

### Barriere e protezioni stradali Eliminato il requisito della produzione in stabilimento

Publicato nella Gazzetta ufficiale n. 139 del 18 giugno 2007, entrerà in vigore il prossimo 3 luglio il **DPR n. 74 del 13 febbraio 2007**, sulla qualificazione delle imprese nella categoria OS 12 (barriere e protezioni stradali). Il suddetto provvedimento, sopprime il quinto ed il sesto periodo del comma 8 dell'articolo 18 del DPR 34/2000, introdotti dal DPR 93/04 i quali prevedevano che, ai fini della qualificazione nella suddetta categoria per classifiche di importo pari o superiore alla III, le imprese installatrici di barriere e protezioni stradali dovevano **produrre** nel proprio stabilimento industriale i dispositivi da installare.

Ciò, aveva determinato una notevole compressione della concorrenza per gli appalti per i quali si richiedeva la qualificazione per importo pari o superiore a 1.032.013 euro, considerato che le imprese italiane produttrici di barriere di sicurezza risultavano essere, in quel periodo, poco più di una decina.



Determinante per la suddetta soppressione è stata l'azione dell'ANCE, la quale più volte, nelle sedi competenti, aveva sottolineato che la produzione del sistema di protezione e l'installazione dello stesso costituivano due fasi costruttive ben distinte, autonome l'una dall'altra, che presupponevano specializzazioni altrettanto distinte, per cui il vincolo dell'accentramento di esse in un unico soggetto, introdotto dal DPR 93/04, non contribuiva a migliorare ulteriormente la sicurezza. Al contrario, la ripartizione delle due predette fasi su due diversi soggetti (produttore - costruttore) era idonea ad accrescere le rispettive specializzazioni, a tutto vantaggio della qualità del prodotto finale e quindi della sicurezza.

### Obbligo di adottare prezzi basati su prezziari aggiornati

Gli enti appaltanti sono tenuti a porre a base di gara progetti con prezzi aggiornati all'attualità. L'importante principio è stato affermato dal TAR Catania, che, ravvisando, nelle censure dei ricorrenti, il richiesto fumus boni iuris ed inoltre la sussistenza di un possibile danno grave ed irreparabile, con ordinanza n. 768/07, ha pronunciato la sospensione di una procedura di gara indetta da un ente pubblico sulla base di un progetto i cui prezzi erano stati determinati in applicazione di un prezzario risalente al 1999,.

Su tale delicata questione, in tal senso, si era già pronunciata in altre occasioni l'Autorità di Vigilanza, determinando da parte di alcuni enti l'autoannullamento di ufficio di bandi fondati su prezziari non aggiornati.

## IVA - Cessioni di pertinenze ad abitazioni effettuate da impresa costruttrice - Chiarimenti ministeriali



I fabbricati strumentali legati da vincolo pertinenziale ad un'abitazione acquisiscono, ai fini IVA, natura di fabbricati abitativi, a prescindere dal numero delle unità poste a servizio dello stesso immobile residenziale.

Così, in caso di cessione di una "prima casa" unitamente a due box alla stessa pertinenziali, effettuata dall'impresa costruttrice entro quattro anni dall'ultimazione della costruzione, entrambe le autorimesse devono essere trattate come se fossero anche esse immobili abitativi, per cui:

- su un box potrà essere applicata l'aliquota IVA del 4% (in virtù della nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I allegata al D.P.R. 131/1986, che estende le agevolazioni "prima casa" anche all'acquisto delle pertinenze, limitatamente ad una per ciascuna categoria catastale);
- sull'altro box potrà essere applicata l'aliquota IVA prevista per la cessione di abitazioni non di lusso, pari al 10% (e non, invece, quella ordinaria del 20% applicabile, in genere, al trasferimento di immobili strumentali).

Così precisa l'Agenzia delle Entrate con la **Risoluzione 139/E del 20 giugno 2007**, chiarendo nuovamente il regime fiscale applicabile alla cessione di immobili che, ancorché non classificati catastalmente come abitazioni, sono pertinenziali e posti al servizio di fabbricati abitativi.

Per quanto riguarda l'aliquota IVA applicabile:

- **la prima pertinenza e` imponibile IVA con l'aliquota** prevista per la "prima casa" **pari al 4%**, in base n. 21) della Tabella A, Parte II, allegata al D.P.R.633/1972 (che richiama la nota II-bis dell'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131);
- **la seconda pertinenza e` imponibile IVA con aliquota del 10%**, in conformità al regime applicabile alle abitazioni non di lusso, in base al n. 127-undecies) della Tabella A, Parte III, allegata al D.P.R. 633/1972<sup>1[2]</sup>.

In entrambi i casi, le imposte di registro, ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa, pari a 168 euro ciascuna.

## Detrazione IRPEF del 36% per le ristrutturazioni edilizie Circolare dell'Agenzia delle Entrate



Nell'ipotesi di lavori su parti comuni condominiali, il limite massimo di 48.000 euro cui commisurare la detrazione del 36% va riferito a ciascuna unita` immobiliare. Tale limite, inoltre, deve essere complessivamente considerato nell'ipotesi di lavori effettuati sia sull'abitazione che sulla pertinenza. In caso di bonifici pagati dopo il 4 luglio 2006, in relazione a fatture emesse prima di tale data, non e` necessaria l'indicazione separata in fattura del costo della manodopera, che non deve essere altresì evidenziata nelle fatture emesse relativamente alla cessione di box pertinenziali, ultimati prima del 4 luglio 2006 ma ceduti successivamente a tale data.

