

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 3780

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**LUPI, FOTI, ANNA MARIA LEONE, GUIDO DUSSIN,  
STRADELLA, GHIGLIA, BRUSCO**

Nuove agevolazioni fiscali per gli interventi  
di recupero dei fabbricati residenziali

*Presentata il 13 marzo 2003*

ONOREVOLI COLLEGHI! — La proposta di legge intende introdurre permanentemente nel nostro ordinamento tributario le agevolazioni fiscali per il recupero dei fabbricati residenziali previste dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, per gli anni 1998 e 1999 e successivamente prorogate di anno in anno (da ultimo con l'articolo 2 della legge 27 dicembre 2002, n. 289) con numerose modifiche e integrazioni migliorative introdotte dall'attuale Governo, dirette a estendere i benefici fiscali a interventi più complessi non limitati alla semplice ristrutturazione di singole unità immobiliari.

### *L'evoluzione storica della disciplina*

L'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ha istituito, a decorrere dal 1998, una detrazione IRPEF del 41 per cento delle spese sostenute per l'esecu-

zione degli interventi di recupero dei fabbricati residenziali e delle relative pertinenze possedute o detenute in locazione o comodato, da commisurare ad un importo massimo di 150 milioni di lire (77.468,53 euro), riferito ad ogni unità immobiliare posseduta o detenuta e a ciascun proprietario (si raddoppia se i proprietari sono due, esempio fra coniugi). Successivamente, a decorrere dal 2000, la percentuale della detrazione è stata ridotta al 36 per cento in contemporanea alla riduzione dal 20 per cento al 10 per cento dell'aliquota IVA prevista per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi edifici residenziali. Inoltre, il meccanismo originario di fruizione del beneficio fiscale, che risulta applicabile limitatamente alle spese sostenute (pagate con bonifico bancario) entro il 31 dicembre 2001, prevedeva la ripartizione dell'importo detraibile in cinque o in dieci quote costanti (di eguale importo) su op-

zione del contribuente (scelta che doveva essere in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi, modello 730 o Unico, relativa al periodo di imposta in cui la spesa era stata sostenuta).

Sulle modalità applicative del beneficio fiscale è poi intervenuta la legge 28 dicembre 2001, n. 448 (finanziaria 2002), che ha innanzi tutto stabilito che, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2002 per la realizzazione degli interventi agevolati, la detrazione spettante deve essere necessariamente ripartita in dieci quote annuali, non potendo più il contribuente optare per la ripartizione quinquennale del beneficio fiscale. Resta fermo, in ogni caso, il fatto che la detrazione non può, per ciascun anno, essere superiore all'IRPEF dovuta sul reddito complessivo del medesimo periodo di imposta in cui le spese sono state sostenute (l'importo eccedente è perduto).

La finanziaria 2002 (articolo 9 della legge n. 448 del 2001), inoltre, ha introdotto altre importanti modifiche al meccanismo applicativo del beneficio fiscale, valevoli sempre a decorrere dal 1° gennaio 2002. Mentre, infatti, sino al 31 dicembre 2001 il limite massimo di spesa detraibile (77.468,53 euro) doveva riferirsi, oltre che ad ogni unità immobiliare e a ciascun comproprietario o detentore della stessa, anche a ogni periodo di imposta in cui venivano sostenute le spese per gli interventi agevolati, la legge n. 448 del 2001 ha introdotto, invece, una differenziazione nel calcolo del tetto massimo di spesa (77.468,53 euro) cui commisurare l'importo detraibile, a seconda che gli interventi realizzati nel corso del 2002 siano consistiti o meno in una prosecuzione di lavori iniziati negli anni precedenti. Nel caso, infatti, che questi si siano concretizzati in una prosecuzione di interventi iniziati prima del 1° gennaio 2002, la detrazione compete, con riferimento all'anno 2002, solamente se, e nella misura in cui, tale tetto massimo non sia stato già utilizzato in precedenza. Diversamente, qualora i lavori non siano consistiti in una semplice continuazione di interventi già iniziati, a maggior ragione se per questi sia stata ottenuta una diversa abilitazione al-

l'esecuzione, non è intervenuta alcuna limitazione all'importo massimo di spesa ammessa a detrazione.

In ogni caso, il limite dei 77.468,53 euro deve continuare ad essere riferito ad ogni unità immobiliare oggetto degli interventi agevolati e a ciascuno dei comproprietari o detentori della stessa che effettivamente sostiene le spese.

