

RESTRUCTURA 2019.

Enrico Giacobelli _ Focus CRR¹

Bonus per interventi sui beni vincolati.

Premessa.

E' mio compito oggi darvi brevemente conto delle opportunità legali di accesso a forme di contributo economico e di agevolazione fiscale nel caso di edifici privati appartenenti al patrimonio storico-culturale.

Voglio premettere che ne parlerò con la competenza di un architetto, che consiste a mio giudizio esclusivamente nel conoscere la norma e nel saper valutare in grandi linee la sua possibilità applicativa ai singoli casi, in modo da indirizzare i propri committenti nella direzione giusta e a loro più favorevole.

Non vi aspettate invece da me una discesa nei tecnicismi di ciascuna norma, perché ritengo che ciò esuli dalle competenze di un architetto e riguardi invece quelle specifiche dei commercialisti.

Le norme in questione, soprattutto nel caso delle agevolazioni fiscali, impattano inevitabilmente con la particolare situazione fiscale del soggetto beneficiario del contributo o dell'agevolazione, campo nel quale un architetto non ha competenze da spendere.

A meno che non si voglia commettere l'errore storico di voler occupare – diluendo la specificità disciplinare dell'architetto - lo spazio professionale *“tuttologico”* tipico di altre figure che con la progettazione e con l'architettura hanno poco da spartire.

Lo stesso Mibac d'altra parte sembra condividere questa opinione quando nel proprio sito scrive: *“... poiché in materia di agevolazioni fiscali la normativa di riferimento è soggetta a frequenti variazioni, si invita a voler sempre verificare con il proprio commercialista (e non con il proprio architetto...!) eventuali modifiche sopraggiunte”*.

Le norme vigenti.

Le norme vigenti prevedono di due tipi di contributi statali nei confronti dei beni privati storici: contributi diretti sotto forma di elargizioni in denaro e contributi indiretti sotto forma di agevolazioni fiscali.

Di norma tali contributi riguardano edifici oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004. Solo nel caso del *“bonus facciate”* a cui accenneremo in seguito, il contributo riguarderà anche edifici non vincolati.

Contributi diretti sono di due tipi:

1. in conto capitale (rif. artt. 35-36 Codice) – liquidabili a lavori terminati e collaudati oppure tramite acconti sulla base dello stato avanzamenti lavori regolarmente certificati
2. in conto interessi (rif. art.37 Codice) volti a ridurre l'incidenza dei mutui contratti per l'esecuzione dei lavori

¹ Ringrazio per il contributo offerto alla ricerca dei contenuti di questo intervento i membri del Focus CRR ed in particolare Carlo Benzonelli, Marina Locandieri, Chicco Restagno e Lidia Rollero.

Agevolazioni Fiscali, sono di sette tipi e riguardano:

3. Agevolazioni sulle imposte sui redditi;
4. Agevolazioni fiscali relative alle spese a carico del proprietario;
5. Agevolazioni sulle imposte di registro, ipotecarie e catastali;
6. Agevolazione sulle imposte di successione e donazione;
7. Agevolazioni sull'imposta comunale sugli immobili.

I progettisti sono, evidentemente, più "sensibili" ai contributi diretti in quanto di regola sono il carburante che permette di avviare il motore degli interventi da loro progettati.

Dal punto di vista del proprietario, probabilmente sono invece quelli indiretti che giocano il ruolo più importante. Essi infatti hanno un effetto non solo nel momento in cui si effettuano dei lavori di manutenzione e restauro, ma agiscono con continuità, ogni anno fiscale, depotenziando attraverso un alleggerimento del carico fiscale dei proprietari, l'incidenza delle spese di mantenimento degli edifici.

