ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Beni vincolati

Area Mercato Privato

BENI CULTURALI -TIPOLOGIA
Il decreto legislativo del 29 ottobre 1999 n.490 individua all`art.2 come beni culturali sottoposti a vincolo:

- le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o demo-antropologico;

- gli immobili che a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell`arte e della cultura in genere, rivestono un particolare interesse;

- nonche` le ville, i parchi e i giardini che abbiano rilievo storico o artistico.

CONTRIBUTI PER IL RESTAURO
Al fine di favorire gli interventi di manutenzione di tali immobili all`art.43 del testo unico dei beni culturali si prevede che lo Stato possa concedere contributi in conto interessi sui mutui accordati da istituti di credito. Le opere dovranno essere preventivamente approvate dalle competenti autorita` legittimate al rilascio di nullaosta ai sensi degli artt.21 e 23 del D.Lgs.490/99.

Con l`approvazione del progetto, il soprintendente si pronuncia, a richiesta dell`interessato sull`ammissibilita` dell`intervento ai contributi statali, certificandone eventualmente il carattere necessario ai fini della concessione delle agevolazioni tributarie previste dalla legge.

SOGGETTI BENEFICIARI
Beneficiari di tali contributi, per la realizzazione degli interventi di restauro, sono i proprietari, possessori o detentori degli immobili a titolo di usufrutto, uso, diritto di abitazione, comodato, locazione (Legge 2 agosto 1982 n. 512; D.lgs. n. 384 del 19 settembre 1992).

RESTAURO- DEFINIZIONE
Rientrano nell`ambito degli interventi di restauro quelle opere rivolte a conservare l`organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita` mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell`organismo stesso, ne consentano destinazioni d`uso con esso 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 nonche` l`eliminazione degli elementi estranei all`organismo edilizio (art.3, comma 1. lett.c) del DPR 380/01).

A titolo esemplificativo:
- modifiche distributive all`interno delle singole unita` immobiliari per una piu` funzionale disposizione (abbattimento pareti e realizzazione di stanze e corridoi);
- consolidamento con sostituzione di murature portanti;

- innovazione delle strutture orizzontali o verticali (realizzazione di nuove strutture portanti all`interno degli edifici);
- restauro delle facciate interne ed esterne;
- ripristino architettonico storico, anche con l`eliminazione delle superfetazioni (eliminazioni di parti aggiunte nel tempo all`edificio in contrasto con l`architettura originaria);
- adeguamento delle altezze dei solai con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- apertura di finestre per esigenze di areazioni di locali abitabili e di locali da adibire a servizi igienici;
- realizzazione di balconi, logge e ballatoi.

CRITERI APPLICATIVI

Con circolare ministeriale del 22 febbraio 2002 n.27 il Ministero per i Beni e le Attivita` Culturali ha dettato i criteri applicativi cui attenersi per l`erogazione dei suddetti contributi. Nel dettaglio sara` autorizzata la concessione in misura massima corrispondente agli interessi calcolati ad un tasso di sei punti percentuali sul capitale concesso a mutuo.

- **Interventi agevolati:** I lavori ritenuti ammissibili sono quelli concernenti il restauro e la conservazione dei beni architettonici compresa la sola predisposizione degli impianti di tipo tradizionale riguardanti gli impianti idrico, igienico-sanitario ed elettrico ad esclusione delle apparecchiature. Non saranno concessi contributi in conto interessi per interventi destinati al riuso ed all`adeguamento funzionale degli immobili.

PROCEDURA DI RICHIESTA

La domanda per la concessione del contributo deve pervenire per esigenze di programmazione, **entro e non oltre il 30 settembre di ciascun anno** alla soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio competente per territorio.
Il proprietario, possessore o detentore presenta domanda indirizzata alla competente Soprintendenza (All.1), integrando la documentazione gia` prodotta in sede di richiesta di approvazione del progetto, con il preventivo di spesa.

- **Articolazione della domanda:** Entro il 30 settembre di ciascun anno, prima dell`ultimazione dei lavori, occorre presentare tramite raccomandata al Ministero per i Beni e le Attivita` Culturali, Sovraintendenza competente per territorio:

  a) domanda in bollo con l`indicazione delle generalita` del proprietario, della residenza, del codice fiscale, la denominazione storica dell`immobile da restaurare;
  b) preventivo di spesa redatto da tecnico abilitato architetto;
  c) relazione tecnica sugli interventi con riferimento alla metodologia ed ai criteri di restauro adottati;
  d) copia della delibera di concessione del mutuo da parte della banca.

La competente Sovraintendenza provvedera`, quindi, **entro sessanta giorni dalla data di arrivo della richiesta**, a trasmettere il preventivo di spesa accompagnato da apposita relazione alla direzione generale del ministero competente per **il definitivo pronunciamento.**
Acquisiti gli atti richiesti, la suddetta direzione, seguendo l`**ordine cronologico di arrivo e compatibilmente alle risorse disponibili** decreta con apposito provvedimento l`erogazione del contributo.

