

Provvedimento statale per rilanciare il settore edilizio

Serie di incentivi fiscali per chi ristruttura la casa

Le diverse tipologie che possono usufruire degli sgravi

Quasi la metà degli edifici residenziali italiani conta oltre 40 anni, per cui le necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione è ormai molto alta. A ciò s'aggiunge, tra l'altro, l'obbligo della messa a norma degli impianti elettrici (legge 5 marzo 1990, n. 46) e degli impianti a metano (legge 6 dicembre 1971, n. 1083).

Il governo, constatato il notevole successo degli incentivi per la rottamazione delle autovetture, che ha comportato vari benefici (svecchiamento del parco automobilistico, nuovo lavoro al settore e nonostante il contributo statale, incremento delle entrate) con l'art. 1 della legge 17 dicembre 1997, n. 449, ha esteso l'operazione al settore edilizio, concedendo un abbuono fiscale del 41% con deduzione dall'IRPEF, riferito alle somme pagate per interventi sul patrimonio edilizio nel corso degli anni 1998 e 1999.

Gli edifici sui quali gli interventi possono dar luogo ai benefici - Sono gli edifici *residenziali*, compresi i rurali, le loro pertinenze e le parti comuni degli edifici residenziali. Sono considerati "residenziali" anche gli edifici nei quali la superficie residenziale sia superiore al 50% di quella complessiva. Gli edifici devono essere censiti in catasto, oppure ne deve essere stato richiesto



l'accatastamento; nei loro riguardi se dovuta, dev'essere stata pagata l'Ici per il 1997. Sono esclusi gli edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale.

Le tipologie d'intervento che possono dar luogo ai benefici - Le tipologie ammesse sono: opere interne, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Per le sole "parti comuni" (art. 1117 - punto 1 del codice civile) dei condomini, anche gli interventi di manutenzione ordinaria. Inoltre: la messa a norma degli impianti elettrici (legge 5 marzo 1990, n. 46) e degli impianti a metano (legge 6 dicembre 1971, n. 1083). Poi: la realizzazione di autorimesse e posti auto pertinenziali anche a proprietà comune (unico caso di nuova costruzione), l'eliminazione delle barriere architettoniche, la "cablatura" degli edifici (realizzazio-

ne di antenne collettive e di reti via cavo per distribuire la ricezione alle singole unità abitative); il contenimento dell'inquinamento acustico, il conseguimento di risparmio energetico, le misure antisismiche.

I possibili soggetti beneficiari - Tutti i soggetti passivi Irpef, residenti o non nel territorio dello Stato, che posseggono, o detengono, in base al titolo idoneo gli edifici di cui s'è detto, sui quali siano stati effettuati interventi del tipo indicato. Tali soggetti sono il proprietario o il nudo proprietario, il titolare di un diritto reale (usufrutto, uso, abitazione), i soci di cooperative, i soggetti che producono reddito in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice, imprese familiari).

I costi ammissibili - Quelli "effettivamente rimasti a carico" (comprese l'Iva e le prestazioni professionali relative agli interventi) sostenuti, cioè *pagati* (criterio "di cassa") negli anni 1998 e 1999, indipendentemente dall'epoca in cui sono stati effettuati i lavori o fatturate le spese. Limitatamente all'importo *massimo* di 150 milioni *per ciascun anno* (quindi anche fino a 300 milioni, ma nell'ambito dei 150 annui) per ciascun contribuente e per ciascuna unità immobiliare, indipendentemente dalle tipologie d'intervento. Se le unità immobiliari sono adibite pro-

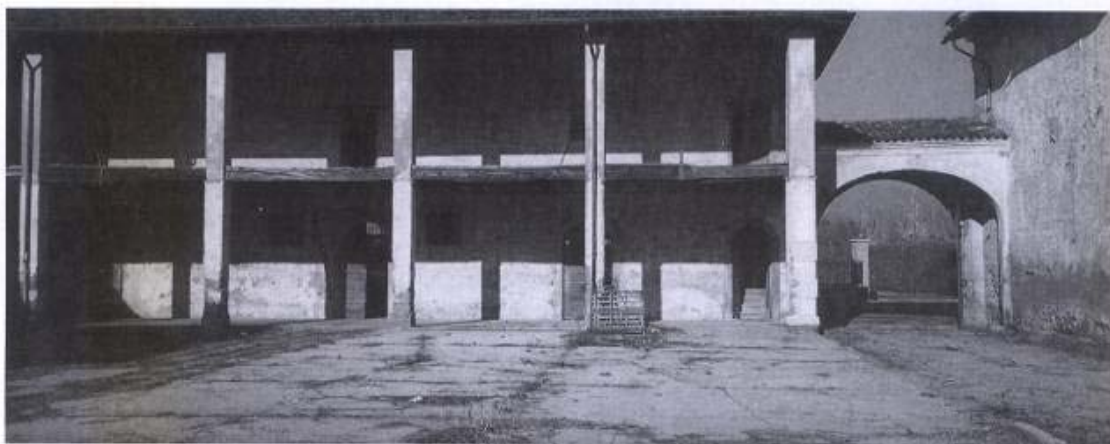
miscuamente all'esercizio di arti, professioni, attività commerciali, la detrazione è ridotta del 50%. Tra i costi ammissibili sono compresi gli oneri di urbanizzazione; esclusi, invece, gli interessi sui mutui.

La detraibilità - Riguarda il 41% dei costi sostenuti come sopra negli anni 1998 e 1999. Si effettua dall'imposta dovuta per l'anno nel quale sono stati effettuati i *pagamenti* e nei 4 o 9 successivi; ciò mediante quote annuali costanti, a scelta irrevocabile del contribuente, da effettuare nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta nel quale le spese sono state sostenute. La detrazione è consentita fino alla concorrenza dell'ammontare dell'imposta.

Non è possibile, in queste brevi note, che hanno semplice carattere informativo generale, scendere ai dettagli della procedura. Chi ritenesse di poter essere interessato, farà bene a interpellare il proprio tecnico e a consigliarsi con lui.

Proprio in questi giorni (seconda decade di maggio) è stata diffusa una circolare interministeriale (Finanze e Lavori Pubblici) che ha modificato - semplificandola - la procedura, circostanza che rende tanto più necessario rivolgersi a qualcuno che conosce l'iter procedurale.

Vittorio Martinelli



Una cascina tradizionale nel vasto territorio bresciano in attesa di ristrutturazione.