

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Ottobre 2006)

Ottobre 2006

LE AGEVOLAZIONI FISCALI SULLE RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE

Continua la crescita degli interventi di recupero edilizio. Dal monitoraggio effettuato dall'Agenzia delle Entrate sulle comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali per gli interventi di ristrutturazione del patrimonio abitativo, **nei primo otto mesi del 2006**, risultano 215.658 i contribuenti che si sono avvalsi di tali agevolazioni, facendo registrare un **aumento del 3,7% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente**.

Peraltro, anche l'ultimo dato disponibile relativo al mese di agosto 2006 mostra un incremento dell'1,7% nel confronto con il mese di agosto 2005, seppure in misura più moderata rispetto ai mesi precedenti.

DETRAZIONI PER LE SPESE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA *Comunicazioni inviate dai contribuenti*

	2002	2003	2004	2005	2006	Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente				
						2002	2003	2004	2005	2006
Numero										
Gennaio	29.553	16.089	13.857	16.383	13.845	80,7	-45,6	-13,9	18,2	-15,5
Febbraio	23.977	17.547	21.091	18.714	19.564	9,4	-26,8	20,2	-11,3	4,5
Marzo	16.725	25.930	27.830	23.347	25.951	-27,3	55,0	7,3	-16,1	11,2
Aprile	22.888	25.318	32.415	29.498	25.333	13,7	10,6	28,0	-9,0	-14,1
Maggio	48.579	31.180	41.095	34.604	37.942	43,4	-35,8	31,8	-15,8	9,6
Giugno	16.331	32.391	38.657	32.633	35.589	-35,6	98,3	19,3	-15,6	9,1
Luglio	50.777	31.406	35.530	31.580	35.915	47,9	-38,1	13,1	-11,1	13,7
Agosto	21.207	17.872	19.616	21.166	21.519	-15,3	-15,7	9,8	7,9	1,7
Settembre	34.622	34.427	29.831	31.323		12,9	-0,6	-13,3	5,0	
Ottobre	36.703	28.620	32.585	35.845		-2,1	-22,0	13,9	10,0	
Novembre	29.527	25.231	29.499	31.842		11,1	-14,5	16,9	7,9	
Dicembre	27.758	27.526	27.266	35.461		13,4	-0,8	-0,9	30,1	
Totale anno	358.647	313.537	349.272	342.396		12,3	-12,6	11,4	-2,0	
Gennaio - Agosto	230.037	197.733	230.091	207.925	215.658	15,0	-14,0	16,4	-9,6	3,7

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

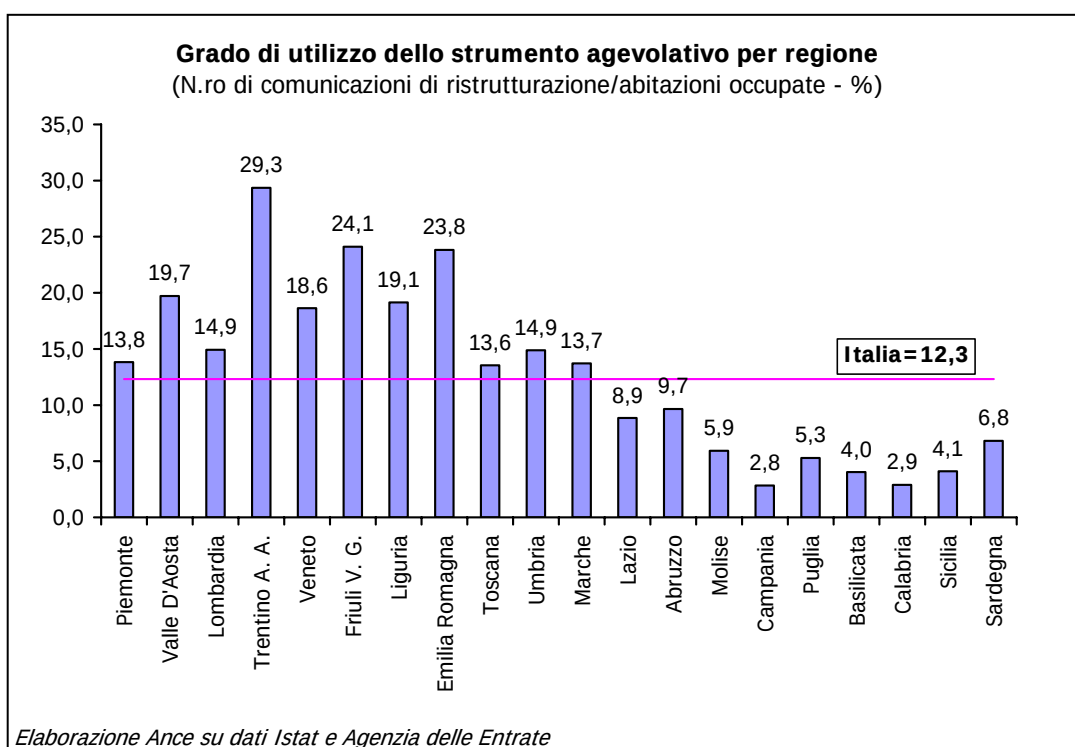
Disaggregando i dati per aree geografiche si rileva che l'area del Nord continua ad essere il "motore" del meccanismo di incentivazione. Nei primo otto mesi del 2006, il Nord cresce del 5,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, percentuale superiore al dato di media nazionale (+3,7%), il Centro definisce un incremento dell'1,6%. Nel Mezzogiorno, invece, si registra un calo nell'utilizzo degli incentivi fiscali per le ristrutturazioni pari al 4,4%.

