

GUIDA ALLE AGEVOLAZIONI FISCALI:

Con questa breve guida vogliamo chiarire alcuni punti sulle agevolazioni fiscali riguardanti il settore edile e nello specifico le ristrutturazioni edilizie.

Gli incentivi fiscali nella fase di ristrutturazione/costruzione della casa possono essere di due tipi:

- 1) Detrazioni fiscali per ristrutturazioni (detrazione IRPEF)
- 2) Agevolazioni IVA (4%-10%)

1) DETRAZIONE PER RISTRUTTURAZIONI

La detrazione fiscale del 36% sulle ristrutturazioni edilizie fino ad un importo di 48.000 €, introdotta dal 1998 e più volte prorogata, è stata resa permanente dal decreto legge n.201/2011. Nel corso del 2013 tale **detrazione** è stata elevata al **50%** e l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio è di **96.000 €**.

La detrazione IRPEF (o IRES se si tratta di una società/impresa) consiste nel **detrarre il 50% della spesa effettuata in 10 rate annuali**.

Esempio:

Spesa per ristrutturazione: 50.000 €

Detrazione: 25.000 €

Modalità di detrazione: 2.500 €/anno X 10 Anni

Chi può usufruire delle agevolazioni?

- I proprietari degli immobili
- I titolari di diritti reali di godimento (uso, usufrutto ecc.)
- I locatari /affittuari degli immobili oggetto degli interventi.
- I familiari, in particolare il coniuge, dei soggetti sopra elencati

Quali tipologie di intervento sono detraibili?

- interventi di manutenzione straordinaria, opere di restauro e risanamento conservativo, lavori di ristrutturazione edilizia effettuati sulle singole unità immobiliari.
- gli interventi di manutenzione ordinaria sono ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.
- gli interventi necessari al ripristino degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi (es. terremoto), a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza.

Quali beni possono essere detratti?

Nella detrazione fiscale entrano quasi tutti gli articoli inerenti la ristrutturazione (incluso il costo della manodopera).

Quasi tutti i prodotti presenti nei nostri ShowRoom (pavimenti, rivestimenti, sanitari, rubinetterie, box doccia ecc.) acquistati per effettuare uno degli interventi previsti possono essere utilizzati per la detrazione del 50%

2) AGEVOLAZIONI IVA

Leggermente più complessa è la materia delle agevolazioni IVA.

Ai fini IVA esistono due tipologie di prodotti:

a) Materie Prime e Semilavorati: sono sempre soggetti ad aliquota IVA ordinaria del 22% (Ceramiche, Piastrelle, Parquet ecc)

b) Beni Finiti: possono essere soggetti ad aliquota IVA agevolata del 4% o del 10% (Sanitari, Rubinetteria, Box Doccia)

Quali sono i requisiti per sfruttare l'agevolazione IVA?

Per poter sfruttare l'aliquota agevolata si deve effettuare uno dei seguenti interventi edilizi:

- 1) **Costruzione** di prima casa non di lusso - IVA 4%.
- 2) **Costruzione** rurale destinata ad uso abitativo - IVA 4%
- 3) Interventi di **restauro e risanamento conservativo**
- 4) Interventi di **ristrutturazioni edilizie/urbanistiche** (questa tipologia di intervento è regolamentata dall'art.31 legge 457/78 lettere c,d,e) - IVA 10%
- 4) **Opere di urbanizzazione** primaria e secondaria - IVA 10%
- 5) Interventi di **Manutenzione Ordinaria o Straordinaria**

NB.

Occorre specificare che, ai fini IVA, gli interventi di *Manutenzione Ordinaria e Straordinaria* non sono considerati "Ristrutturazioni". Per *Ristrutturazioni* si intendono solo quelle corrispondenti alle definizioni dell'*art.31 legge 457/78 lettere c,d,e*.

Poiché i lavori di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria sono assoggettati ad aliquota agevolata IVA solo in presenza della manodopera, per sfruttare l'agevolazione sarebbe opportuno far acquistare i materiali dal vostro posatore/installatore. Successivamente, il vostro installatore/posatore vi potrà fatturare gli articoli acquistati assoggettandoli ad aliquota agevolata.

Cosa fare per usufruire dell'aliquota IVA agevolata?

Per usufruire dell'agevolazione IVA presso i nostri Punti vendita l'acquirente dovrà rilasciare i seguenti documenti:

- dichiarazione relativa all'utilizzo dei beni per la realizzazione delle opere agevolate (tale dichiarazione verrà fornita dal nostro ufficio amministrativo)
 - documenti amministrativi (es. SCIA del comune)
 - documenti personali (Documento di Identità e Codice Fiscale)
-