Questi i nuovi chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate sulle agevolazioni fiscali per le ristrutturazioni edilizie, contenuti nelle **R. M. n. 124/E del 4 giugno 2007** e **R.M. n.127/E del 5 giugno 2007**.

### **1. Come calcolare il limite dei 48.000 euro**

*1.1 Spese su parti comuni condominiali*

*1.2 Spese relative a pertinenze di abitazioni*

*1.3 Spese sostenute da piu` comproprietari*

### **2. Indicazione in fattura del costo della manodopera**

#### **1. Come calcolare il limite dei 48.000 euro**

*1.1 Spese su parti comuni condominiali*

La R.M. 124/E del 4 giugno 2007 specifica che **il limite massimo di spesa cui commisurare la detrazione IRPEF del 36%**, ai sensi dell'art. 1, commi 387-388, della legge 27 dicembre 2006 n. 296, **nell'ipotesi di lavori su parti comuni condominiali, deve essere riferito a ciascuna abitazione facente parte del condominio.** In sostanza, viene per la prima volta espressamente precisato che il limite dei 48.000 euro rileva autonomamente con riferimento a ciascun condomino rispetto anche a eventuali interventi eseguiti sulle singole unita` immobiliari.

In merito, la Risoluzione precisa che l'amministratore, nel rilasciare la quietanza in cui attesta il pagamento delle spese sostenute da ciascun condomino, deve indicare specificamente l'importo della spesa, relativa alle parti comuni, imputabile a ciascuna delle unita` immobiliari.

Per le spese sostenute dal condominio nel corso del 2006, confermando quanto gia` affermato nella Circolare 28/E/2006 (cfr. *Dossier ANCE n. 008 del 30 aprile 2007*) l'amministratore deve indicare l'importo delle spese per le quali e` possibile fruire della detrazione del 41% o del 36%, a seconda se le fatture siano state emesse prima o dopo il 30 settembre 2006 (*art. 35, comma 35quater della legge 4 agosto 2006 n.248*).

Resta fermo che, per le spese relative ad interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, per i quali l'IVA al 10% si applica a regime<sup>1[1]</sup>, la percentuale di detrazione è comunque pari al 41% sempreché i bonifici siano stati effettuati entro il 30 settembre 2006. Inoltre, viene precisato che la detrazione spetta a tutti i condomini a condizione che l'amministratore abbia effettuato il pagamento con bonifico bancario o postale (principio di cassa in capo all'amministratore) e che il singolo condomino abbia comunque versato la propria quota di spese entro il termine di presentazione della dichiarazione nella quale s'intende fruire della detrazione (pertanto anche successivamente al pagamento dell'amministratore).

### *1.2 Spese relative a pertinenze di abitazioni*

Nella R.M.124/E/2007 viene altresì chiarito che **il limite dei 48.000 euro, nell'ipotesi di interventi eseguiti sulle pertinenze di abitazioni** (box, cantina, soffitta), **va riferito complessivamente all'abitazione e, pertanto, non opera autonomamente.**

Cio' in quanto l'art. 35, comma 35quater della legge 248/2006 riferisce tale limite all'unità abitativa. Tale interpretazione appare alquanto restrittiva in quanto non tiene conto delle modifiche apportate dalla legge finanziaria per il 2007 (*art.1, commi 387-388 della legge 296/2006*), che, invece, hanno sostituito il riferimento all'unità abitativa con quello di unità immobiliare e come tale dovrebbe agire autonomamente, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2007, anche per le singole pertinenze dell'abitazione.

### *1.3 Spese sostenute da più comproprietari*

Con riferimento alle limitazioni introdotte dall'art. 35, comma 35quater, della legge 248/2006, in base al quale **il limite dei 48.000 euro, in caso di comproprietà va riferito complessivamente a ciascuna unità abitativa e non più ai singoli proprietari**, la R.M. 124/E/2007 fornisce le regole di calcolo dell'importo detraibile per le spese sostenute nel corso del 2006.

In particolare, viene precisato che: *«se nel periodo precedente al 1° ottobre 2006 uno dei comproprietari ha raggiunto il limite dei 48.000 euro di spesa, tale soggetto non ha diritto di usufruire di ulteriori detrazioni nel 2006 con riferimento alle spese sostenute per la medesima unità immobiliare».*

Per contro, **per il singolo comproprietario che non ha raggiunto entro il 30 settembre 2006 tale limite ed ha sostenuto spese anche dopo il 30 settembre 2006, permane il diritto a fruire della detrazione sulla quota residua.**

A tal fine, il titolare del diritto alla detrazione deve produrre una **dichiarazione (al CAAF o in sede di dichiarazione dei redditi)** diretta ad attestare l'importo delle spese di ristrutturazione sostenute da ciascuno dei comproprietari, prima e dopo il 30 settembre 2006.

Ad esempio, nell'ipotesi di tre soggetti comproprietari di cui due hanno superato il limite dei 48.000 euro per spese sostenute entro il 30 settembre 2006, mentre il terzo ha sostenuto spese per importi inferiori, il beneficio, per le spese sostenute a partire dal 1° ottobre, compete solo a quest'ultimo per la differenza.

Nell'ipotesi, invece, in cui nessuno dei comproprietari abbia superato il limite dei 48.000 euro, la detrazione compete, a ciascuno dei tre comproprietari, per le spese sostenute a partire dal 1° ottobre al 31 dicembre 2006, sulla base della seguente formula: **spese sostenute tra il 1° ottobre e il 31 dicembre 2006/spese complessive sostenute per il medesimo importo dai tre comproprietari X 48.000 euro.**