Andando più nello specifico possiamo dire che:

1 I CONTRIBUTI DIRETTI:

- Riguardano lavori di adeguamento e restauro di beni il cui progetto di intervento è già in possesso di nulla osta da parte della Soprintendenza.
- Sono erogati a preventivo e liquidati a consuntivo o sulla base di SAL verificati dal Soprintendenza.
- La quota massima di contributo di cui un privato ha diritto è pari al 50% del costo dei lavori indicato nel computo metrico

1.1 Contributi in conto capitale.

Il 24 ottobre 2018 (all'interno della Legge di Bilancio 2018) è stato firmato il decreto contenente le disposizioni attuative per i contributi ai privati previsti dall'articolo 35 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, con attuazione a partire dal 2019.

Per tali interventi sono stati stanziati 10 milioni di euro per l'anno 2019 mentre, a decorrere dal 2020, il finanziamento sarà di 20 milioni di euro annui.

Le domande contributo devono essere presentate esclusivamente per via telematica (utilizzando la modulistica presente sui portali delle Soprintendenze regionali) tra il 1 gennaio e il 31 maggio di ciascun anno.

La ripartizione delle risorse a disposizione è effettuata in base a 3 PARAMETRI e 6 criteri di PRIORITA'

I PARAMETRI sono utilizzati per quantificare il budget disponibile per ogni Regione in base a:

1. numero di istanze contributo presentate da ciascuna Regione rispetto a quelle presentate su scala nazionale
2. numero di beni vincolati presenti in ciascuna regione
3. programmazione media in conto capitale di ciascuna regione negli ultimi 5 anni.

L'accoglimento delle istanze sarà invece definita in base alle seguenti PRIORITA':

1. ricostruzione a tutela del patrimonio culturale nelle aree colpite da eventi sismici o altri eventi calamitosi;
2. situazioni eccezionali connesse al rispetto di intese istituzionali di programmi;

3. situazioni di grave difficoltà economica del beneficiario da accertare e documentare a cura del competente Segretariato Regionale del Ministero;
4. regolare apertura al pubblico del bene culturale; oggi divenuto un criterio di priorità nell'assegnazione del contributo, da definirsi secondo modalità fissate caso per caso tramite appositi accordi sanciti da un impegno scritto con atto notarile unilaterale: almeno un giorno al mese per 12 mesi
5. superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
6. ricostruzione e tutela del patrimonio culturale nelle aree urbane degradate delle periferie.

Per l'attribuzione del contributo saranno anche determinanti la rilevanza, l'urgenza dell'intervento, e la presenza di altri contributi pubblici e di altri eventuali contributi privati relativamente ai quali siano stati ottenuti benefici fiscali.

1.2 contributi in conto interessi (sui mutui contratti) (art.31 comma 2 bis)

Le risorse per i contributi in conto interessi sono stabilite annualmente con Legge di Bilancio nei limiti stabiliti con apposito decreto interministeriale (Mibac-Mef).

È il meno utilizzato e, per quel che ci risulta da una rapida indagine effettuata presso la Soprintendenza del Piemonte, per tale contributo sono presenti fondi in cassa.

Al momento (novembre) però non è noto quali domande presentate saranno effettivamente oggetto di finanziamento.

In teoria i due tipi di contributo (conto capitale e conto interessi) possono essere cumulabili.

In ultimo, occorre ricordare, per quanto si tratti di un'evenienza rara, che l'art.35 ammette che nel caso di immobili privati di godimento pubblico si possa finanziare l'intero ammontare delle opere.

A QUESTO PUNTO DEL DISCORSO MI PERMETTO DI LANCIARE UNA PROPOSTA OPERATIVA ALL'ORDINE.

Fra i contributi in conto capitale previsti dalla norma italiana manca – come sempre – un capitolo di finanziamento per le spese tecniche.

Di regola le spese tecniche si possono mettere in detrazione, ma così facendo si erode la cifra destinata all'esecuzione dei lavori e non si dà il giusto risalto al lavoro dei progettisti.

Lavoriamo quindi affinché le spese tecniche abbiano un loro capitolo di finanziamento autonomo.

Laddove questo avviene – come in Francia – una tale condizione garantisce una maggiore qualità dell'intervento tecnico e una più chiara riconoscibilità del ruolo del progettista.