Novità più rilevanti sono state introdotte, sempre a decorrere dal 1° gennaio 2002 e sempre dalla legge n. 448 del 2001 (finanziaria 2002), con l'estensione del beneficio agli acquirenti e assegnatari di unità abitative poste in immobili ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie. Il testo originario del comma 2 dell'articolo 9 della legge n. 448 del 2001 stabiliva, infatti, che la detrazione si applicasse, in tale caso, a condizione che sull'intero fabbricato fossero stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *c*) e *d*), della legge n. 457 del 1978, entro il 31 dicembre 2002 e che l'acquisto avvenisse entro il 30 giugno 2003. Vedremo in seguito che la finanziaria 2003, legge 27 dicembre 2002, n. 289, ha disposto la proroga di un intero anno di entrambi i termini sopra citati.

In tale caso, comunque, la detrazione compete nei limiti del 36 per cento del valore degli interventi, che si assume pari al 25 per cento del prezzo di vendita, come risulta dall'atto di compravendita o di assegnazione, con un tetto massimo di spesa che nell'originaria disposizione, applicabile sino al 31 dicembre 2002, era fissata in misura pari a 77.468,53 euro.

L'articolo 2, commi 5 e 6, della legge 27 dicembre 2002, n. 289 (finanziaria 2003), ha disposto la proroga, con termini diversi, sia della detrazione IRPEF del 36 per cento spettante in relazione alle spese sostenute per gli interventi di recupero degli edifici residenziali (articolo 1 della legge n. 449 del 1997), sia dell'applicabilità della stessa agevolazione all'acquisto di unità immobiliari facenti parte di edifici

integralmente ristrutturati e ceduti da imprese o da cooperative edilizie.

In entrambi i casi, inoltre, è stato previsto l'abbassamento del limite massimo di spesa cui commisurare la detrazione, che dai 77.468,53 euro è stato fissato, a decorrere dal 1° gennaio 2003, a 48.000 euro.

Più in particolare, secondo le disposizioni dell'articolo 2, comma 5, della finanziaria 2003, la detrazione IRPEF del 36 per cento si applica con riferimento a tutte le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, il cui pagamento, da effettuare sempre con bonifico bancario, avvenga entro il 30 settembre 2003. In tale ambito, il legislatore ha voluto, nel disporre la proroga dell'agevolazione, puntualizzare alcune ipotesi particolari che possono verificarsi durante la fruizione del beneficio fiscale. L'articolo 2, comma 5, stabilisce, infatti, che nel caso di dell'unità immobiliare oggetto dei lavori agevolati, spettano all'acquirente esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. Nell'ipotesi, invece, di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette per intero solo all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile.

Nell'ambito degli interventi agevolabili, inoltre, la stessa disposizione normativa, ha specificato che, dal 1° gennaio 2003, danno diritto alla detrazione di imposta anche le spese relative agli interventi di bonifica dell'amianto, sempre a condizione che le stesse siano sostenute e pagate con bonifico bancario entro il 30 settembre 2003.

Per ciò che attiene al limite di spesa massimo cui commisurare la detrazione, la finanziaria 2003 ne ha disposto, come sopra detto, l'abbassamento a 48.000 euro a decorrere dal 1° gennaio 2003, con l'ulteriore specificazione che, nel caso in cui i lavori realizzati sino al 30 settembre 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi già iniziati in anni precedenti (comunque successivamente al 1° gennaio 1998), si deve tenere conto, ai fini del calcolo del limite massimo dei 48.000 euro, anche di tutte le spese sostenute negli stessi anni. Applicando il principio

già introdotto dal 1° gennaio 2002 dalla legge n. 448 del 2001, ciò implica che nell'ipotesi in cui gli interventi eseguiti nel 2003 consistano in una semplice prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti, la detrazione IRPEF compete solo e nella misura in cui il limite dei 48.000 euro di spese ammissibili al beneficio non sia stato già pienamente utilizzato in precedenza. Nel caso in cui, invece, dal 1° gennaio 2003 vengano realizzati nuovi interventi agevolati, non interverrà nessuna limitazione all'importo massimo dei 48.000 euro di spesa ammessa a detrazione.

Rimane ferma poi, anche per le spese sostenute dal 1° gennaio al 30 settembre 2003, la necessaria ripartizione della detrazione spettante in dieci quote annuali di pari importo, con la novità però che, per i soggetti di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione spettante può essere ripartita, anziché in dieci anni, rispettivamente in cinque e in tre quote annuali costanti.

