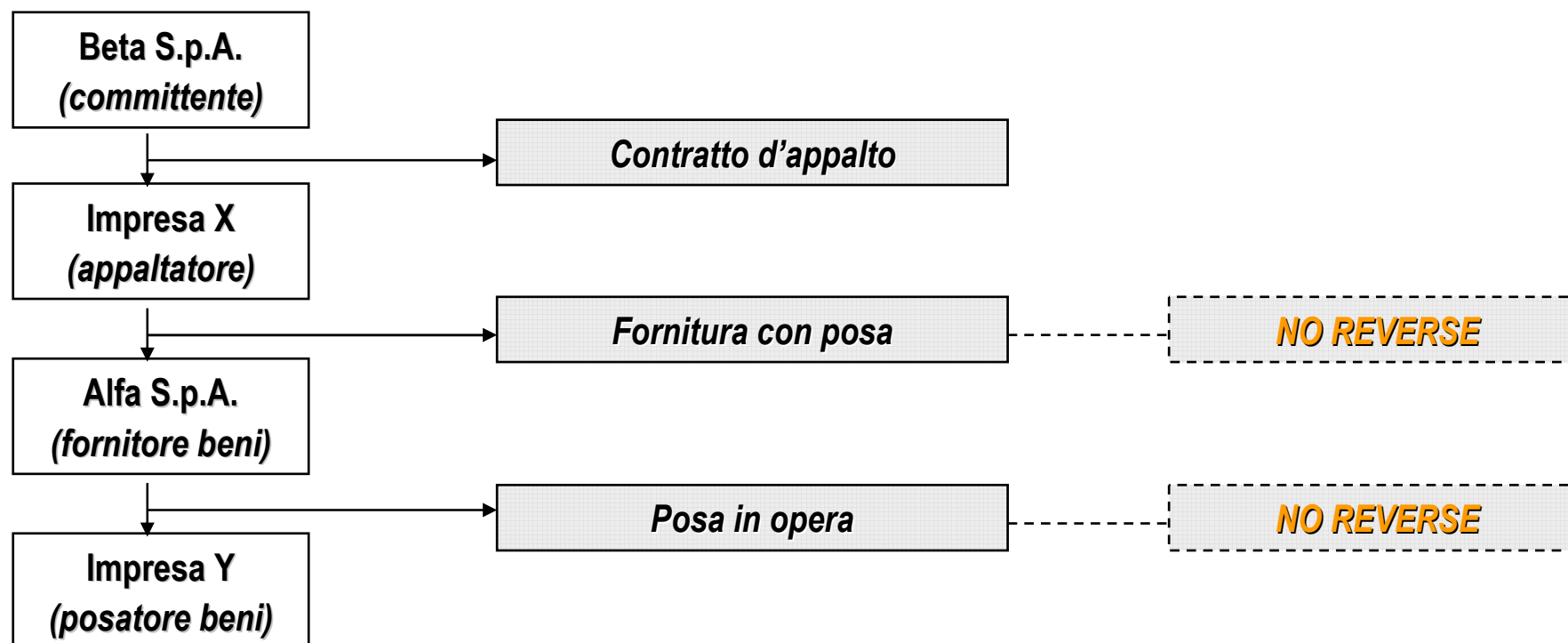
- ✓ **Fornitura e posa di armature in acciaio** per cemento armato effettuata dall'impresa costruttrice delle stesse:
CESSIONE DI BENI CON POSA (R.M. 148/E/2007)
- ✓ **Fornitura e posa di controsoffitti e pareti in cartongesso**: **APPALTO** perché consistente in una prestazione complessa, diretta ad ottenere un bene nuovo e diverso (R.M. 220/E/2007)

PRESTAZIONI ESCLUSE

✓ Forniture di beni con posa in opera

Chiarimenti ministeriali (R.M. 172/E/2007; R.M. 164/E/2007; R.M. 148/E/2007)

Esclusa dal meccanismo la posa in opera di beni resa a favore del produttore degli stessi:



“Reverse charge” – Ambito applicativo: Contratti esclusi

PRESTAZIONI ESCLUSE

✓ Noleggio di macchinari

Chiarimenti ministeriali (R.M. 205/E/2007)

❖ **NOLO A FREDDO** = semplice contratto di noleggio che NON rientra nei contratti (subappalto e contratti d’opera) interessati dal meccanismo contabile

❖ **NOLO A CALDO** = se il contratto è di mero noleggio e il manovratore del macchinario è un semplice esecutore delle direttive impartite dal “committente”, NON rientra nel reverse charge.

