

## Immobili. Ritorna l'Iva dimezzata

# Da ottobre le ristrutturazioni ritrovano il 36%

Angelo Busani

La detrazione Irpef delle spese sostenute per effettuare interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di abitazioni è stata innovata dal decreto legge 223/2006

### Il cambio di aliquote

Con effetto per le fatture emesse dal 1° ottobre (è, infatti, decisa la data della fattura, non il periodo in cui i lavori sono eseguiti), cala dal 20 al 10% l'aliquota Iva applicabile ai lavori di manutenzione straordinaria. Resta, invece, al 10% l'Iva per restauro, risanamento e ristrutturazione. Con un percorso esattamente contrario rispetto a quello appena compiuto con la Finanziaria 2006 (Iva elevata al 20%, detrazione aumentata al 41%), in correlazione all'abbassamento dell'aliquota Iva manutenzioni si riduce anche la percentuale di detrazione, che si abbassa dal 41 al 36% per le spese pagate dopo il 1° ottobre

### La fatturazione

Per chi ha commissionato, quindi, lavori di restauro, risanamento o ristrutturazione conviene effettuare la spesa (con bonifico bancario) entro il 30 settembre con Iva al 10% e ottenere, pertanto, la detrazione del 41 per cento. Infatti, dato un imponibile di 50, la fattura da pagare oggi è di  $(50 + 10\% = 55)$ , detraibile per  $(55 \times 41\% = 22,55)$ ; dopo il 1° ottobre, la fattura di 55 è detraibile per  $(55 \times 36\% = 19,8)$ .

Chi invece esegue lavori di manutenzione straordinaria oggi riceve fatture con Iva al 20%, da detrarre per il 41%, mentre dopo il 1° ottobre riceve fatture al 10% da detrarre al 36 per cento. Cosicché, dato sempre un imponibile di 50, la fattura da pagare oggi è di  $(50 + 20\% = 60)$ , de-

traibile per  $(60 \times 41\% = 24,6)$ ; mentre, dopo il 1° ottobre, la fattura è di  $(50 + 10\% = 55)$ , detraibile per  $(55 \times 36\% = 19,8)$ .

### Il tetto di spesa

Una novità particolarmente sfavorevole è quella relativa al tetto dei 48mila euro, come limite massimo di spesa sul quale è applicabile la percentuale di detrazione. Se finora il limite era riferito, per ogni unità immobiliare, ai singoli soggetti che sostenevano le spese, dal 1° ottobre il limite dei 48mila euro sarà da riferire all'unità immobiliare sulla quale vengono eseguiti i lavori. Quindi, se tre fratelli proprietari per eredità ristrutturavano tre appartamenti, si aveva

### GLI EFFETTI

Le nuove regole sul calcolo e sull'importo della spesa agevolata spingono ad anticipare i tempi di fatturazione

che il limite dei 48mila euro poteva essere moltiplicato per tre (per il numero dei soggetti) e ancora per tre (per le unità immobiliari sulle quali l'intervento veniva compiuto). Quindi, nel caso che ognuno avesse speso 60mila euro (per totali 180.000 euro), si aveva un tetto di complessivi 432.000 euro e quindi la detraibilità di complessivi euro  $(180.000 \times 41\% = 73.800)$ . Dal 1° ottobre, invece, i tre fratelli potranno detrarre solo euro  $(48.000 \times 3 \times 36\% = 51.840)$ .

Quindi chi ha lavori in corso ha convenienza a procedere al bonifico entro il 30 settembre. Infatti, diventa indetraibile dopo il 1° ottobre ogni costo sostenuto che ecceda i 48.000 euro per unità immobiliare.