La finanziaria 2003, legge n. 289 del 2002, ha disposto, con l'articolo 2, comma 6, anche la proroga di un intero anno dell'applicazione del beneficio fiscale per gli acquisti di unità immobiliari poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie, fattispecie introdotta dal 1° gennaio 2002, dall'articolo 9, comma 2, della legge n. 448 del 2001 (finanziaria 2002). Stante la proroga, quindi, la detrazione IRPEF si applica a condizione che sull'intero fabbricato siano stati eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 31, primo comma, lettere *c*) e *d*), della legge n. 457 del 1978, entro il 31 dicembre 2003 e che l'acquisto avvenga entro il 30 giugno 2004.

La detrazione compete sempre nei limiti del 36 per cento del valore degli interventi, che si assume pari al 25 per cento del prezzo di vendita, come risulta dall'atto di compravendita o di assegnazione, con un tetto massimo di spesa detraibile che, dal 1° gennaio 2003, risulta abbassato a 48.000 euro (anziché

77.468,53 euro). Nell'ipotesi di pagamento di acconti, inoltre, come chiarito dall'Agenzia delle entrate già nell'ambito della circolare n. 15/E del 1° febbraio 2002, la detrazione è ammessa a condizione che venga stipulato un compromesso, regolarmente registrato, ove risulti il prezzo di vendita dell'immobile.

A questo riguardo, risultano, inoltre, applicabili i chiarimenti che l'Agenzia delle entrate aveva fornito in precedenza, con le circolari n. 9/E del 30 gennaio 2002, e 15/E del 1° febbraio 2002, dove viene, in sostanza, precisato che il 25 per cento su cui determinare la detrazione di imposta deve essere calcolato in ogni caso sul prezzo complessivo di vendita dell'immobile, a prescindere dal fatto che i costi di recupero siano stati sostenuti dall'impresa venditrice prima del 1° gennaio 2002 (data a decorrere dalla quale è stata disposta l'applicabilità della detrazione a tale fattispecie), purché gli interventi di integrale ristrutturazione dell'immobile siano stati iniziati successivamente al 1° gennaio 1998 (data di entrata in vigore della legge n. 449 del 1997) e, stante la proroga ultima, risultino comunque ultimati entro il 31 dicembre 2003.

Delle sostanziali novità, rispetto a quanto chiarito dall'Agenzia delle entrate nell'ambito della circolare n. 15/E del 2002, sono, invece, ravvisabili circa gli adempimenti ai quali gli acquirenti delle unità immobiliari agevolate devono adempiere per poter fruire della detrazione di imposta.

Mentre, infatti, l'Agenzia delle entrate aveva precisato, applicando le ordinarie procedure applicabili per fruire dell'agevolazione, che, nel caso di acquisto o di assegnazione di unità abitative ristrutturate, il contribuente doveva inviare la comunicazione al centro operativo di Pescara (entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui si fruiva della detrazione) ed effettuare i pagamenti con bonifico bancario, il successivo regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, adottato di concerto con il Ministro delle infrastrut-

ture e dei trasporti, 9 maggio 2002, n. 153, ha stabilito invece che, con esclusivo riguardo a tale fattispecie, non devono essere effettuati gli ordinari adempimenti, che l'articolo 1 del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41, ha previsto per poter fruire della detrazione IRPEF del 36 per cento. L'entrata in vigore di tale disposizione, quindi, permette, nel caso di acquisto di unità immobiliari poste all'interno di fabbricati interamente ristrutturati, di beneficiare dell'agevolazione senza dovere inviare la comunicazione al centro operativo di Pescara e senza effettuare i pagamenti tramite bonifico bancario.

Resta, invece, fermo l'obbligo di rispettare gli adempimenti previsti dal citato regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 1998, come da ultimo modificato dal citato regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze n. 153 del 2002, per poter applicare il beneficio fiscale a tutte le altre fattispecie contemplate dall'articolo 1, comma 1, della legge n. 449 del 1997, e successive modificazioni. In questi casi, quindi, come verrà in seguito meglio evidenziato, continua a permanere, tra l'altro, l'obbligo di comunicare l'inizio dei lavori (preventivamente all'avvio degli stessi) al centro operativo di Pescara e di effettuare i pagamenti tramite bonifico bancario.

