FISCOoggi Rivista telematica dell'Agenzia delle Entrate

05 02 2004 - Edizione delle 13:30

# Faq sulle ristrutturazioni edilizie

*Stop all'Iva agevolata sulla manutenzione ordinaria e straordinaria 36% nel 2003, 41% nel 2004. 5 rate per gli over 75, 3 per gli over 80 Installazione dell'antenna satellitare. Acquisto di casa ristrutturata*

**Ho sentito dire che per motivi di compatibilità con le normative europee l'Iva agevolata al 10 per cento sulle ristrutturazioni non è più applicabile. È vero?**

Attenzione: non è in discussione l'applicazione dell'aliquota Iva del 10 per cento sulle prestazioni relative a restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di abitazioni private. Stiamo parlando di interventi come l'eliminazione e la prevenzione di situazioni di degrado, l'adeguamento delle altezze dei solai, l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali, o (nel caso di ristrutturazione edilizia) la demolizione e la fedele ricostruzione del fabbricato, la modifica della facciata, la realizzazione di una mansarda o di un balcone, la trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, l'apertura di nuove porte e finestre, la costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

L'aliquota ridotta non è stata prorogata (infatti vale per i lavori pagati entro il 31/12/2003) solo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (come, ad esempio, il rifacimento di una stanza da bagno, l'installazione di ascensori e scale di sicurezza, la sostituzione degli infissi, il rifacimento di scale e rampe, gli interventi finalizzati al risparmio energetico, la recinzione dell'area privata, il ripristino e la sostituzione del tetto, la costruzione di scale interne).

**La detrazione per le ristrutturazioni è stata riportata al 41 per cento. Posso applicarla per le spese sostenute nel 2003?**

No: chi ha sostenuto le spese di ristrutturazione nel 2003 può chiedere la detrazione Irpef del 36 per cento su un limite massimo di spesa di 48mila euro con la dichiarazione che sarà presentata quest'anno, ripartendola in dieci rate annuali. Chi, invece, sostiene le spese di ristrutturazione nel 2004, chiederà la detrazione Irpef del 41 per cento su un limite massimo di spesa di 60mila euro con la dichiarazione che sarà presentata nel 2005, sempre ripartendola in dieci rate annuali.

**Cosa significa "lavori svolti nel 2004"? Se li ho praticamente finiti nel 2003 ma devo ancora pagarli quale detrazione mi tocca?**

Il momento che conta è quello del pagamento, che deve essere effettuato tramite un bonifico bancario, facendo attenzione che riporti la causale del versamento, il codice fiscale di chi paga e quello (o la partita Iva) del beneficiario del pagamento. La banca deve comunicare all'Agenzia delle Entrate, entro il 31 luglio dell'anno successivo, gli elenchi di coloro che hanno eseguito i bonifici e dei destinatari.

**È vero che se ho più di 75 anni mi è particolarmente conveniente ristrutturare casa?**

Si, è vero. Normalmente, infatti, la detrazione dui si ha diritto deve essere

suddivisa in dieci anni.
Se invece quest'anno si festeggia il 75mo, o meglio ancora l'80mo compleanno, la ripartizione può avvenire rispettivamente in cinque o tre anni.
Questa ulteriore agevolazione spetta però solo ai proprietari (o titolari di altro diritto reale) dell'abitazione ristrutturata, non ai semplici detentori (come ad esempio l'inquilino o il comodatario).
Non si tratta di un vantaggio da poco: se gli interventi sono costati 30mila euro, ad esempio, la detrazione ammonta a 12.300 euro, che, in dieci anni, fa 1.230 euro per ogni anno, mentre in cinque (per i settantacinquenni) fa 2.460 euro, e in tre (per gli ottantenni) ben 4.100 euro per ogni anno.

**Calcolando la detrazione, mi sono reso conto che è di importo maggiore rispetto all'Irpef che devo pagare quest'anno: mi tocca un rimborso, o mi posso riportare l'importo in detrazione l'anno prossimo?**
Nessuna delle due cose: si ha diritto alla detrazione dall'imposta dovuta, per cui se la detrazione teoricamente spettante per quell'anno è superiore all'imposta dovuta, l'eccedenza si perde. Non si ha diritto, cioè, né al rimborso, né a conteggiare tale eccedenza in diminuzione dell'imposta dovuta per l'anno successivo.
Se, per restare nell'esempio precedente, ho diritto a 12.300 euro di detrazione, per quest'anno la quota è di 1.230 euro, per cui, se l'Irpef dovuta è di soli 1.000 euro, i 230 euro eccedenti li ho persi.
Per cui, se ho 75 anni, mi conviene non far valere il diritto a ripartire l'importo in cinque annualità, altrimenti la quota eccedente aumenta a 1.460 euro (2.460 - 1000). E la remissione da evitare aumenta se di anni ne ho 80.

**Ho finalmente messo d'accordo il condominio per l'antenna satellitare comune e il passaggio delle fibre ottiche: abbiamo diritto alla detrazione per ristrutturazione?**
L'agevolazione fa riferimento, per individuare gli interventi per cui se ne ha diritto, all'articolo 3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con Dpr 6 giugno 2001, n. 380. Ma ad essi si aggiungono, esplicitamente, gli interventi finalizzati alla realizzazione di autorimesse o posti auto, all'eliminazione delle barriere architettoniche, al conseguimento di risparmi energetici, al contenimento dell'inquinamento acustico, all'adozione di misure di sicurezza statica e antisismica degli edifici, alla cablatura degli edifici. Quindi, la risposta è si.

**Ho comprato una casa appena ristrutturata dal costruttore. Per avere diritto alle detrazioni mi devo far dimostrare quanto ha speso?**
No. In caso di acquisto di immobili ristrutturati da imprese (o da cooperative) nel corso del 2004, purchè l'assegnazione avvenga entro il 30 giugno 2005, spetta una detrazione pari al 41 per cento del 25 per cento del prezzo di acquisto (nel limite massimo comunque di 60mila euro). La determinazione è quindi forfettaria, e, comunque, non è in relazione a una, peraltro difficilmente ottenibile, quantificazione del valore della ristrutturazione rispetto a quello dell'immobile che si è acquistato.

*Luigi Cugliandro*