Se, però, l’oggetto del contratto di nolo a caldo consiste nella realizzazione di lavori complessi, con obbligazione di risultato ed in assenza di vincoli di subordinazione, SI applica il reverse se la prestazione è eseguita nei confronti di un appaltatore di lavori edili (come prestazione di servizi)

PRESTAZIONI ESCLUSE

✓ **Noleggio di ponteggi con relativa installazione**

Chiarimenti ministeriali (R.M. 187/E/2007)

- ❖ **NOLEGGIO DI PROPRI PONTEGGI** = semplice contratto di noleggio, con installazione accessoria, che **NON** rientra nel meccanismo
- ❖ **INSTALLAZIONE DI PONTEGGI DI TERZI** = **SI** applica il reverse, quale prestazione d’opera, se resa nei confronti di un appaltatore (o subappaltatore) di lavori edili

Consorzi e Strutture associative simili

Circolare Ministeriale 37/E/2006:

⇒ Il “reverse charge” **NON** si applica nei casi di:

- ✓ società consortili
- ✓ rapporti posti in essere all’interno di **consorzi** ed **altre strutture associative simili**

Circolare Ministeriale 19/E/2007:

⇒ Il “reverse charge” si **APPLICA** in caso di **CONSORZI SUBAPPALTATORI** di lavori edili che agiscono in nome proprio e per conto delle consorziate (mandato **SENZA RAPPRESENTANZA**). In questo caso:

- il Consorzio subappaltatore fattura all'appaltatore **CON “reverse charge”**
- le consorziate fatturano al Consorzio **CON “reverse charge”**

Risolto il problema dell’eccedenza di credito IVA in capo al Consorzio, che si sarebbe verificato in caso di mancata applicazione del meccanismo nei rapporti tra Consorzio e consorziate

Consorzi e Strutture associative simili

RAPPORTI COOPERATIVE-SOCI (R.M. 243/E/2007)

⇒ Il “reverse charge” si **APPLICA** in caso di **COOPERATIVE SUBAPPALTATRICI** di lavori edili anche nei rapporti tra queste ed i soci che eseguono i lavori

In questo caso:

- la Cooperativa subappaltatrice fattura all'appaltatore CON “reverse charge”
- i soci, che eseguono i lavori, fatturano alla Cooperativa CON “reverse charge”

**PROROGA TRIENNALE DEL 36% E DELL'IVA AL 10%
PER IL RECUPERO DI ABITAZIONI**
(art.1, c. 17-19, L. 244/2007)

**Proroga triennale del 36% e dell'IVA al 10% per il recupero di abitazioni
(art.1, c.17-19)**

Per il **triennio 2008-2010**, vengono prorogate:

- ⇒ la **detrazione IRPEF del 36% per le spese di recupero** dei fabbricati abitativi, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare
- ⇒ l'**applicazione dell'IVA agevolata al 10%** per gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** sui fabbricati abitativi

La proroga per il triennio 2008-2010 delle agevolazioni per il recupero del patrimonio edilizio abitativo (36% e IVA al 10%) conferma quanto da tempo sostenuto dall'ANCE, in ordine all'efficacia di tale strumento di lotta all'evasione e di emersione del lavoro sommerso

Proroga triennale del 36% per il recupero di abitazioni (art.1, c.17, lett.a, e 19)

- ❖ Viene **prorogata** per il triennio **2008-2010** la **detrazione IRPEF** del **36%** per le spese di recupero delle abitazioni
- ❖ Viene **confermato** che il **limite massimo** di spese detraibili pari a **48.000 Euro** è riconosciuto **per unità immobiliare** (e non più per ciascun comproprietario o detentore - *modifica introdotta dall'art.35, c. 35-quater, legge 248/2006 a decorrere dal 1° ottobre 2006*)
- ❖ Viene **confermato** che **l'obbligo** di **indicazione** in fattura **del costo della manodopera** impiegata per l'esecuzione dell'intervento di recupero (*introdotta dall'art.35, c. 10-20, legge 248/2006 a decorrere dal 4 luglio 2006*)

SOGGETTI BENEFICIARI

- ⇒ proprietario o nudo proprietario;
- ⇒ titolare di un diritto reale di godimento;
- ⇒ comodatario;
- ⇒ locatario;
- ⇒ soci di cooperativa;
- ⇒ imprenditori individuali per beni diversi da quelli strumentali e merce;
- ⇒ soci di società semplice, o in nome collettivo, o in accomandita semplice;
- ⇒ familiare convivente;
- ⇒ promissario acquirente;
- ⇒ chi esegue i lavori in economia limitatamente alle spese per i materiali