L'articolo 19, comma 3, della legge n. 289 del 2002, infine, ha disposto la proroga di un intero anno, ossia sino al 31 dicembre 2003, dell'applicazione della detrazione IRPEF del 36 per cento alle spese di manutenzione e salvaguardia dei boschi, fattispecie introdotta dal 1° gennaio 2002, dall'articolo 9, comma 6, della legge n. 448 del 2001. Per tali interventi, il legislatore ha fissato il tetto di spesa massimo detraibile in 100.000 euro e il mantenimento della ripartizione quinquennale o decennale della detrazione, a scelta del contribuente. Con riferimento a tale fattispecie il Ministro dell'economia e delle finanze ha adottato il regolamento di cui al decreto 19 aprile 2002, n. 124, al fine di individuarne le modalità operative.

### *Gli effetti prodotti dai benefici fiscali*

I benefici fiscali negli anni dal 1998 al 2002 hanno indubbiamente prodotto effetti positivi sia sul recupero del sommerso stimolato dall'obbligo di farsi rilasciare le fatture per i lavori eseguiti al fine di accedere ai benefici fiscali, sia per lo sviluppo delle iniziative nel comparto delle manutenzioni e delle ristrutturazioni edilizie del patrimonio edilizio. In sostanza, il provvedimento non richiede una specifica copertura finanziaria, ma fiscalmente si autofinanzia.

In particolare il 2002 si è chiuso con un nuovo deciso aumento del numero di richieste di agevolazioni fiscali introdotte dalla legge finanziaria 1998 (legge n. 449 del 1997) per interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia (36 per cento) che complessivamente nei cinque anni di applicazione hanno sfiorato quota 1.500.000 (esattamente 1.447.207). A fine anno 2002, secondo i dati dell'Agenzia delle entrate, le comunicazioni di richiesta di detrazioni fiscali sono state circa 360.000 con un incremento del 12,3 per cento rispetto all'anno precedente.

Al risultato hanno contribuito, in modo determinante, la brillante partenza di gennaio 2002 (+80,7 per cento rispetto a gennaio 2001) e le *performance* positive dei mesi successivi.

La distribuzione territoriale dei dati evidenza, nel 2002, tassi di crescita generalizzati a quasi tutte le regioni italiane. Nell'ultimo anno, tra l'altro, sono proprio le regioni meridionali che, sebbene caratterizzate da un numero di interventi piuttosto contenuto in termini assoluti, mostrano la migliore *performance* nell'utilizzo degli incentivi fiscali per la ristrutturazione e la manutenzione del patrimonio abitativo.

Tra il 2001 ed il 2002, si registra, infatti, un significativo incremento delle domande del 33,2 per cento nelle regioni meridionali, a fronte del 7,8 per cento registrato nelle regioni settentrionali e del 16,2 per cento in quelle centrali.

Il dato dimostra che anche in realtà complesse, come quella meridionale, effi-

cienti strumenti agevolativi possono contribuire a sostenere lo sviluppo dei livelli di attività e soprattutto a fare emergere un'importante quota dell'irregolarità e del sommerso.