Ma c'è di più: essendo in Francia garantita la copertura fino al 60% dell'onorario dell'architetto, i proprietari sono di regola disponibili ad utilizzare parte o tutta la somma messa a disposizione dallo stato per compensare il "progetto di indagine" consentendo la realizzazione di rilievi metrici accurati/ sondaggi/ indagini storiche che hanno un evidente riflesso positivo sulla qualità del progetto.

Tale disponibilità non è frutto di magnanimità; è frutto della consapevolezza che approfondendo l'indagine gli imprevisti in cantiere si possono ridurre drasticamente e il prezzo d'appalto può esser fissato con maggiore certezza, evitando che oscilli (ovviamente verso l'alto) in modo drammatico durante l'esecuzione delle opere. L'investimento sull'onorario è quindi di regola ampiamente recuperato dai privati attraverso le economie che si ottengono evitando l'impatto negativo dei costi delle varianti.

Promuovere una linea di finanziamento dell'onorario rappresenta quindi una mossa nella direzione della qualità del progetto – direzione verso la quale gli Ordini professionali devono muoversi per obbligo istituzionale – e del contenimento della spesa pubblica e privata.

Se anche qui si verificasse ciò che avviene in paesi in cui l'approccio al tema edilizio è più strutturato e razionale, alla fine i conti sarebbero in attivo per tutti: lo stato spenderebbe di meno perché i cantieri sarebbero meno costosi (i computi metrici non dovrebbero essere gonfiati per includere gli imprevisti), i privati non dovrebbero sopportare gli extra-costi delle varianti e gli architetti sarebbero più felici perché finalmente sarebbero loro riconosciuti professionalità e giusto compenso.

2. AGEVOLAZIONI FISCALI

2.1) Agevolazioni fiscali relative alle spese a carico del proprietario

L'art. 15, c. 1, lett. g), del Testo Unico delle Imposte sui Redditi, D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.) concede ai soggetti proprietari che possiedono o detengono beni mobili o immobili vincolati, di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi, e sostengono spese di manutenzione, protezione o restauro dei beni stessi, di usufruire:

- della detrazione fiscale se soggetti non commerciali per gli oneri effettivamente rimasta a loro carico pari al 19% delle spese sostenute.
- della deduzione dall'imponibile in caso di enti commerciali

La detrazione – ridotta del 50% - è cumulabile con altre relative ai bonus energia e ristrutturazione. Per usufruire della suddetta detrazione fiscale, la documentazione e le certificazioni richieste dalla Soprintendenza competente possono oggi essere sostituite da un'apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presentata al Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo, il quale esegue controlli a campione.

In conclusione:

Fatto 100 un investimento, se il contributo in conto capitale è di 50 (massimo possibile), il rimanente 50 a carico del proprietario può usufruire in varia misura della detrazione del 50% o 65% previste per i bonus citati (e vedremo in che misura anche del 90% previsto dal bonus facciate di cui parleremo dopo) a cui può essere sommato un ulteriore 8,5%.

Una condizione non certo sfavorevole e poco allettante per i proprietari che intendano effettuare dei lavori sui propri beni che sarebbe compito dei progettisti mettere ben in evidenza ai propri clienti.

2.b) Agevolazioni fiscali relative alle imposte di registro, ipotecarie e catastali

Per questa imposta sono previste agevolazioni sull'aliquota applicabile ai trasferimenti immobiliari dei beni sottoposti alle prescrizioni di tutela, sempreché l'acquirente non venga meno agli obblighi della conservazione e protezione dei beni.

Oggi l'aliquota è del 9%, mentre le imposte ipotecarie e catastali sono fissate in € 50 ciascuna

Qualora il vincolo non sia stato ancora imposto deve presentare, contestualmente all'atto da registrare, una attestazione rilasciata dalla Soprintendenza da cui risulti che è in corso la procedura di apposizione del vincolo. L'agevolazione è revocata nel caso in cui, entro il termine di due anni

decorrente dalla data di registrazione dell'atto, non venga documentata l'avvenuta dichiarazione di vincolo.