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Detrazione IRPEF delle spese sostenute sino al 31 dicembre 2010 ed effettivamente rimaste a carico per interventi di recupero eseguiti su:

-  **abitazioni;**
-  **parti comuni;**
-  **pertinenze (garage, cantina, soffitta ecc.)**

Agevolati anche gli interventi di ristrutturazione di un fabbricato strumentale rurale (es. fienile) che, solo al termine dei lavori, assumerà destinazione d'uso abitativo. Nel provvedimento autorizzativo dei lavori deve risultare il mutamento della destinazione dell'immobile (R.M. 14/E/05)

OGGETTO DELL'AGEVOLAZIONE

Detrazione IRPEF per:

 **acquisto di box e posti auto pertinenziali di nuova costruzione, limitatamente alle spese di costruzione attestate dall'impresa cedente**

Nel caso di sostenimento delle spese prima del rogito notarile, l'agevolazione spetta a condizione che sia stato stipulato e registrato un contratto preliminare (R.M. 38/E/08)

LIMITE DI SPESA (R.M. 124/E/2007; R.M. 167/E/2007; R.M. 206/E/2007; R.M. 19/E/2008)

Il limite di spesa pari a 48.000 euro opera per unità immobiliare e non più per ciascun comproprietario o detentore.

Nell'ipotesi di **lavori eseguiti contemporaneamente** su:

✚ **abitazione e pertinenze**: opera un unico limite di spesa (48.000 euro complessivi)

✚ **parti comuni condominiali**: opera il limite dei 48.000 euro per ciascun condomino (ripartizione in base alle quote millesimali)

✚ **abitazione e parti comuni condominiali**: opera autonomamente il limite di 48.000 euro (48.000 per l'abitazione e 48.000 euro per le parti comuni)

Proroga triennale del 36% per il recupero di abitazioni (art.1, c.17, lett.a, e 19)

ADEMPIMENTI

- A. **Raccomandata** semplice al Centro Operativo di Pescara (V. Rio Sparto, 21 – 65100), contenente la **Comunicazione di inizio lavori** (modello prescritto), **prima dell'inizio dell'intervento** agevolato;
- B. Per interventi di **importo superiore a € 51.645,69** occorre inviare una **dichiarazione di esecuzione dei lavori** attestata dal professionista;
- C. **Raccomandata** (A/R) **alla ASL** preventiva all'inizio dei lavori sul rispetto delle regole di sicurezza e contribuzione. Questa seconda Raccomandata non va inviata nell'ipotesi in cui, ai sensi del D.Lgs. 626/1994 e 494/1996 non è previsto l'obbligo di notifica preliminare alla ASL

PAGAMENTO DELLE SPESE

- ❖ **Obbligo** di pagamento con **bonifico bancario o postale**, da cui risulti:
 - causale del versamento;
 - C.F. del beneficiario della detrazione (e di tutti gli altri aventi diritto alla detrazione);
 - partita IVA o C.F. dell'impresa beneficiaria del bonifico;
 - C.F. del condominio e dell'amministratore o del condomino che provvede al pagamento

Proroga triennale del 36% per il recupero di abitazioni (art.1, c.17, lett.a, e 19)

INDICAZIONE IN FATTURA DEL COSTO DELLA MANODOPERA (C.M.11/E/2007)

- ❖ **Indicazione complessiva** e non puntuale,
- ❖ **Indicazione complessiva** del costo della manodopera, **se impegnati più dipendenti** nell'esecuzione dell'intervento,
- ❖ In caso di **ditta individuale** e/o di **lavori eseguiti direttamente dal titolare**, **il costo della manodopera non va indicato** (occorre però specificare in fattura che si tratta di lavori eseguiti dal titolare della ditta),
- ❖ In caso di **lavori eseguiti sia dal titolare della ditta che da propri dipendenti**, **indicazione** limitata al **solo costo** relativo ai **dipendenti**,
- ❖ In caso di **subappalto**, le fatture emesse nei confronti del committente da parte dell'appaltatore principale dei lavori devono contenere **indicazione del costo della manodopera complessivo** (somma del costo della manodopera dei dipendenti dell'appaltatore e dei dipendenti del subappaltatore),
- ❖ In caso di **cessione di beni con posa in opera**, **obbligo di indicazione del costo della manodopera**

Tale **obbligo** sussiste **solo** per le **fatture** emesse **a saldo** e non per le fatture d'acconto (R.M.167/E/2007)

Proroga dell'IVA al 10% per le manutenzioni (art.1, c.18)

