

*Documenti di lavoro dell'Ufficio Studi*

**2006 / 6**

**Andamento del settore edilizio ed effetti  
delle agevolazioni fiscali**

*a cura di*

*Paolo Di Lorenzo, Andrea Farina, Francesco Santoro*

*Documenti di lavoro dell'Ufficio Studi*

**2006/6**

**Andamento del settore edilizio ed effetti  
delle agevolazioni fiscali**

di Paolo Di Lorenzo, Andrea Farina, Francesco Santoro \*

Ottobre 2006

\* Ufficio Studi dell'Agenzia delle Entrate

I documenti di lavoro non riflettono necessariamente l'opinione ufficiale dell'Agenzia delle Entrate ed impegnano unicamente gli autori.

Possono essere liberamente utilizzati e riprodotti per finalità di uso personale, studio, ricerca o comunque non commerciali a condizione che sia citata la fonte attraverso la seguente dicitura, impressa in caratteri ben visibili: <http://www1.agenziaentrate.it/ufficiostudi>.

Informazioni e chiarimenti: [ae.ufficiostudi@agenziaentrate.it](mailto:ae.ufficiostudi@agenziaentrate.it)

## Indice

Introduzione .....	7
1 Il peso del settore abitativo .....	7
2 Situazione della normativa fiscale di settore.....	11
3 Analisi delle dichiarazioni di inizio lavori.....	12
4 Dinamica dei dati fiscali .....	16
5 Conclusioni .....	23
Appendice A: La fiscalità in materia di immobili e fabbricati ad uso privato.....	24

## Sintesi Direzionale

Questo lavoro prende in esame l'andamento del settore economico delle costruzioni sia dal punto di vista dei dati ufficiali di contabilità nazionale che dei dati dichiarati al fisco, allo scopo di chiarire gli effetti che hanno avuto su quest'ultimi la normativa speciale riguardante le agevolazioni fiscali in materia edilizia.

La normativa fiscale, introdotta nel 1998, prevede la possibilità di detrarre dall'imponibile IRPEF una quota delle spese sostenute per le ristrutturazioni edilizie su immobili ad uso abitativo, e si rivolge ad una larga fetta di popolazione, visto che gli interventi di manutenzione straordinaria rappresentano oltre la metà degli "investimenti" abitativi (Stima ANCE). Dal 1998 all'aprile del 2006 sono state presentate oltre 2.500.000 dichiarazioni d'inizio lavori. Nello stesso periodo il settore delle costruzioni ha attraversato una fase molto positiva e trainante per il resto dell'economia. In questi anni (1999-2005) questo settore ha avuto una crescita annua pari al doppio di quella del valore aggiunto complessivo. Ad un aumento dell'occupazione si è inoltre accompagnata una diminuzione del tasso di lavoro irregolare dal 16,5 al 12,5%. Questa diminuzione è stata molto avvertita nel nord, ove il tasso d'irregolarità è sceso sotto il 4%, ma molto meno nel sud, dove ancora più di un addetto su quattro non è in regola.

La Lombardia è la regione da cui provengono più dichiarazioni di inizio lavori, seguita dall'Emilia-Romagna e dal Veneto. Spicca invece il basso numero di denunce complessivamente presentate dalle regioni del sud, le quali contano solo per il 10% del totale. Il ritardo del sud è anche evidente se confrontiamo il dato sulle dichiarazioni con quello del patrimonio abitativo. In regioni come la Calabria e la Campania la norma agevolativa è stata usata da meno del 3% dei potenziali utilizzatori. Trentino e Friuli sono le regioni a più forte densità d'utilizzo, superiore al 27%.

Analizzando i dati presenti nelle dichiarazioni, emerge una crescita del 27% della numerosità delle imprese nei cinque anni considerati con una crescita media annua

di quasi il 5%. La crescita del reddito dichiarato<sup>1</sup> al fisco è del 46,3%, vale a dire meno del 55% di incremento del risultato lordo di gestione della branca delle costruzioni. Più sostenuta del reddito è la dinamica del fatturato (+73%), che cresce più della produzione di CN il cui incremento è del 33,7%. L'impresa media del settore delle costruzioni esibisce una crescita dei costi maggiore di quella dei profitti: i primi crescono del 3,6% contro il 2,8% dei secondi (dati fiscali). Infatti i costi complessivi dichiarati dalla branca delle costruzioni ai fini Irap crescono fra il 1999 e il 2002 del 22%, un dato superiore all'aumento dei consumi intermedi di CN della stessa branca.

Abbiamo a questo punto distinto la parte della crescita delle variabili d'interesse attribuibile all'aumento dimensionale delle imprese già esistenti da quella dovuta all'ingresso di nuovi operatori economici. In questo modo emerge una forte differenza a livello nazionale fra il fatturato, che cresce soprattutto per il primo motivo ed il reddito dichiarato, che invece è spinto principalmente dall'aumento del numero di aziende.

Complessivamente, quel che emerge dallo studio è che la norma sulle ristrutturazioni per alcune zone del paese ha rappresentato uno stimolo alla domanda ed alla riduzione del lavoro sommerso, ed ha permesso la regolarizzazione di molte piccole aziende le quali senza l'emissione di fattura avrebbero perso delle opportunità di lavoro. L'aumento dei costi dichiarata nel complesso dal settore ha però impedito che la crescita del fatturato si traducesse in maniera equivalente in un aumento del reddito dichiarato.

Per una trattazione sistematica degli aspetti normativi, e della loro evoluzione nel tempo, si veda l'Appendice.

