

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1338

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

GRIMOLDI, ALLASIA

Nuove agevolazioni fiscali per gli interventi volti al recupero dei fabbricati residenziali, all'eliminazione delle barriere architettoniche e per altre finalità

Presentata il 19 giugno 2008

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente 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 con numerose modificazioni.

La ristrutturazione, il recupero e la sicurezza statica del patrimonio edilizio rappresentano un obiettivo fondamentale, che merita di essere perseguito e promosso dallo Stato con una politica mirata e incisiva, da cui possono derivare effetti positivi in più direzioni.

E proprio questa consapevolezza ha condotto il legislatore negli anni scorsi a prevedere misure di agevolazione e di incentivazione fiscale delle ristrutturazioni edilizie.

In particolare, merita ricordare che, con la citata legge 27 dicembre 1997, n. 449 (articolo 1, comma 1), è stata introdotta un'agevolazione ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF): specificamente la possibilità di detrarre dall'imposta lorda e fino alla concorrenza del suo ammontare, una quota — e sino ad un importo massimo di 150 milioni delle vecchie lire — delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi edilizi, di cui alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (precisamente, interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia), sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, numero 1), del codice civile, e, cioè, il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni,

i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, i cortili, i portici, gli anditi e, in genere, tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere *b)*, *c)* e *d)* del primo comma del citato articolo 31 della legge n. 457 del 1978, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze.

Si tratta di una tipologia di interventi sulle singole unità immobiliari residenziali di ogni categoria catastale, anche rurali, particolarmente estesa e significativa che ricomprende anche le spese di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie, gli interventi relativi alla costruzione di autorimesse o di posti auto pertinenziali, all'eliminazione delle barriere architettoniche, 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'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, specialmente sulle parti strutturali degli edifici, alla mitigazione del rischio idrogeologico nelle aree classificate a pericolosità e a rischio da medio a molto elevato nei piani di assetto idrogeologico delle autorità di bacino.

Questa detrazione è stata fissata inizialmente per gli anni 1998 e 1999 nella misura del 41 per cento; in seguito, per gli anni 2000 e 2001, è stata ridotta al 36 per cento (articolo 6, comma 15, della legge 23 dicembre 1999, n. 488, e articolo 2, comma 2, della legge 23 dicembre 2000, n. 388, che hanno apportato successive modifiche al citato articolo 1 della legge n. 449 del 1997).

Inoltre, con l'articolo 7 della legge 23 dicembre 1999, n. 488, il legislatore ha previsto la riduzione al 10 per cento dell'imposta sul valore aggiunto (IVA) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio indicati dal citato articolo 31,

primo comma, lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata.

Con la legge finanziaria per l'anno 2002, legge 28 dicembre 2001, n. 448, all'articolo 9, si è, poi, riconfermata la quota di detrazione del 36 per cento (comma 1) e, altresì, si è stabilito (comma 2) di estendere il beneficio fiscale anche agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia (di cui al citato articolo 31, primo comma, lettere *c)* e *d)*, della legge 5 agosto 1978, n. 457), riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie.

Nella legge finanziaria per l'anno 2003, legge 27 dicembre 2002, n. 289, all'articolo 2, commi 5 e 6, la detrazione fiscale del 36 per cento per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, ivi compresi gli interventi di bonifica dall'amianto, è stata prorogata soltanto fino al 30 settembre 2003, per di più per un ammontare complessivo più ridotto, non superiore a 48.000 euro (circa 93 milioni di vecchie lire, rispetto al precedente tetto massimo di 150 milioni di lire); è stata ancora riconfermata la riduzione per l'IVA fino al 30 settembre 2003; è stato, poi, eliminato il beneficio fiscale per gli interventi su interi fabbricati da parte di imprese o di cooperative edilizie.

Negli anni successivi della XIV legislatura, sia pure fra ricorrenti incertezze, la detrazione in discorso è stata conservata, e, con la legge finanziaria per l'anno 2006 (legge 23 dicembre 2005, n. 266), essa è stata elevata ai fini dell'IRPEF dal 36 per cento al 41 per cento per compensare l'eliminazione della riduzione dell'IVA, riportata all'aliquota del 20 per cento.

Infine, con le leggi finanziarie per il 2007 e per il 2008 (legge n. 296 del 2006, articolo 1, comma 387, e legge n. 244 del 2007, articolo 1, comma 17), le agevolazioni sono state prorogate, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nel

limite di 48.000 euro per unità immobiliare, fino al 2010.

L'esperienza maturata in questi anni, a decorrere dal 1998, ha dimostrato la grande utilità di queste agevolazioni fiscali nel settore dell'edilizia e delle costruzioni.

Il beneficio ai fini dell'IRPEF per i cittadini che eseguono opere di ristrutturazione, complessivamente intesa, della propria abitazione ha prodotto un duplice ordine di ricadute positive. In primo luogo ha limitato il « consumo » di territorio non edificato, dando un forte contributo alla riqualificazione, alla modernizzazione e al consolidamento del nostro patrimonio edilizio, che in tante realtà del Paese versa in condizioni di innegabile e, sovente, pericoloso degrado e, comunque, di cura scarsa e inadeguata.

In secondo luogo ha impresso un'importante spinta al rilancio e alla ripresa del mercato dell'edilizia, con importanti vantaggi per tanti altri settori produttivi collegati e con l'incremento dei livelli occupazionali.

Nella nostra società sempre più anziana è, poi, fondamentale continuare a garantire le agevolazioni, con le medesime condizioni e con i medesimi limiti, per l'eliminazione delle barriere architettoniche per favorire la mobilità interna ed esterna per le persone disabili e per le persone con difficoltà di deambulazione.

La presente proposta di legge intende apportare alcune significative modifiche al fine di consentire al provvedimento un maggior 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 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 similari, comunque denominati, ai sensi della legislazione regionale vigente;

e) agli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche, non solo per i soggetti disabili, ma anche per gli anziani ultrassessantacinquenni con difficoltà di deambulazione (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 a 28.800 euro, da ripartire in cinque o dieci anni in sede di dichiarazione di redditi (articoli 1 e 2).

Per l'acquisto dei parcheggi pertinenti 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 all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (articolo 7).

L'articolo 8, infine, introduce specifiche agevolazioni per i trasferimenti di immobili diretti all'attuazione dei programmi e degli strumenti urbanistici, volte 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 a un importo massimo delle stesse di 80.000 euro, ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi previsti dalle 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, e successive modificazioni, sulle parti comuni di edificio residenziale previste dall'articolo 1117, numero 1), del codice civile nonché per la realizzazione degli interventi previsti dalle medesime 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, e successive modificazioni, 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, e del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, 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 con i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi alla realizzazione e all'acquisto di autorimesse o di posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, all'eliminazione delle bar-

riere 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 disabili in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, e per le persone con più di sessantacinque anni di età con difficoltà di deambulazione, 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 dall'attuazione delle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, 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 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 gli interventi di bonifica dell'amianto e per gli interventi di manutenzione e di 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.

2. La detrazione di cui all'articolo 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, da adottare entro tre mesi 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, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva ovvero, mediante l'intervento delle aziende sanitarie locali, in funzione del rispetto delle norme vigenti in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, previste dal decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, 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), se dovuta.

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. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1 del decreto-legge 27 maggio 2008, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2008, n. 126, i comuni possono fissare aliquote agevolate dell'ICI a favore di proprietari che eseguono interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili, ovvero interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico localizzati nei centri storici, ovvero interventi volti alla realizzazione di autorimesse o di posti auto anche pertinenziali. 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 d'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, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere *c)* e *d)*, del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e successive modificazioni, 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 e di fedele ricostruzione;

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

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 dalla data di

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 plusvalenze 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 cui si applicano le disposizioni 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.

ART. 9.

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione della presente legge si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2008-2010, nell'ambito del fondo speciale di parte corrente dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2008, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

ART. 10.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,35



16PDL0011400