- ❖ Viene **prorogata** per il triennio **2008-2010** l'**IVA al 10%** per gli interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria** delle abitazioni
- ❖ **Viene meno** l'obbligo di **indicazione** in fattura del **costo della manodopera** impiegata nell'intervento per le fatture emesse dal 1° gennaio 2008 (fatta salva l'ipotesi in cui, per il medesimo intervento, il contribuente fruisca della detrazione del 36%)

INTERVENTI AGEVOLATI

Appalti e prestazioni d'opera (fornitura di beni con posa in opera) eseguiti su:

- ✓ abitazioni (da A/1 ad A/11, escluse A/10);
- ✓ parti comuni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa (più del 50% di superficie sopra terra destinata ad abitazione);
- ✓ edifici assimilati che costituiscono stabile residenza per collettività (orfanotrofi, ospizi, conventi, esclusi scuole ed ospedali);
- ✓ pertinenze di abitazioni

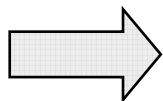
Proroga dell'IVA al 10% per le manutenzioni (art.1, c.18)

BENI SIGNIFICATIVI

In presenza di lavori con utilizzo di beni significativi, l'aliquota ridotta al 10% si applica anche per l'acquisto di tali beni, sino a concorrenza del valore della manodopera e degli altri materiali utilizzati.

BENI SIGNIFICATIVI

(D.M. 29 dicembre 1999)



- (1) ascensori e montacarichi;**
- (2) infissi interni ed esterni;**
- (3) caldaie;**
- (4) videocitofoni;**
- (5) apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria;**
- (6) sanitari e rubinetteria da bagno;**
- (7) impianti di sicurezza**

Proroga dell'IVA al 10% per le manutenzioni (art.1, c.18)

BENI SIGNIFICATIVI – ESEMPIO DI CALCOLO

Intervento di installazione di un ascensore

- ✓ Costo complessivo dell'intervento = € 10.000
- ✓ Costo ascensore = € 6.000
- ✓ Manodopera per l'installazione = € 4.000

	IMPONIBILE	IVA	
		Aliquota	Imposta
Valore manodopera per l'installazione	4.000	10%	400
Valore ascensore fino a concorrenza della manodopera	4.000	10%	400
Valore ascensore residuo	2.000	20%	400
TOTALE	10.000		1.200

ALIQUEUTE IVA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO

<i>Tipologia d'intervento</i>	<i>Vecchio riferimento normativo</i>	<i>Nuovo riferimento normativo</i>	<i>Aliquote IVA</i>
Manutenzione ordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. a) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. a) del DPR 380/2001	10% <u>(sino al 31.12.2010)</u>
Manutenzione straordinaria edifici residenziali	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% <u>(sino al 31.12.2010)</u>
Manutenzione straordinaria edifici residenziali pubblici	Art.31, comma 1, lett. b) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. b) del DPR 380/2001	10% (n.127-duodecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
Risanamento e restauro conservativo	Art.31, comma 1, lett. c) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. c) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
Ristrutturazione edilizia	Art.31, comma 1, lett. d) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)
Ristrutturazione urbanistica	Art.31, comma 1, lett. e) della Legge 457/1978	Art.3, comma 1, lett. f) del DPR 380/2001	10% (n.127-quaterdecies, Parte III, Tabella A del DPR 633/1972)

**REINTRODUZIONE DEL 36% PER L'ACQUISTO DI
IMMOBILI RISTRUTTURATI**
(art.1, c. 17, lett.b-19, L. 244/2007)

**Reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati
(art.1, c.17, lett.b e c.19)**

❖ Viene reintrodotta la **detrazione IRPEF del 36% per l'acquisto di abitazioni** comprese in **fabbricati interamente ristrutturati** da imprese di costruzioni (detrazione del 36%, calcolata sul 25% del corrispettivo contrattuale e nel limite di 48.000 euro)

CONDIZIONI

- ⇒ **Intervento** sull'**intero fabbricato** eseguito **dal 01.01.2008 al 31.12.2010**
- ⇒ **Intervento** consistente in **restauro** e **risanamento** conservativo o **ristrutturazione edilizia** (art.3, c.1, lett. c- d, D.P.R. 380/2000)
- ⇒ **Acquisto** (rogito) entro il **30 giugno 2011**
- ⇒ Obbligo di **indicazione** del **costo della manodopera** impiegata per l'intervento

MISURA DELLA DETRAZIONE

- ⇒ detrazione pari al **36%** del valore degli interventi che si assume pari al **25% del prezzo d'acquisto** e comunque **entro il limite massimo di € 48.000** (detrazione massima = 17.280 da ripartire in 10 anni)

**Reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati
(art.1, c.17, lett.b e c.19)**

SOGGETTI BENEFICIARI (C.M. 24/E/04)

✚ Acquirente del diritto di proprietà, nuda proprietà e di altri diritti reali sulle abitazioni (uso, usufrutto, abitazione)

MODALITA' APPLICATIVE (C.M. 24/E/04)

✚ **Acquisto contestuale abitazione e pertinenza**: il 25% può calcolarsi sul prezzo complessivo delle due unità, sempre nel limite di 48.000 euro riferito ad entrambe

✚ **Acquisto contestuale due abitazioni**: il limite di spesa dei 48.000 euro è riferito a ciascuna unità residenziale (con una soglia totale di 96.000 euro)

PAGAMENTO DI ACCONTI (C.M. 24/E/04)

✚ La detrazione è ammessa anche in relazione agli acconti, a condizione che venga stipulato e registrato il compromesso, dove risulti il prezzo di vendita (il rogito, comunque, deve avvenire entro il 30 giugno 2011)

**Reintroduzione del 36% per l'acquisto di immobili ristrutturati
(art.1, c.17, lett.b e c.19)**

NESSUN ADEMPIMENTO

(Decreto Interministeriale 9 maggio 2002, n.153)

- ❖ **Nessuna comunicazione al Centro Operativo di Pescara**
- ❖ **Nessun pagamento con bonifico bancario, a prescindere dall'accensione di un mutuo**

E' necessaria, in ogni caso, l'indicazione in fattura del costo della manodopera impiegata nell'intervento di recupero

INCENTIVI PER IL RISPARMIO ENERGETICO *(art.1, c. 20-24, L. 244/2007)*

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

Per il **triennio 2008-2010**:

- ⇒ viene prorogata la **detrazione** del **55%** per la **riqualificazione energetica** degli **edifici esistenti** (introdotta dall'art.1, c.344-349, legge 296/2006 – finanziaria 2007)
- ⇒ vengono introdotte alcune **modifiche operative**:
 - ⇒ l'**efficacia** dell'agevolazione per le **strutture opache orizzontali** (sostituzione della Tab.3 dal 1° gen. 2007)
 - ⇒ la **ridefinizione** del limite di **fabbisogno di energia primaria** annuo di climatizzazione invernale ai fini della “riqualificazione globale” e dei valori di **trasmissione termica** per gli interventi sulle **strutture opache e finestre**,
 - ⇒ la **possibilità** di **ripartire la detrazione**, a scelta, in un numero di **quote annuali tra 3 e 10** (anziché obbligatoriamente in 3 rate),
 - ⇒ l'**esclusione** dall'obbligo di acquisire la **certificazione/qualificazione energetica** per interventi di **sostituzione di finestre e installazione pannelli solari**
 - ⇒ l'**estensione** dell'agevolazione anche ad **impianti** di climatizzazione **con pompa di calore** ad alta efficienza e ad **impianti geotermici a bassa entalpia**

L'agevolazione si applica esclusivamente per gli edifici esistenti, con esclusione delle nuove costruzioni.

Attualmente non è stato ancora reso operativo il contributo, previsto dalla Finanziaria 2007, per interventi di risparmio energetico eseguiti su edifici in corso di costruzione

AGEVOLAZIONE (art.1, c.344-349, legge 296/2006)

Viene riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda pari al 55% delle spese documentate, sostenute e rimaste a carico del contribuente, con riferimento a specifici interventi di riqualificazione energetica eseguiti su edifici esistenti, per un importo massimo di detrazione variabile in funzione della tipologia dei lavori, da ripartire in quote annuali costanti

SOGGETTI BENEFICIARI (D.M. 19.02.07)

➡ persone fisiche, società di persone ed imprese familiari non titolari di reddito d'impresa

➡ soggetti titolari di reddito d'impresa (società di capitali ed enti equiparati)

SOGGETTI BENEFICIARI (C.M. 36/E/2007)

- ❖ proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, titolari di contratto di locazione (anche finanziaria) o di comodato (anche quando cessa il contratto di locazione)
- ❖ familiari conviventi del possessore/detentore (solo per gli immobili a destinazione abitativa)
- ❖ acquirenti dell'immobile (oggetto di riqualificazione) per le quote di detrazione residue

EDIFICI INTERESSATI (C.M.36/E/2007)

➡ Edifici **esistenti** (parti di edifici o unità immobiliari esistenti), di qualsiasi categoria catastale, compresi i fabbricati rurali