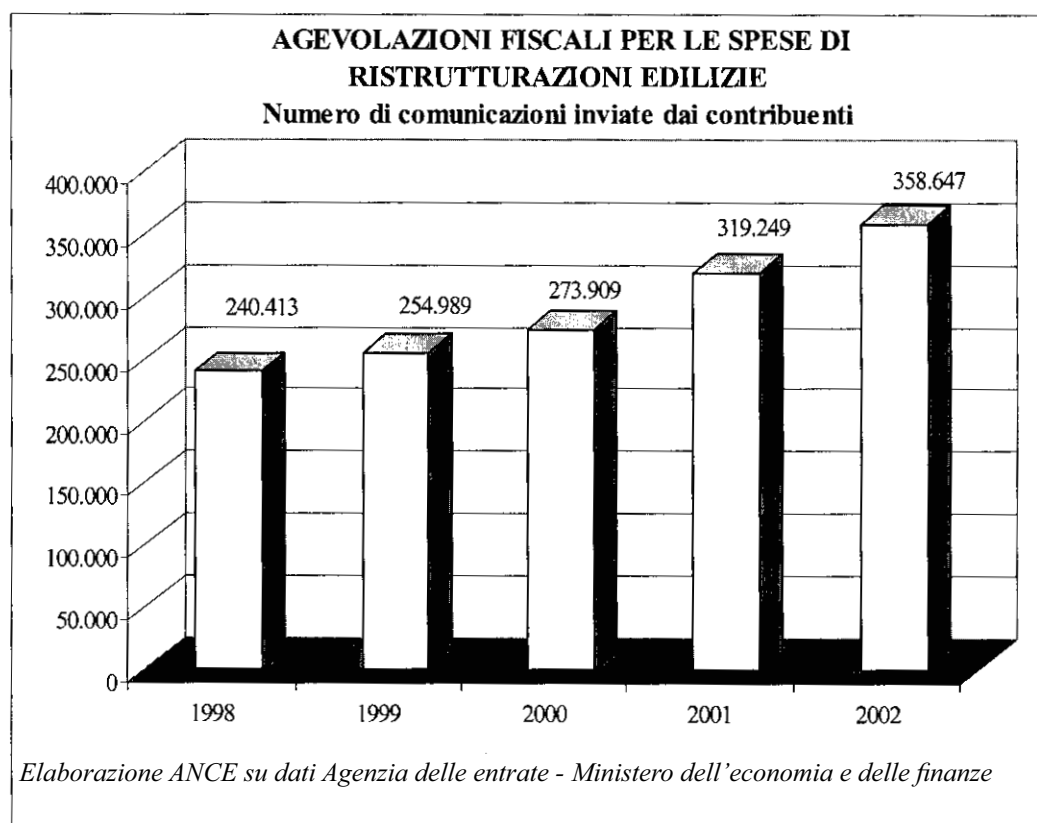
Rapportando, inoltre, le richieste di agevolazione al numero di abitazioni occupate esistenti (Censimento ISTAT 2001) risulta che nel periodo 1998-2002 gli interventi hanno interessato nel complesso 6,8 unità abitative su 100. Questa relazione, che può indicare il grado di recepimento dello strumento agevolativo, ci consente di sottolineare, ancora una volta, la notevole differenza di comportamento tra il centro-nord e il sud: nelle regioni meridionali il rapporto tra il numero delle domande pervenute tra il 1998 ed il 2002 e le abitazioni esistenti risulta pari a 2,6 unità abitative su 100, un risultato notevolmente inferiore rispetto al nord dove questo rapporto risulta pari a 9,7 unità abitative su 100 e al centro, dove è pari a 6,7 unità abitative su 100.

Da questo indicatore si osserva che, nel periodo 1998-2002, le regioni del nord e in particolare il Trentino Alto Adige e l'Emilia Romagna mostrano il più elevato grado di utilizzo dello strumento agevolativo (rispettivamente con 16,7 e 13 operazioni di ristrutturazione per 100 abitazioni occupate), mentre la Campania, sebbene nel 2002 presenti un aumento delle richieste per interventi di recupero del 55,3 per cento rispetto al 2001, mostra un indice di utilizzo dello strumento di solo 1,6 operazioni di ristrutturazione per 100 abitazioni occupate.

Gli sgravi fiscali per le ristrutturazioni rappresentano pertanto un'opportunità per il mercato delle imprese dell'edilizia con effetti positivi sull'economia e l'occupazione, che, ricordiamo, è cresciuta nel settore, nel corso del 2002, del 2,4 per cento rispetto al 2001 (vedi tabelle seguenti sulla distribuzione temporale e territoriale delle richieste dei benefici), senza contare i benefici derivanti all'intera collettività per il netto miglioramento della qualità strutturale e anche estetica degli edifici dei nostri centri storici.

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

	1998	1999	2000	2001	2002	Var. % su stesso periodo		
						2001/2000	2002/2001	
	<b>Numero</b>							
Gennaio		16.186	17.910	16.357	29.553	-8,7	80,7	
Febbraio		13.397	17.591	21.912	n.d.	24,6	n.d.	
Marzo		17.300	20.093	23.006	n.d.	14,5	n.d.	
Aprile		17.029	19.431	20.137	22.888	3,6	13,7	
Maggio	117.916	25.223	25.253	33.870	48.576	34,1	43,4	
Giugno	21.280	23.501	28.168	25.371	16.331	-9,9	-35,6	
Luglio	16.950	27.821	26.623	34.336	50.777	29,0	47,9	
Agosto	14.274	15.332	17.396	25.039	21.207	43,9	-15,3	
Settembre	15.145	24.216	24.177	30.668	34.622	26,8	12,9	
Ottobre	22.719	28.904	29.691	37.498	36.703	26,3	-2,1	
Novembre	17.065	25.887	26.172	26.568	29.527	1,5	11,1	
Dicembre	15.064	20.193	21.404	24.487	27.758	14,4	13,4	
<b>Totale anno</b>	<b>240.413</b>	<b>254.989</b>	<b>273.909</b>	<b>319.249</b>	<b>358.647</b>	<b>16,6</b>	<b>12,3</b>	

*Elaborazione ANCE su dati Agenzia delle entrate - Ministero dell'economia e delle finanze*

## XIV LEGISLATURA - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

**Detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia***Comunicazioni inviate dai contribuenti*

Regione	1998	1999	2000	2001	2002	Variazioni %		
						2000/1999	2001/2000	2002/2001
Piemonte	24.337	25.487	25.799	30.058	33.983	1,2	16,5	13,1
Valle D'Aosta	1.471	1.453	751	1.123	1.268	-48,3	49,5	12,9
Lombardia	44.620	48.700	57.940	66.450	63.356	19,0	14,7	-4,7
Trentino Alto Adige	11.800	11.723	10.974	12.193	13.975	-6,4	11,1	14,6
Veneto	19.732	25.585	29.764	36.847	46.770	16,3	23,8	26,9
Friuli Venezia Giulia	7.769	10.709	11.020	13.612	14.307	2,9	23,5	5,1
Liguria	17.820	13.430	13.650	17.950	16.399	1,6	31,5	-8,6
Emilia Romagna	38.081	39.019	38.650	45.200	50.866	-0,9	16,9	12,5
Toscana	21.162	19.588	19.300	23.050	25.965	-1,5	19,4	12,6
Umbria	4.032	5.297	5.422	5.673	6.377	2,4	4,6	12,4
Marche	8.338	7.769	8.138	9.083	9.962	4,7	11,6	9,7
Lazio	14.350	17.313	18.301	20.496	25.468	5,7	12,0	24,3
Abruzzo	3.987	4.507	4.594	5.196	6.237	1,9	13,1	20,0
Molise	678	600	719	750	1.095	19,8	4,3	46,0
Campania	5.950	4.450	5.487	5.424	8.424	23,3	-1,1	55,3
Puglia	5.596	6.058	7.205	8.813	11.358	18,9	22,3	28,9
Basilicata	833	679	780	1.135	1.396	14,9	45,5	23,0
Calabria	2.300	1.730	1.908	2.126	3.096	10,3	11,4	45,6
Sicilia	4.800	6.791	9.509	9.200	12.375	40,0	-3,2	34,5
Sardegna	2.757	4.101	3.998	4.870	5.970	-2,5	21,8	22,6
<b>Totale Italia</b>	<b>240.413</b>	<b>254.989</b>	<b>273.909</b>	<b>319.249</b>	<b>358.647</b>	<b>7,4</b>	<b>16,6</b>	<b>12,3</b>
Italia Settentrionale	165.630	176.106	188.548	223.433	240.924	7,1	18,5	7,8
Italia centrale	47.882	49.967	51.161	58.302	67.772	2,4	14,0	16,2
Italia Meridionale ed insulare	26.901	28.916	34.200	37.514	49.951	18,3	9,7	33,2

*Elaborazione ANCE su dati Agenzia delle entrate - Ministero dell'economia e delle finanze*

**Grado di utilizzo dello strumento agevolativo per regione**

Regione	Patrimonio abitativo occupato Censimento 2001	Numero totale delle operazioni agevolate	Grado di utilizzo (Numero di operazioni di ristrutturazioni * 100 abitazioni occupate)
Piemonte	1.768.450	139.664	7,9
Valle D'Aosta	52.955	6.066	11,5
Lombardia	3.576.182	281.066	7,9
Trentino Alto Adige	362.393	60.665	16,7
Veneto	1.683.755	158.698	9,4
Friuli Venezia Giulia	492.111	57.417	11,7
Liguria	700.807	79.249	11,3
Emilia Romagna	1.623.132	211.816	13,0
Toscana	1.361.163	109.065	8,0
Umbria	305.561	26.801	8,8
Marche	542.090	43.290	8,0
Lazio	1.906.417	95.928	5,0
Abruzzo	451.949	24.521	5,4
Molise	117.238	3.842	3,3
Campania	1.825.075	29.735	1,6
Puglia	1.356.004	39.030	2,9
Basilicata	210.762	4.823	2,3
Calabria	694.284	11.160	1,6
Sicilia	1.731.016	42.675	2,5
Sardegna	566.255	21.696	3,8
<b>Totale Italia</b>	<b>21.327.599</b>	<b>1.447.207</b>	<b>6,8</b>
Italia Settentrionale	10.259.785	994.641	9,7
Italia centrale	4.115.231	275.084	6,7
Italia Meridionale ed insulare	6.952.583	177.482	2,6