Per esprimere il grado di recepimento dello strumento agevolativo si è elaborato un indicatore che mette in relazione le richieste di agevolazione fiscale con lo stock di abitazioni occupate. Rapportando il numero complessivo di richieste di agevolazioni (2.668.070 dal 1998 ad agosto 2006) al numero di abitazioni occupate esistenti (Censimento Istat 2001), risulta che gli interventi hanno interessato nel complesso 12,3 unità abitative su 100.

Questa relazione ci consente di sottolineare, ancora una volta, la notevole

differenza di comportamento tra il sud ed il centro – nord nell'utilizzo dell'agevolazione fiscale: nelle regioni meridionali il rapporto tra il numero delle domande inviate dai contribuenti tra il 1998 ed agosto 2006 e le abitazioni esistenti risulta pari a 4,5 unità abitative su 100, un risultato notevolmente inferiore rispetto al nord e al centro che presentano valori del rapporto rispettivamente pari a 18 ed a 11,5 unità abitative.

Da questo indicatore si osserva che, nel periodo esaminato, le regioni del nord ed in particolare il Trentino Alto Adige (29,3%), il Friuli Venezia Giulia (24,1%) e l'Emilia Romagna (23,8%) risultano essere le regioni più vivaci nell'utilizzo dello strumento agevolativo. Di contro la Campania e la Calabria, con poco più di 2 unità abitative su 100, evidenziano un basso utilizzo dell'agevolazione fiscale.



Il mercato potenziale resta, comunque, di notevoli dimensioni ed i dati sulla vetustà del patrimonio abitativo lo dimostrano.

Secondo il censimento Istat al 2001 le abitazioni occupate risultano 21.635.345. Di queste circa 8.600.000 sono state costruite prima del 1961. Il 40% del patrimonio abitativo occupato in Italia ha, dunque, più di 40 anni.

Inoltre, un ulteriore 22% di abitazioni, costruite tra il 1962 ed il 1971, si sta avvicinando alla soglia dei quaranta anni.

E' evidente, quindi, il ruolo che le agevolazioni fiscali possono ancora giocare per contrastare il degrado del patrimonio abitativo italiano. Specie se si tiene conto del fatto che, sempre secondo i dati Istat, il 50% delle abitazioni costruite prima del 1970 non ha subito interventi di manutenzione o di ristrutturazione.

ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE

EPOCA DI COSTRUZIONE	Numero abitazioni occupate in edifici ad uso abitativo	Composizione %
Prima del 1919	2.799.434	12,9
Dal 1919 al 1945	2.082.629	9,6
Dal 1946 al 1961	3.641.512	16,8
Dal 1962 al 1971	4.761.725	22,0
Dal 1972 al 1981	4.017.928	18,6
Dal 1982 al 1991	2.628.258	12,1
Dopo il 1991	1.703.859	7,9
Totale	21.635.345	100,0

Elaborazione Ance su dati Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE CHE NON HANNO SUBITO INTERVENTI(*)