DEFINIZIONE DI EDIFICIO (R.M.365/E/2007)

L'edificio oggetto di riqualificazione energetica non **deve essere individuato** sulla base della relativa connotazione catastale, bensì **in base alle sole caratteristiche costruttive che lo individuano e ne delimitano i confini in relazione allo spazio circostante**

VERIFICA DELL'ESISTENZA DELL'EDIFICIO (C.M.36/E/2007)

- ✓ Iscrizione in catasto, o richiesta di accatastamento
- ✓ Avvenuto pagamento dell'ICI, ove dovuta

REQUISITI SPECIFICI

- ❖ **preventiva esistenza di un impianto di riscaldamento**, per tutti gli interventi (ad eccezione dell'installazione di pannelli solari),
- ❖ **realizzazione di un impianto termico centralizzato**, nel caso di frazionamento di un'unità immobiliare,
- ❖ **fedele ricostruzione, con mantenimento dell'originaria volumetria**, nel caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio

L. 24 dicembre 2007, n 244 (Finanziaria 2008)

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

INTERVENTI AGEVOLATI	OBIETTIVO RICHIESTO	MISURA DETRAZIONE
Riqualificazione energetica globale di edifici esistenti (art.1, comma 344, legge 296/2006)	I valori dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale, inferiore di almeno il 20% rispetto ai valori definiti con Decreto del Ministro dello sviluppo economico entro il 28.02.2008	100.000 euro
Interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardanti strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno e verso vani non riscaldati (art.1, c. 345, legge 296/2006)	I valori della trasmittanza termica U delle varie strutture/elementi sui quali si interviene definiti con Decreto del Ministro dello sviluppo economico entro il 28.02.2008	60.000 euro
Installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per la copertura del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di ricovero e cura, istituti scolastici ed università (art.1, c. 346, legge 296/2006)	Caratteristiche tecniche previste dall' art.8 del D.M. 19-02-2007, come modificato dal D.M. 26-10-2007	60.000 euro

L. 24 dicembre 2007, n 244 (Finanziaria 2008)

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

INTERVENTI AGEVOLATI	OBIETTIVO RICHIESTO	MISURA DETRAZIONE
Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, con impianti dotati di <u>caldaie a condensazione</u> e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (art.1, c. 347, legge 296/2006)	Caratteristiche tecniche previste dall' art.9 del D.M. 19-02-2007	30.000 euro
Sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale, con <u>pompe di calore ad alta efficienza</u> e con <u>impianti geotermici a bassa entalpia</u> (art.1, c. 286, legge 244/2007)	Rinvio alle misure e alle condizioni previste dall' art.1, comma 347, della legge 296/2006	30.000 euro
Interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, con impianti dotati di <u>caldaie non a condensazione</u> ⁽¹⁾ e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione (art.1, c. 20-21, legge 244/2007)	-	30.000 euro

⁽¹⁾ Per spese sostenute entro il 31.12.09 e con modalità applicative definite con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze.

SPESE DETRAIBILI (C.M.36/E/2007)

- ❖ L'**elencazione** delle spese detraibili contenuta del D.M. 19-02-2007 **non è esaustiva**
- ❖ Sono detraibili anche:
 - ↳ le **spese relative alle prestazioni professionali**, comprese sia quelle necessarie per la realizzazione degli interventi agevolati, sia quelle sostenute per acquisire la certificazione energetica
 - ↳ le **spese sostenute per le opere edilizie, funzionali alla realizzazione dell'intervento** di risparmio energetico

MISURA DELLA DETRAZIONE (C.M.36/E/2007)

- ❖ Il **limite massimo della detrazione** (100.000, 60.000, 30.000 euro) riconosciuta per gli interventi agevolabili rappresenta l'**ammontare massimo di risparmio d'imposta ottenibile**
- ❖ Il limite massimo della detrazione **si riferisce, per ogni singolo intervento**, a ciascuna **unità immobiliare**
- ❖ In caso di **lavori condominiali**, il limite massimo di detrazione si riferisce a ciascuna **unità immobiliare**, ad **eccezione** degli interventi di **"riqualificazione energetica globale"**
- ❖ L'agevolazione deve essere **suddivisa** tra i soggetti possessori/detentori dell'immobile, **in proporzione alle spese da ciascuno effettuate**

DOCUMENTI DA ACQUISIRE (D.M. 19-02-2007)

Deve essere acquisita la seguente documentazione:

- A. Asseverazione tecnico abilitato:** rispondenza dell'intervento ai requisiti richiesti, fissati negli Allegati C e D del D.M. 19-02-2007
- B. Attestato di certificazione/qualificazione energetica:** in osservanza delle procedure approvate dalle Regioni o dai Comuni (in mancanza l'attestato è predisposto in base allo schema di cui all'Allegato A del D.M. 19-02- 2007)
- C. Scheda informativa relativa agli interventi:** contenente i dati elencati nell'Allegato E al D.M. 19-02-2007

TECNICI ABILITATI

Tutti i professionisti autorizzati alla progettazione di edifici ed impianti che risultano **iscritti agli specifici ordini professionali**

L'art., c.24, lett c della legge 244/2007 prevede una semplificazione per la sostituzione di finestre comprensive di infissi in singole unità immobiliari e per l'installazione di pannelli solari, per le quali non è più richiesta la certificazione/qualificazione energetica dell'edificio

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

DOCUMENTI DA INVIARE (D.M. 19-02-2007)

Entro 60 giorni dalla fine lavori (data del "collaudo"- R.M. 244/E/2007) invio all'ENEA (tramite Internet www.acs.enea.it o per posta a mezzo raccomandata) di:

- ✓ **Copia dell'attestato di certificazione/qualificazione energetica (quando richiesta)**
- ✓ **Scheda informativa degli interventi realizzati**

DOCUMENTI DA CONSERVARE (D.M. 19-02-2007)

Devono essere conservati i seguenti documenti:

- ✓ **documento di asseverazione fornito dal tecnico abilitato**
- ✓ **attestato di qualificazione/certificazione energetica**
- ✓ **ricevuta postale di spedizione o di invio tramite internet dell'attestato di qualificazione/certificazione energetica**
- ✓ **fatture e le ricevute fiscali che comprovano le spese effettivamente sostenute**

CHIARIMENTI (C.M. 36/E/2007)

Tale elencazione non limita gli ordinari poteri di controllo dell'Amministrazione finanziaria, la quale potrà richiedere l'esibizione di ulteriori documenti o atti per verificare la corretta applicazione della detrazione d'imposta

MODALITÀ DI PAGAMENTO DELLE SPESE (D.M. 19-02-2007)

✚ Soggetti non titolari di reddito d'impresa: **bonifico bancario o postale**

✚ Soggetti titolari di reddito d'impresa: **nessuna specifica modalità di pagamento obbligatoria**

INDICAZIONE IN FATTURA DEL COSTO DELLA MANODOPERA

❖ E' **obbligatoria l'indicazione in fattura del costo della manodopera**, pena la decadenza dall'agevolazione (C.M. 36/E/2007)

❖ Tale obbligo **si aggiunge a quelli previsti dal D.M. 41/1998** (R.M. 127/E/2007), cui la norma rinvia

CUMULABILITA' (D.M. 19 febbraio 2007)

❖ La detrazione del 55% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti non è cumulabile con altre agevolazioni di legge nazionale, per i medesimi interventi

CHIARIMENTI (C.M. 36/E/2007; R.M. 152/E/2007)

In caso di contestuali interventi volti sia al risparmio energetico che al recupero edilizio degli edifici abitativi, agevolati con la detrazione del “36%”:

- ✓ il contribuente può scegliere, per le medesime spese, di applicare alternativamente la detrazione del 55% o quella del 36% (C.M. 36/E/2007)
- ✓ nel caso in cui gli interventi di recupero edilizio siano già in corso, il contribuente può applicare la detrazione del 55% a condizione che per le spese siano sostenute non abbia già usufruito della detrazione del 36% (R.M. 152/E/2007)
- ✓ il beneficio spetta solo se nella fattura sono specificamente indicate le spese relative ad uno o più interventi finalizzati al risparmio energetico

L. 24 dicembre 2007, n 244 (Finanziaria 2008)

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

	Detrazione del 55%	Detrazione del 36%
<u>Norme</u>	Art.1, c.344-349, l.296/2006 (e successive integrazioni e modificazioni) D.M. 19-02-07	Art.1, l.449/1997 (e successive integrazioni e modificazioni) D.M. 18-02-97, n.41
<u>Imposte interessate</u>	IRPEF ed IRES	IRPEF
<u>Beneficiari</u>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Soggetti non titolari di reddito d'impresa ✓ Soggetti titolari di reddito d'impresa 	Persone fisiche non esercenti attività d'impresa (o anche imprenditori individuali, società semplici, snc e sas, purché l'immobile non rientri nell'attività d'impresa)
<u>Immobili interessati</u>	<u>Fabbricati</u> o porzioni di fabbricati esistenti <u>di qualsiasi categoria catastale</u> (anche di tipo rurale)	<u>Fabbricati</u> o porzioni di fabbricati <u>a destinazione residenziale</u> (anche di tipo rurale)
<u>Interventi agevolati</u>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Riqualificazione "globale" ✓ Interventi su strutture opache e infissi ✓ Installazione di pannelli solari ✓ Sostituzione impianti di climatizzazione invernale 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Manutenzione ordinaria (solo per le parti condominiali) ✓ Manutenzione straordinaria ✓ Restauro/Risanamento conservativo ✓ Ristrutturazione edilizia ✓ Altri interventi specificatamente individuati