*Elaborazione ANCE su dati ISTAT e Agenzia delle entrate*



La proposta di legge oltre a riconfermare la disciplina vigente, intende apportare alcune significative modifiche che intendono consentire al provvedimento un maggiore effetto propulsivo per il recupero del patrimonio edilizio delle nostre città, sia con riferimento alla tipologia degli interventi ammessi al beneficio, sia con riferimento ai soggetti e ai limiti di applicazione dei benefici.

Per quanto attiene alla tipologia degli interventi è prevista l'estensione dei benefici anche:

a) agli interventi di demolizione e di ricostruzione anche non fedele;

b) agli interventi di ampliamento della volumetria nei limiti del 20 per cento e funzionali alle unità immobiliari esistenti;

c) agli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso (da non residenziale a residenziale);

d) agli acquisti di fabbricati residenziali realizzati nell'ambito di iniziative ricomprese in programmi integrati o in programmi simili, comunque denominati, ai sensi della legislazione regionale vigente (articoli 1 e 7).

Per quanto attiene ai soggetti e ai limiti di applicazione dei benefici è previsto innanzitutto l'innalzamento a 80.000 euro del limite massimo cui commisurare la detrazione e il ripristino della detraibilità

in misura pari al 41 per cento delle spese sostenute.

In pratica il limite massimo cui commisurare la detrazione risulta pari al 41 per cento di 80.000 euro cioè 28.800 euro, da ripartire in cinque o dieci anni in sede di dichiarazione di redditi (articoli 1 e 2).

Per gli interventi diretti a garantire la sicurezza statica degli edifici, nonché per gli interventi di adeguamento antisismico, la detrazione si applica in misura maggiore (50 per cento anziché 41 per cento: articolo 2).

Per l'acquisto dei parcheggi pertinenziali viene precisato che la detrazione risulta pari al 41 per cento del prezzo di acquisto e non delle spese di realizzazione sostenute dall'impresa (articolo 1).

Per gli acquisti dei fabbricati ristrutturati da imprese è previsto che il beneficio deve essere applicato all'atto dell'acquisto del fabbricato, a prescindere dalla data di ultimazione dei lavori. Inoltre, è stabilita l'estensione dei benefici fiscali anche per gli acquisti dei fabbricati realizzati nell'ambito dei programmi integrati di cui alla legge n. 179 del 1992 (articolo 7).

L'articolo 8, infine, introduce specifiche agevolazioni per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi e degli strumenti urbanistici, dirette a neutralizzare, sotto il profilo fiscale, gli scambi di aree e di fabbricati finalizzati all'attuazione dei piani.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

1. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, una quota delle spese sostenute sino ad un importo massimo delle stesse di 80.000 euro ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del comma 1 dell' articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, numero 1), del codice civile nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle citate lettere *b)*, *c)* e *d)* del comma 1, dell'articolo 3 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze. Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, e successive modificazioni, per quanto riguarda gli impianti elettrici, e delle norme specifiche per la sicurezza UNI-CIG, di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, per gli impianti a metano. La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti spetta per gli interventi relativi alla realizzazione e all'acquisto di autorimesse o di posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed

esterna all'abitazione per le persone portatrici di *handicap* in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, all'esecuzione di opere volte a evitare infortuni domestici, nonché all'esecuzione di opere dirette a garantire la sicurezza statica degli edifici e per gli interventi di natura antisismica realizzati sulle parti strutturali. Gli effetti derivanti dalle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento. Per gli acquisti di box pertinenziali la detrazione, nei limiti previsti dal presente comma, è commisurata al 41 per cento del prezzo di acquisto.

2. La detrazione di cui al comma 1 compete, altresì:

a) per le spese sostenute per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio;

b) in relazione alle spese di demolizione e di ricostruzione anche non fedele di edifici abitativi;

c) in relazione alle spese per gli interventi di aumento della volumetria nei limiti del 20 per cento e funzionali alle unità immobiliari esistenti;

d) in relazione agli interventi di recupero con cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale;

e) per le spese sostenute per interventi di bonifica dell'amianto e per gli

interventi di manutenzione e salvaguardia dei boschi.

ART. 2.