CONSERVAZIONE DELLA GRADUATORIA E CUMULABILITA` DEI BENEFICI

Resta confermato che le **domande** di finanziamento che, per ragioni di ordine finanziario, **non** vengono **inserite** nel piano dei contributi dell`anno di riferimento, **mantengono** al successivo esercizio finanziario, **l`ordine di priorita`** acquisito.
E` **legittima la cumulabilita`** dei suddetti contributi in conto interesse con quelli erogati in conto capitale ai sensi dell`art.42 del D.Lgs. 490/99 sempre finalizzati al sostegno finanziario degli interventi di restauro di immobili vincolati per il particolare pregio culturale.

QUADRO FISCALE

SPESE PER L`INTERVENTO

Per i lavori di restauro, il soggetto beneficiario, persona fisica non esercente attivita` commerciale, sia che possieda in proprieta` l`immobile ovvero ne sia il detentore, beneficera` del seguente trattamento fiscale:

Spese di restauro	1. **Detrazione d`imposta,** nella misura del **19% delle spese effettivamente rimaste a carico (*),** ridotta del 50% nel caso di cumulo con la detrazione del 36% **(art.13 bis comma 1 lett.g) del DPR 917/1986)** 2. **Detrazione d`imposta**, nella misura del **36% delle spese sostenute al netto dei contributi erogati**, sia sulle parti comuni che sulle unita` immobiliari, in caso di edificio residenziale, fino al 31 dicembre 2002. **(art.1 , comma 1, della L. 449/1997)**
Aliquote IVA	3. **10%** sull`acquisto dei **beni finiti (**)** (n.127-terdecies, Tabella A, Parte III del DPR633/1972) 4. **10%** sulla prestazione di servizi dipendenti da **contratti d`appalto** (n.127-quaterdecies, Tabella A, Parte III del DPR 633/1972)

(*) se sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione e restauro delle cose vincolate ai sensi del D.Lgs. 490/1999

(**) per esempio: porte, finestre, sanitari, etc.

CONTRIBUTO IN C/INTERESSI

Nell`ipotesi che venga acceso **un mutuo finalizzato al finanziamento delle spese di restauro,** condizione necessaria all`erogazione del contributo in conto interessi, di cui all`art.43 del D. Lgs. 490/1999, **la somma erogata a titolo di contributo e` esclusa dalla tassazione ai fini delle imposte sul reddito** per il soggetto beneficiario, non esercente attivita` commerciale**.**

Diversamente, qualora il beneficiario eserciti attivita` commerciale, ai fini della determinazione del reddito d`impresa, **la somma erogata a titolo di contributo si configura come ricavo che concorre a formare il reddito**.

INTERESSI PASSIVI

Qualora, poi, il bene vincolato:

a) sia **di proprieta`** del soggetto beneficiario del contributo;
b) abbia **destinazione abitativa**;
c) sia **utilizzato effettivamente quale abitazione principale** del proprietario;
d) sia oggetto di un **intervento di ristrutturazione edilizia** di cui alla lett.d) dell`art.3 del DPR 380/01;

gli **interessi passivi** a carico del contribuente sono **detraibili** ai fini delle imposte sui redditi, nella misura del **19% delle spese sostenute** (art.13 bis, comma 1ter del DPR 917/86)

TRATTAMENTO FISCALE IMMOBILI VINCOLATI

Infine, per completezza espositiva, si ricorda che il possesso dei beni vincolati e` cosi` fiscalmente disciplinato:

	Reddito del fabbricato (*)	**Canone di locazione**
Proprietario del bene	**Minor valore tra le tariffe d`estimo** previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale l`immobile e` sito **(art.34, comma 1 DPR 917/1986 e art.11, comma 2 Legge 413/1991)** ovvero **Canone ridotto forfettariamente del 15%** ed ulteriormente del **30%** nell`ipotesi di locazione di unita` abitativa a canone concordato nei comuni ad alta intensita` abitativa **(art.34, comma 4 bis DPR 917/1986 e art.8, comma 1, Legge 431/1998) (**)**	———
Detentore del bene	———	**Detrazione d`imposta** nell`ipotesi di unita` abitativa locata a canone concordato, nella misura di: ➢ € 495,80 se il reddito e` inferiore a € 15.493,71 o ➢ € 247,90 se il reddito e` compreso fra € 15.493,71 e Euro 30.987,41 **(art.13 ter, comma 1 del DPR 917/1986)**

(*) criteri validi anche ai fini della determinazione della base imponibile ICI

(**) anche nell`ipotesi di locazione e` comunque possibile dichiarare la semplice rendita catastale, di cui sopra, adeguandosi all`orientamento giurisprudenziale

Aggiornato al 12 febbraio 2003