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

Detrazione del 55%

Detrazione del 36%

<u>Limiti massimi</u>	<u>Limiti della detrazione</u>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Riqualficazione "globale" <u>100.000</u> ✓ Strutture opache e infissi <u>60.000</u> ✓ Pannelli solari <u>60.000</u> ✓ Impianti di climatizzazione invernale <u>30.000</u> 	<u>Limiti di spesa</u> ✓ <u>48.000</u> per <u>unità immobiliare</u>
<u>Ripartizione detrazione</u>	<u>Da 3 a 10 rate</u> annuali di pari importo		<ul style="list-style-type: none"> ✓ <u>10 rate</u> annuali di pari importo ✓ <u>5 rate</u> annuali per soggetti di età non inferiore a 75 anni (<u>su opzione</u>) ✓ <u>3 rate</u> annuali per soggetti di età non inferiore a 80 anni (<u>su opzione</u>)
<u>Adempimenti</u>	<u>Documentazione da acquisire</u> (post esecuzione dei lavori) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Asseverazione di un tecnico abilitato ✓ Attestato certificazione/qualificazione energetica (<u>se dovuta</u>) ✓ Scheda informativa <u>Documentazione da inviare all'Enea</u> (entro 60 giorni dalla fine dei lavori) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Attestato certificazione/qualificazione energetica (<u>se dovuta</u>) ✓ Scheda informativa 		<u>Documentazione da acquisire e inviare</u> (ante esecuzione dei lavori) <ul style="list-style-type: none"> ✓ Comunicazione inizio lavori al Centro operativo di Pescara ✓ Comunicazione alla ASL locale (<u>solo se obbligatoria per normativa sicurezza</u>) ✓ Dichiarazione esecuzione lavori (<u>solo per lavori di importo superiore ai 51.654,69 €</u>)

Incentivi per il risparmio energetico (art.1, c.20-24)

Detrazione del 55%

Detrazione del 36%

Modalità di pagamento delle
spese

- ✓ Non titolari di reddito d'impresa :
bonifico bancario o postale
 - ✓ Titolari di reddito d'impresa:
nessuno
- OBBLIGO di indicazione in fattura costo della manodopera**

Pagamento con bonifico bancario o postale

**OBBLIGO di indicazione in fattura costo della
manodopera**

ALTRE MISURE FISCALI PER GLI IMMOBILI *(art.1, c.5, 9-10, 202, L. 244/2007)*

Altre misure fiscali per gli immobili

AUMENTO DELLA DETRAZIONE ICI PER L'ABITAZIONE PRINCIPALE (art. 1, c.5)

Oltre all'attuale detrazione pari a 103,29 euro, è riconosciuta un'ulteriore detrazione ICI pari all'**1,33 per mille** del **valore catastale dell'immobile**, fino ad un **importo massimo di 200 euro**

Sono **escluse** le **abitazioni censite** nelle categorie catastali:

- ❖ **A/1** – Abitazioni di tipo signorile
- ❖ **A/8** – Abitazioni in ville
- ❖ **A/9** – Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

INTRODUZIONE DI UNA DETRAZIONE IRPEF PER GLI INQUILINI (art. 1, c.9-10)

Detrazione IRPEF per gli **inquilini di unità immobiliari adibite ad abitazione principale** (in base a **contratti di locazione** stipulati o rinnovati ai sensi **legge 431/1998**) dal periodo d'imposta 2007, pari a:

- ❖ **300 euro**, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- ❖ **150 euro**, se il reddito complessivo è compreso tra 15.493,71 e 30.987,41 euro

DETRAZIONE IRPEF MUTUI IPOTECARI PER ACQUISTO ABITAZIONE PRINCIPALE (art. 1, c.202)

Aumento del limite massimo di interessi passivi relativi ai mutui ipotecari stipulati per l'acquisto dell'abitazione principale **su cui calcolare la detrazione del 19%** da 3.615,20 a **4.000 euro**