1. La detrazione di cui all'articolo 1 compete, per le spese sostenute in ciascun periodo d'imposta, per una quota pari al 41 per cento delle spese stesse. Per gli interventi diretti a garantire la sicurezza e per gli interventi antisismici la detrazione compete per una quota pari al 50 per cento delle spese stesse.

2. La detrazione di cui al comma 1 è ripartita in quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. È consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in dieci quote annuali costanti e di pari importo.

ART. 3.

1. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, da adottare entro un mese dalla data di entrata in vigore della presente legge, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 della presente legge, nonché le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento di banche o della società Poste italiane Spa, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva ovvero mediante l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in conformità alle norme vigenti in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dai decreti legislativi 19 settembre 1994, n. 626, e 14 agosto 1996, n. 494, e successive modificazioni, prevedendo in tali ipotesi specifiche cause di decadenza dal diritto alla detrazione.

2. Le detrazioni di cui alla presente legge sono ammesse per edifici censiti all'ufficio del catasto o dei quali è stato

richiesto l'accatastamento e risulta pagata l'imposta comunale sugli immobili (ICI).

ART. 4.

1. In relazione agli interventi eseguiti ai sensi della presente legge, i comuni possono deliberare l'esonero dal pagamento della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche o del relativo canone per la medesima occupazione.

ART. 5.

1. I comuni possono fissare aliquote agevolate dell'ICI anche inferiori al 4 per mille, a favore di proprietari che eseguono interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili o interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero volti alla realizzazione di autorimesse o di posti auto anche pertinenziali oppure all'utilizzo di sottotetti. L'aliquota agevolata è applicata limitatamente alle unità immobiliari oggetto di tali interventi e per la durata di tre anni dall'inizio dei relativi lavori.

ART. 6.

1. In caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi di cui alla presente legge le detrazioni previste dalla medesima legge, non utilizzate in tutto o in parte dal venditore, spettano per i rimanenti periodi di imposta all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare.

ART. 7.

1. L'incentivo fiscale previsto dalla presente legge si applica anche in relazione agli acquisti di singole unità immobiliari a destinazione residenziale e alle relative pertinenze, facenti parte di edifici sui quali sono stati eseguiti da imprese di

costruzione o di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile, interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettere *c)* e *d)*, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, riguardanti interi fabbricati. In tale caso la detrazione relativa ai lavori di recupero eseguiti spetta all'acquirente o all'assegnatario delle singole unità immobiliari, in ragione di un'aliquota del 41 per cento del valore degli interventi eseguiti, che si assume pari al 25 per cento del prezzo dell'unità immobiliare risultante nell'atto pubblico di compravendita o di assegnazione e, comunque, entro l'importo massimo di 80.000 euro.

2. L'incentivo fiscale di cui al comma 1 si applica anche in relazione agli acquisti di fabbricati residenziali:

*a)* risultanti da interventi di demolizione o di ricostruzione, anche non fedele;

*b)* realizzati nell'ambito di iniziative comprese in programmi integrati ai sensi dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, o in programmi similari, comunque denominati, ai sensi della legislazione regionale vigente.

#### ART. 8.

1. I trasferimenti di immobili o dei diritti edificatori per l'attuazione dei programmi di cui all'articolo 7, comma 2, lettera *b)*, nonché dei piani attuativi, comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, sono in ogni caso irrilevanti agli effetti dell'imposta sul valore aggiunto e sono soggetti alle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa a condizione che entro cinque anni dall'acquisto sia iniziata l'utilizzazione edificatoria dell'area ai sensi di quanto previsto dal piano urbanistico.

2. Agli effetti delle imposte sul reddito, in alternativa al regime ordinario, le plu-

svalenze derivanti dai trasferimenti degli immobili e dei diritti edificatori finalizzati all'attuazione dei programmi e dei piani di cui al comma 1, sono soggette all'imposta sostitutiva delle imposte sul reddito pari al 4 per cento del valore di perizia risultante da stime effettuate ai sensi dell'articolo 64 del codice di procedura civile.

3. L'imposta sostitutiva di cui al comma 2, determinata all'atto del trasferimento dell'immobile o del diritto edificatorio finalizzato all'attuazione degli strumenti urbanistici, è accantonata in un apposito fondo e risulta esigibile solo all'atto della successiva vendita dell'area o del diritto edificatorio ottenuto ai sensi del presente comma.

€ 0,26



\*14PDL0042070\*