

undefined

# Lavori edili, imposta al 4% e detrazioni Irpef-Ires si possono abbinare

## L'agevolazione

**N**on è facile applicare contemporaneamente l'Iva del 4% (tipica della costruzione di prima casa) e le detrazioni Irpef o Ires sui lavori edili. Ma ci sono parecchi casi in cui è possibile: la «ricostruzione» degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi, la realizzazione di box auto pertinenziali (bonus casa del 50%), il bonus casa acquisti del 50%, l'eliminazione delle barriere architettoniche (bonus casa del 50% e super ecobonus del 110% come intervento trainato) e sismabonus acquisti al 75-85-110 per cento.

### Ricostruzione

Le spese per la «ricostruzione» degli immobili danneggiati a seguito di eventi calamitosi, agevolate con il bonus casa del 50%, non devono per forza rientrare tra le manutenzioni, i restauri e risanamenti conservativi o le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis, comma 1, lettera c, Tuir). In questi casi, se il committente è una persona fisica (non in regime di imprese o professionista), con requisiti «prima casa», può applicare l'Iva del 4% (voce n. 39, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72) alle prestazioni della «rico-

Irpef del 50% che con l'aliquota Iva ridotta del 4 per cento. Si tratta delle prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto o d'opera, avvenuti ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche su qualunque fabbricato, abitativo e non, comprensive dei «beni finiti» e delle materie prime e semilavorate (voce n. 41 ter, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72).

### Box auto

Anche la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali è detraibile al 50% (articolo 16-bis, comma 1, lettera d, Tuir) e per la loro costruzione si applica l'Iva del 4%, se sono pertinenza di prima casa (voce n. 39, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72).

Lo stesso se vengono acquistate dall'impresa costruttrice, entro 5 anni dall'ultimazione dell'intervento edilizio (voce n. 21, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr n. 633/72).

Il bonus Irpef compete anche per



**Anche al sismabonus acquisti spetta la detrazione del 50% del 25% del prezzo di ricostruzione**

più box pertinenziali all'abitazione

struzione» di fabbricati con le caratteristiche cosiddette Tupini, dipendenti da contratti di appalto o d'opera, comprensive dei «beni finiti» e delle materie prime e semilavorate. Lo stesso vale per la «ricostruzione» di costruzioni rurali di cui alla voce n. 21 bis, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72.

Indipendentemente dal possesso dei requisiti «prima casa», poi, alle suddette ricostruzioni post calamità (agevolate col bonus casa del 50%) si applica l'Iva del 4% all'acquisto di «beni finiti» (sanitari, caldaia, infissi esterni e interni), escluse le materie prime e semilavorate, forniti per la costruzione, anche in economia (voce n. 24, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72), delle unità immobiliari Tupini e per le costruzioni rurali di cui alla voce n. 21 bis, Parte II.

L'Iva del 4%, però, non si applica al «ripristino» (sempre agevolate col bonus casa del 50%), che rientra tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo (circolare ministeriale 24 febbraio 1998, n. 57/E) o di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d, Dpr 6 giugno 2001, n. 380).

### **Barriere architettoniche**

Anche gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche sono agevolati sia con la detrazione

con categoria catastale C/6 (autorimesse, rimesse, scuderie), non solo per uno, mentre l'Iva del 4%, con l'agevolazione «prima casa», spetta solo per un box (articolo 1, nota II bis, comma 3, tariffa 1, Dpr 26 aprile 1986, n. 131 e circolare del 29 maggio 2013, n. 18/E, 3.11.2).

### **Sismabonus acquisti**

All'acquisto di abitazioni facenti parte di fabbricati interamente ristrutturati, per le quali spetta la detrazione del 50% del 25% del prezzo se l'acquisto viene effettuato entro 18 mesi (6 mesi fino al 31 dicembre 2014) dalla data di termine dei lavori (articolo 16-bis, comma 3, Turir), è possibile applicare l'Iva del 4%, se sono rispettate tutte le condizioni cosiddette «prima casa» (voce n. 21, Parte II, Tabella A, allegata al Dpr 633/72).

Lo stesso vale per il sismabonus acquisti per le persone fisiche (detrazione del 75-85-110%) per l'acquisto di unità immobiliari, soggette alle misure antisismiche realizzate da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante la demolizione e la ricostruzione di interi edifici, a patto che questo acquisto avvenga entro 18 mesi dalla data di conclusione dei lavori (articolo 16, comma 1-septies, del Dl 63/2013).

© RIPRODUZIONE RISERVATA