Le agevolazioni non spettano in caso di mutamento di destinazione dei beni senza la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza, oppure in caso di mancato assolvimento degli obblighi di legge per consentire l'esercizio del diritto di prelazione dello Stato sui beni immobili e mobili vincolati e di tentata esportazione non autorizzata di quest'ultimi (cosa peraltro assai rara in caso di beni immobili...!).

2.c) Agevolazioni fiscali relative all'imposta su successioni e donazioni

(art. 13 Legge n. 383 del 18/10/2001): L'imposta sulle successioni e donazioni è soppressa.

2.d) Agevolazioni fiscali relative all'imposta comunale sugli immobili

Riduzione IMU: L'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 prevede la riduzione al 50% della base imponibile per i fabbricati di interesse storico o artistico dotati di decreto formalizzato di vincolo diretto.

Recentemente è stato sancito dal Ministero delle Finanze che tale riduzione sia applicabile anche alla TASI

2.e) IVA agevolata.

Anche i lavori inerenti agli edifici storici godono, nei modi e nei termini previsti dalle norme sull'IVA, della riduzione dell'aliquota al 10%

2.f) Bonus facciate.

E' l'ultima arrivata delle agevolazioni fiscali che può riguardare anche ma non esclusivamente edifici storici e vincolati.

Voluta dal Ministro Franceschini sulla falsa riga della francese Legge Malraux del 1962 (che però riguardava solo edifici vincolati) per dare un impulso alla riqualificazione ambientale delle città italiane, si tratta di un provvedimento inserito dal Governo nella bozza di Legge Finanziaria 2020 che riguarderebbe la possibilità di portare in detrazione fiscale il 90% delle spese documentate sostenute nel 2020 relative agli interventi edilizi, compresi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o al restauro della facciata degli edifici.

Anche una semplice tinteggiatura della facciata sarebbe quindi compresa nel Bonus.

Rientrerebbero anche in questo caso nell'agevolazione le spese per i professionisti.

Cosa importante e che differenzia il Bonus facciate da analoghe iniziative, non sarebbero previsti limiti massimi di spesa.

Il "Bonus facciate" godrebbe dello stesso regime applicato per le detrazioni fiscali relative alle ristrutturazioni edilizie. Dunque ad averne diritto non sarebbero soltanto il proprietario o il nudo proprietario dell'edificio, ma anche l'usufruttuario o chi beneficia del diritto di uso o di abitazione, l'inquilino, il comodatario, i soci di cooperative divise e indivise, i soci delle società semplici, gli imprenditori individuali, ma solo per gli immobili che non rientrano tra quelli strumentali o merce.

Vorrei darvi la sicurezza che quello che sto dicendo abbia validità certa e inamovibile ma siamo alle solite: è infatti notizia di questi giorni che il futuro del "Bonus facciate" sia incerto (ed ecco perché ne parlo al condizionale).

Il ministro dello Sviluppo Economico Patuanelli, in un intervento al sessantennale di In-Arch, ha comunicato che il Bonus sarà rivisto per coordinarsi meglio con le altre detrazioni fiscali sulla casa, su tutte l'Ecobonus. La ragione di questa parziale retromarcia si deve probabilmente alla pressione di lobbies varie tra cui l'Associazione Nazionale per l'Isolamento Termico e Acustico (Anit) secondo cui il bonus potrebbe pregiudicare le politiche per la sostenibilità ambientale e la riqualificazione energetica. Non c'è dunque certezza che le modifiche siano apportate in tempo così da poter inserire la misura nella legge di bilancio 2020

E nell'incertezza – tanto per non cambiar abitudine - vi lascio e vi ringrazio per l'attenzione.

Per ogni eventuale chiarimento e approfondimento si vedano anche :

<http://www.sbap-pr.beniculturali.it/index.php?it/155/agevolazioni-fiscali>

<https://www.restauroconservazione.info/ultime-notizie-dal-2019-ripartono-i-contributi-ai-privati-per-il-restauro-beni-culturali/>