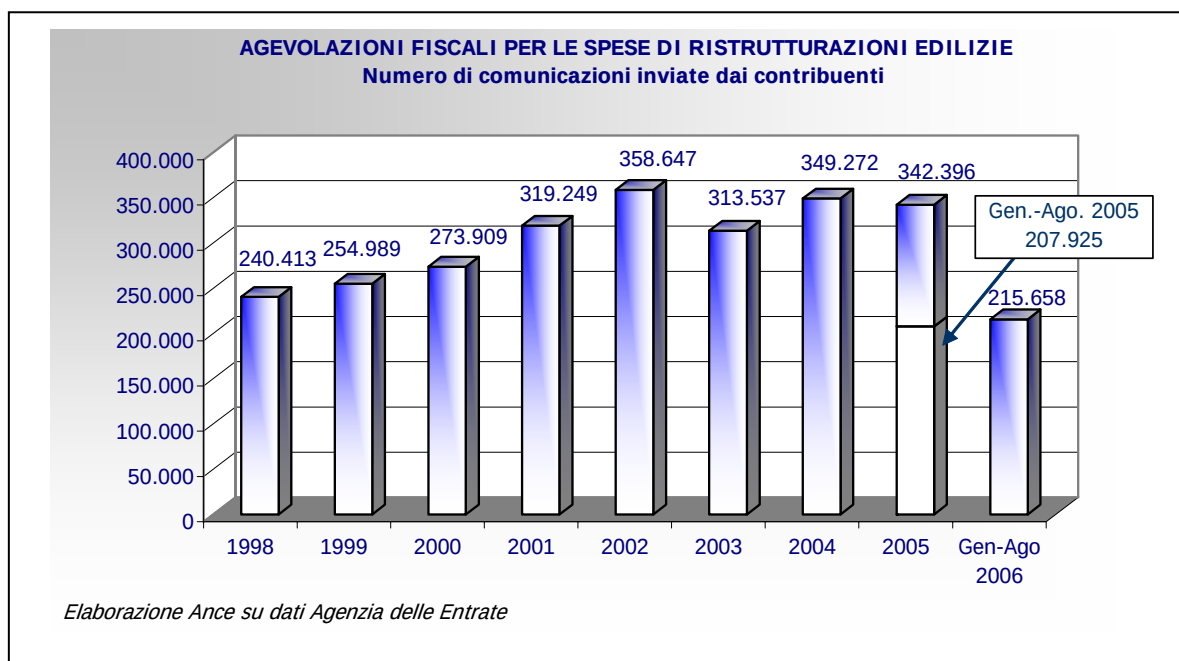
EPOCA DI COSTRUZIONE	Numero abitazioni occupate con nessun intervento	% di abitazioni occupate con nessun intervento sul totale abitazioni occupate
Prima del 1919	1.430.933	51,1
Dal 1919 al 1945	1.068.129	51,3
Dal 1946 al 1961	1.742.439	47,8
Dal 1962 al 1971	2.210.454	46,4
Dal 1972 al 1981	1.987.733	49,5
Dal 1982 al 1991	1.610.164	61,3
Dopo il 1991	1.305.220	76,6
Totale	11.355.072	52,5

() Interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione*

Elaborazione Ance su dati Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

Il successo ottenuto in circa otto anni di vita del provvedimento dimostra come il mercato ha assorbito tale strumento. Questo strumento ha contribuito non solo a migliorare la qualità delle abitazioni ma ha anche permesso di avviare processi di riqualificazione delle città e di messa in sicurezza degli edifici. In questo senso, è apprezzabile la proroga dell'agevolazione fino al 31 dicembre 2007, disposizione inserita nel disegno di legge finanziaria 2007, nella misura del 36%, sebbene alcuni correttivi ne potrebbero limitare l'efficacia (importo massimo detraibile di 48.000 per unità abitativa e non più per ogni singolo proprietario). Inoltre, il disegno di legge Finanziaria 2007 non prevede la proroga del 36% per gli acquisti degli immobili abitativi ristrutturati dalle imprese. A questo va aggiunto che il medesimo disegno di legge proroga anche l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10%¹ per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili abitativi.

¹ In particolare, si ricorda che l'art. 35, comma 35-ter della Legge 248/2006 (legge di conversione del DL 223/2006) già prevede la reintroduzione, dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006, dell'Iva ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni. Contestualmente, per il medesimo periodo, l'art. 35, comma 35-quater della medesima disposizione stabilisce che la percentuale di detrazione Irpef relativa alle spese di recupero dei fabbricati abitativi viene ridotta dal 41% (che, quindi, è rimasto in vigore dal 1° gennaio fino al 30 settembre 2006) al 36% nei limiti di € 48.000 per abitazione.



Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Regione	2003	2004	2005	Gen.-Ago. 2006	Variazioni % sullo stesso periodo dell'anno precedente					
					2001	2002	2003	2004	2005	Gen.-Ago. 2006
Piemonte	28.143	30.579	30.686	18.426	16,5	13,1	-17,2	8,7	0,3	-1,3
Valle D'Aosta	1.010	1.281	1.293	814	49,5	12,9	-20,3	26,8	0,9	5,3
Lombardia	62.462	74.729	75.916	48.422	14,7	-4,7	-1,4	19,6	1,6	2,4
Trentino Alto Adige	12.029	12.462	12.774	9.040	11,1	14,6	-13,9	3,6	2,5	13,7
Veneto	39.192	46.355	44.231	27.968	23,8	26,9	-16,2	18,3	-4,6	12,3
Friuli Venezia Giulia	16.280	16.940	17.410	10.853	23,5	5,1	13,8	4,1	2,8	13,2
Liguria	14.698	16.153	15.685	9.509	31,5	-8,6	-10,4	9,9	-2,9	-0,8
Emilia Romagna	43.933	51.331	49.400	33.578	16,9	12,5	-13,6	16,8	-3,8	6,0
Toscana	20.290	22.679	20.921	13.492	19,4	12,6	-21,9	11,8	-7,8	5,1
Umbria	5.291	5.305	5.628	3.210	4,6	12,4	-17,0	0,3	6,1	5,1
Marche	8.369	8.750	8.974	5.579	11,6	9,7	-16,0	4,6	2,6	6,4
Lazio	20.700	22.411	21.659	12.919	12,0	24,3	-18,7	8,3	-3,4	-4,3
Abruzzo	5.401	5.618	5.646	3.218	13,1	20,0	-13,4	4,0	0,5	-2,1
Molise	888	914	940	472	4,3	46,0	-18,9	2,9	2,8	-12,6
Campania	6.231	6.656	6.194	3.752	-1,1	55,3	-26,0	6,8	-6,9	-4,4
Puglia	10.476	9.495	8.713	5.009	22,3	28,9	-7,8	-9,4	-8,2	-8,3
Basilicata	1.087	1.095	1.048	576	45,5	23,0	-22,1	0,7	-4,3	-13,4
Calabria	2.690	2.666	2.520	1.346	11,4	45,6	-13,1	-0,9	-5,5	-9,8
Sicilia	9.410	8.817	7.917	4.394	-3,2	34,5	-24,0	-6,3	-10,2	-9,4
Sardegna	4.957	5.036	4.841	3.081	21,8	22,6	-17,0	1,6	-3,9	16,9
Totale Italia	313.537	349.272	342.396	215.658	16,6	12,3	-12,6	11,4	-2,0	3,7
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>217.747</i>	<i>249.830</i>	<i>247.395</i>	<i>158.610</i>	<i>18,5</i>	<i>7,8</i>	<i>-9,6</i>	<i>14,7</i>	<i>-1,0</i>	<i>5,4</i>
<i>Italia Centrale</i>	<i>54.650</i>	<i>59.145</i>	<i>57.182</i>	<i>35.200</i>	<i>14,0</i>	<i>16,2</i>	<i>-19,4</i>	<i>8,2</i>	<i>-3,3</i>	<i>1,6</i>
<i>Italia Meridionale ed Insulare</i>	<i>41.140</i>	<i>40.297</i>	<i>37.819</i>	<i>21.848</i>	<i>9,7</i>	<i>33,2</i>	<i>-17,6</i>	<i>-2,0</i>	<i>-6,1</i>	<i>-4,4</i>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia

Comunicazioni inviate dai contribuenti

Composizione %

Regione	2001	2002	2003	2004	2005	Gen.-Ago. 2006
Piemonte	9,4	9,5	9,0	8,8	9,0	8,5
Valle D'Aosta	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4
Lombardia	20,8	17,7	19,9	21,4	22,2	22,5
Trentino Alto Adige	3,8	3,9	3,8	3,6	3,7	4,2
Veneto	11,5	13,0	12,5	13,3	12,9	13,0
Friuli Venezia Giulia	4,3	4,0	5,2	4,9	5,1	5,0
Liguria	5,6	4,6	4,7	4,6	4,6	4,4
Emilia Romagna	14,2	14,2	14,0	14,7	14,4	15,6
Toscana	7,2	7,2	6,5	6,5	6,1	6,3
Umbria	1,8	1,8	1,7	1,5	1,6	1,5
Marche	2,8	2,8	2,7	2,5	2,6	2,6
Lazio	6,4	7,1	6,6	6,4	6,3	6,0
Abruzzo	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,5
Molise	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,2
Campania	1,7	2,3	2,0	1,9	1,8	1,7
Puglia	2,8	3,2	3,3	2,7	2,5	2,3
Basilicata	0,4	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3
Calabria	0,7	0,9	0,9	0,8	0,7	0,6
Sicilia	2,9	3,5	3,0	2,5	2,3	2,0
Sardegna	1,5	1,7	1,6	1,4	1,4	1,4
Totale Italia	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
<i>Italia Settentrionale</i>	<i>70,0</i>	<i>67,2</i>	<i>69,5</i>	<i>71,5</i>	<i>72,3</i>	<i>73,5</i>
<i>Italia centrale</i>	<i>18,2</i>	<i>18,9</i>	<i>17,4</i>	<i>16,9</i>	<i>16,7</i>	<i>16,3</i>
<i>Italia Meridionale ed insulare</i>	<i>11,8</i>	<i>13,9</i>	<i>13,1</i>	<i>11,5</i>	<i>11,0</i>	<i>10,1</i>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate