

### INFORMAZIONE E FORMAZIONE: DUE INCONTRI IN ASSOCIAZIONE

**Il primo appuntamento è fissato per lunedì 26 febbraio alle 17.00**  
**Il secondo per lunedì 5 marzo alle 15.00**

Due importanti appuntamenti ai quali sono invitati a partecipare tutti gli imprenditori associati. La prima data da ricordare è quella del **26 febbraio alle ore 17.00**. Sarà, infatti, ospite dell'Associazione, l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Avellino, ing. Mario Perrotta. In seguito ad un primo incontro svoltosi con il Presidente Domenico Piano lo scorso 19 febbraio, l'Assessore ha accettato l'invito del Presidente ad avere un confronto con tutti gli imprenditori sulle delicate questioni tecniche inerenti il Piano Urbanistico Comunale della città di Avellino.

Il secondo appuntamento è fissato per lunedì **5 marzo alle ore 15.00** per partecipare all'incontro tecnico sulle tematiche fiscali introdotte nel settore delle costruzioni da due recenti provvedimenti normativi nazionali: il decreto Visco - Bersani e la legge finanziaria 2007.

L'incontro regionale vedrà la partecipazione in veste di relatori del Dr. Marco Zandonà e della Dott.ssa Marianna Dello Iacono, dirigente e funzionaria dell'Associazione Nazionale Costruttori.

### **Autoliquidazione Inail 2006/2007** **Rateazione ex art. 59, co. 19, L. n. 449/97 e successive modifiche**

L'Inail, a seguito del comunicato del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ha diramato il nuovo tasso d'interesse che le aziende dovranno applicare al secondo, terzo e quarto rateo del premio relativo all'autoliquidazione 2006/2007, ex art.59, co.19, della L. n. 449/97 e successive modifiche. La misura di detto tasso d'interesse, si legge nella nota, è pari al 3,32%. Pertanto, le imprese che hanno indicato ``SI`` sulla apposita casella del mod. 10.3.1, optando in tal modo per la rateizzazione del premio, dovranno applicare i coefficienti relativi alle singole scadenze, così come riportati nell'allegata nota Inail n. 2019/07. Infine, si segnala che per coloro che usufruiscano del pagamento rateale per l'autoliquidazione 2007 in scadenza sabato 16 giugno 2007, il primo giorno utile per effettuare tale adempimento è lunedì 18 giugno p.v.

# Chiarimenti ministeriali sull'IVA per demolizione e ricostruzione

## *Indicazione in fattura del costo della manodopera*

Anche le opere di demolizione e fedele ricostruzione dell'immobile beneficiano dell'aliquota IVA ridotta al 10%, come interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia).

Inoltre, per quanto riguarda le agevolazioni fiscali per il recupero del patrimonio edilizio, l'indicazione in fattura del costo della manodopera deve essere effettuata anche per l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10%.

Sono queste le precisazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n. 11/E del 16 febbraio 2007**, nella quale vengono confermati i chiarimenti forniti dall'Amministrazione Finanziaria in occasione dei recenti incontri con la stampa specializzata.

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

La Legge Finanziaria 2007, nel prorogare la detrazione del 36% per gli interventi di ristrutturazione edilizia, ha confermato anche per il 2007 l'obbligo di indicazione in fattura del costo della manodopera ed ha esteso tale condizione anche per l'applicazione dell'IVA ridotta al 10%.

Inoltre l'Agenzia ha precisato che: 1) è sufficiente l'indicazione complessiva e non puntuale del costo della manodopera; 2) è sufficiente l'indicazione complessiva del costo della manodopera, qualora siano impegnati più dipendenti nell'esecuzione dell'intervento; 3) nell'ipotesi di ditta individuale e/o di lavori eseguiti direttamente dal titolare, il costo della manodopera non va indicato, in quanto trattasi di reddito d'impresa; 4) qualora i lavori siano eseguiti sia dal titolare della ditta che da propri dipendenti, l'indicazione in fattura del costo della manodopera è limitato al solo costo relativo ai dipendenti; 5) in presenza di eventuali subappaltatori, le fatture emesse nei confronti del committente da parte dell'appaltatore principale dei lavori devono in ogni caso contenere l'indicazione del costo della manodopera complessivo (somma del costo della manodopera dei dipendenti dell'appaltatore e dei dipendenti del subappaltatore); 6) l'obbligo d'indicazione del costo della manodopera trova applicazione anche alle ipotesi di cessioni di beni con posa in opera degli stessi.

Inoltre, l'Amministrazione Finanziaria ha ribadito che l'onere di indicazione del costo della manodopera in fattura riguarda sia le opere per cui è prevista la detrazione del 36%, che gli interventi che beneficiano dell'IVA pari al 10% fino al 31 dicembre 2007. Tuttavia, per tale seconda ipotesi, si ritiene che l'obbligo previsto dall'art. 1, comma 388, della Legge Finanziaria 2007 si riferisca **esclusivamente agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle abitazioni**.

In proposito, sebbene il Legislatore, nel prorogare per il 2007, l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10% in relazione a tale tipologia di interventi (manutenzione ordinaria e straordinaria), rinvia genericamente (ai sensi del comma 387, lett. b dell'art. 1 della legge 296/2006) alle prestazioni di cui all'art. 7, comma 1, lett. b) della legge 449/1999 (ovverosia interventi di cui all'art. 31, comma 1, lettere a, b, c e d della legge 457/1978), **la portata del beneficio è circoscritta agli interventi che solo in via transitoria scontano l'applicazione della suddetta agevolazione**. Tale assunto è stato già da tempo chiarito dall'Amministrazione finanziaria che, con la Circolare 7 aprile 2000, n.71/E, nell'illustrare l'ambito applicativo dell'art.7 della legge 449/1999, ha precisato che **il citato beneficio trova applicazione sostanzialmente circoscritta agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**, ferme restando le disposizioni in materia di IVA che prevedono l'applicazione di un'aliquota agevolata «*in via non transitoria e senza limiti attinenti alla tipologia degli immobili*» (ovverosia gli interventi di cui all'art. 31, comma 1, lettere c e d della legge 457/1978, recupero e restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, a cui si applica a regime l'aliquota IVA ridotta del 10% ai sensi del n. 127 quaterdecies della Tabella A, Parte III allegata al DPR 633/1972). Ciò premesso, si ritiene che, dal 1° gennaio 2007, sussista **l'obbligo di indicare distintamente il costo della manodopera** con riferimento alle **fatture relative a lavori di qualsiasi tipologia di intervento di recupero incisivo su edifici abitativi** (restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) **solo** nell'ipotesi in cui, **contestualmente alla riduzione dell'aliquota IVA**, il **committente non impresa si avvalga anche della detrazione IRPEF del 36%** per i medesimi interventi, a pena di decadenza dalla suddetta agevolazione.

**Continua a pag. 4**

## Contratti di cessione e locazione stipulati tra il 4 luglio 2006 e l'11 agosto 2006 - Chiarimenti ministeriali



Per le cessioni e le locazioni di fabbricati strumentali per natura effettuate tra il 4 luglio 2006 e l'11 agosto 2006 (ossia in vigore delle originarie disposizioni del D.L.223/2006, che non hanno trovato conferma nella relativa legge di conversione 248/2006), l'eventuale opzione per l'imponibilit  IVA delle medesime operazioni deve essere comunicata nella dichiarazione IVA per l'anno 2006, il cui termine di presentazione (31 luglio 2007) costituisce, quindi, quello ultimo di esercizio dell'opzione.

In caso di opzione, inoltre, e' comunque opportuno che l'addebito dell'IVA all'acquirente o al locatario avvenga tempestivamente, con emissione dell'apposita fattura integrativa (nota di addebito).

Questi i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate nella **Circolare n.11/E del 16 febbraio 2007**, con la quale vengono ufficializzate le risposte fornite dall'Amministrazione Finanziaria in occasione dei recenti incontri con la Stampa specializzata, sulle disposizioni fiscali introdotte dalla legge 248/2006 e dalla Finanziaria 2007 (legge 296/2006).

Come noto, nell'ambito della nuova disciplina delle cessioni e locazioni immobiliari introdotta dalla legge 248/2006, la legge Finanziaria 2007 (art.1, comma 292, legge 296/2006) ha regolato il regime fiscale applicabile ai contratti di locazione e cessione di immobili stipulati tra il 4 luglio 2006 (data di entrata in vigore del D.L. 223/2006) ed il 12 agosto 2006 (data di entrata in vigore della legge di conversione n.248/2006), ossia in vigore delle originarie disposizioni del D.L. 223/2006 che non sono state convertite in legge.

In particolare, viene previsto per tali contratti il mantenimento del regime fiscale applicato in base alle originarie disposizioni del D.L. 223/2006 che prevedevano:

- l'esenzione da IVA, con contestuale applicazione dell'imposta di registro, per tutti i trasferimenti di fabbricati (abitativi e non), o loro porzioni, ad eccezione delle cessioni effettuate da imprese costruttrici, o ristrutturatici, entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o di recupero;
- l'esenzione da IVA e la contestuale applicazione dell'imposta di registro (aliquota del 2%) per le locazioni di tutti i fabbricati (abitativi e non).

La legge 296/2006 ha, quindi, sanato normativamente, e a favore dei contribuenti, i contratti per i quali la legge 248/2006 ha mutato il regime fiscale.

Per i contratti stipulati a decorrere dal 12 agosto 2006, l'opzione deve essere esercitata direttamente nell'atto di cessione o nel contratto di locazione.

***Continua a pag. 4***

## Continua da pag. 2

Viceversa, nell'ipotesi in cui il **committente** non **fruisca** della suddetta detrazione IRPEF ma **solo della riduzione dell'aliquota IVA del 10%**, l'**obbligo sussiste solo per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**. Infatti, come sopraddetto, per i contratti di appalto relativi ad interventi più incisivi di recupero, l'aliquota ridotta si applica a regime<sup>1[4]</sup> e non solo per interventi eseguiti su edifici residenziali ma anche su edifici a destinazione strumentale. Si sottolinea, infine, che il beneficio è riconosciuto **ai cosiddetti servizi ad alta intensità di manodopera** per i quali, da ultimo con la Direttiva 2006/18/CE del Consiglio del 14 febbraio 2006 (che modifica la DIR. 77/388/CEE), e' la Comunità Europea ad autorizzare gli Stati Membri, tra i quali l'Italia, ad applicare aliquote IVA ridotte, al fine di contrastare il lavoro nero.

Sembra, pertanto, coerente con la *ratio* normativa porre l'obbligo di indicazione del costo della manodopera solo con riferimento ai servizi ai quali il beneficio si applica, che in Italia corrispondono proprio a tali interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente a destinazione abitativa.

## Continua da pag. 3

In particolare:

- ✓ viene fatta salva l'applicazione dell'IVA per i contratti, stipulati tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006, aventi ad oggetto la cessione di fabbricati costruiti o ristrutturati da non più di cinque anni<sup>1[1]</sup>;
- ✓ viene fatta salva l'applicazione dell'imposta di registro pari al 7% (3% in caso di abitazioni "prima casa") e delle imposte ipotecaria e catastale pari al 3% complessivo (ovvero in misura fissa, pari a 168 Euro ciascuna, in caso di abitazione "prima casa") per i contratti stipulati tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006, aventi ad oggetto la cessione di fabbricati costruiti o ristrutturati da più di cinque anni.

Tuttavia, anche per tali cessioni, quando relative a **immobili strumentali per natura**, viene riconosciuta al cedente la possibilità di optare per l'applicazione dell'IVA, dandone comunicazione nella dichiarazione annuale relativa all'IVA dovuta nel 2006. In tal caso, l'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura stabilita dalla legge 248/2006 (imposta di registro in misura fissa, pari a 168 Euro, e ipotecaria e catastale pari complessivamente al 4%), con la possibilità di compensare l'imposta di registro applicata all'atto della cessione con le maggiori imposte ipotecaria e catastale dovute, ferma restando comunque la possibilità di chiedere il rimborso per gli importi che non trovino capienza in tale compensazione;

- ✓ viene fatta salva l'applicazione dell'imposta di registro con aliquota al 2% per i contratti di locazione stipulati tra il 4 luglio e l'11 agosto 2006.

Anche per tali contratti, quando relativi a **fabbricati strumentali per natura**, è riconosciuta comunque la possibilità per il locatore di optare per l'applicazione dell'IVA, dandone comunicazione nella dichiarazione annuale IVA relativa al 2006. In tal caso, l'imposta di registro è dovuta nella misura che è stata fissata dalla legge 248/2006, ossia pari all'1%.

Circa le **modalità operative di esercizio dell'opzione**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, con la citata Circolare 11/E/2007, che il termine di presentazione della dichiarazione IVA relativa al 2006 costituisce il termine ultimo per effettuare l'opzione per l'applicazione dell'IVA. Inoltre, qualora il cedente eserciti l'opzione, dovrà operare una variazione in aumento dell'imposta (ai sensi dell'art.26, comma 1, del D.P.R. 633/1972) con emissione di un'apposita fattura integrativa (nota di debito) nei confronti del cessionario. Al riguardo, l'Amministrazione ha chiarito ulteriormente che, al fine di garantire la certezza dei rapporti giuridici sorti nel periodo di vigenza delle norme non convertite in legge, e' opportuno che l'addebito dell'IVA alla controparte avvenga tempestivamente.