---

<sup>1</sup> Dati desunti dall'applicazione Radar-Imprese e lavoratori autonomi, ove la variabile selezionata è stata il "totale reddito complessivo" che si riferisce al rigo RF60 dell'Unico 2006



## Introduzione

Questo lavoro si prefigge l'obiettivo di indagare gli effetti delle agevolazioni fiscali sulle ristrutturazioni edilizie, analizzando l'andamento del settore secondo le seguenti fonti di informazione:

1. I dati di contabilità nazionale (CN) sulle costruzioni.
2. I dati delle dichiarazioni relative alle attività economiche coinvolte da lavori di ristrutturazione.
3. La numerosità delle dichiarazioni di inizio lavori, che indicano il successo, in termini di adesioni, dell'agevolazione fiscale.

Il confronto delle dinamiche delle grandezze di CN con i dati dichiarati, ci permette di valutare se il dato dichiarato cresca più o meno dei dati reali (stimati dalle grandezze di CN). Quindi intendiamo valutare come varia il sommerso distintamente per il volume d'affari e per il reddito, mettendoli a confronto, rispettivamente, con l'andamento della produzione e del risultato lordo di gestione nel settore delle costruzioni.

Inoltre valuteremo in che misura l'aumento assoluto del volume d'affari e del reddito dichiarati dalle imprese del settore, sia da attribuire in parte alla nascita di nuove imprese ed in parte alla crescita dimensionale delle imprese già esistenti.

### 1 Il peso del settore edilizio

Il settore delle costruzioni non riguarda solo il settore abitativo ma anche le opere non residenziali, pubbliche e private, per conoscere il peso economico di questa ripartizione all'interno delle Costruzioni ricorriamo alle stime elaborate dall'ANCE che riportiamo in Tabella 1.

Tabella 1 Investimenti in costruzioni (milioni di euro a prezzi correnti)

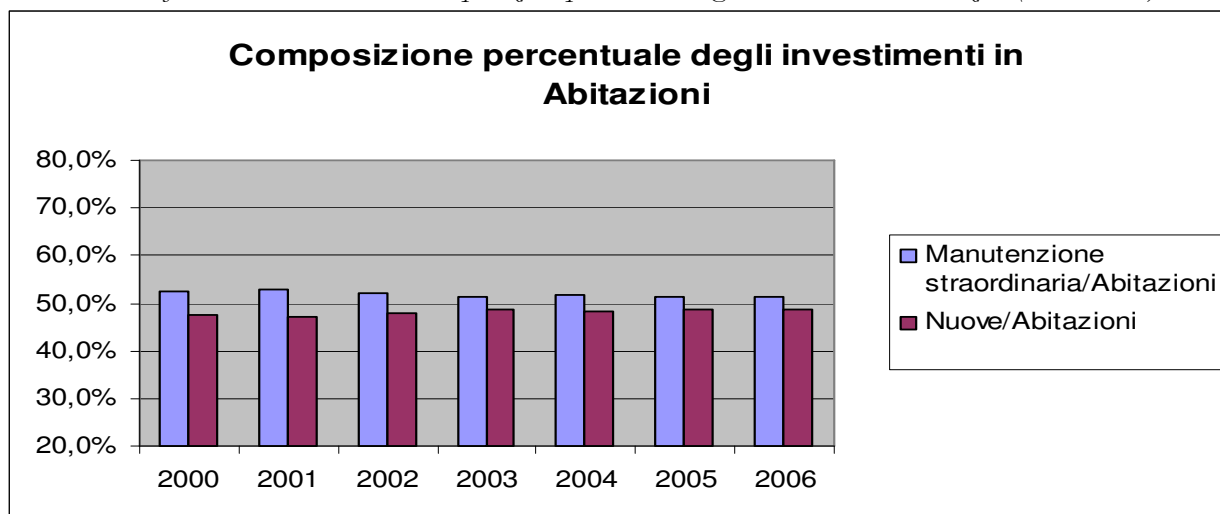
#### INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (milioni di euro)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Valori a prezzi correnti							
<b>COSTRUZIONI*</b>	<b>102.726</b>	<b>109.729</b>	<b>119.361</b>	<b>125.017</b>	<b>131.893</b>	<b>137.834</b>	<b>143.336</b>
ABITAZIONI**	51.965	53.928	58.594	62.009	67.817	72.112	75.353
Nuove**	24.763	25.413	28.019	30.077	32.813	34.979	36.533
Manutenzione straordinaria**	27.202	28.515	30.575	31.932	35.004	37.133	38.820
NON RESIDENZIALI**	50.761	55.801	60.767	63.008	64.076	65.722	67.983
private**	27.809	31.593	35.485	36.135	34.926	35.888	37.196
pubbliche**	22.952	24.208	25.282	26.873	29.150	29.834	30.787
Manutenzione straordinaria/Abitazioni	52,3%	52,9%	52,2%	51,5%	51,6%	51,5%	51,5%
Nuove/Abitazioni	47,7%	47,1%	47,8%	48,5%	48,4%	48,5%	48,5%
Manutenzione straordinaria/COSTRUZIONI	26,5%	26,0%	25,6%	25,5%	26,5%	26,9%	27,1%

\* Dato Istat

\*\* Stime Ance sul dato di CN

Grafico 1-Andamento della composizione percentuale degli investimenti in abitazioni(Stime Ance)



Il peso della manutenzione straordinaria oscilla intorno al 52% degli investimenti in abitazione che a loro volta rappresentano il 52% degli investimenti in costruzioni nel 2005. Questi dati sono necessari per relativizzare la portata delle agevolazioni fiscali che riguardano il settore residenziale, in particolar modo i lavori di ristrutturazione<sup>2</sup>.

### **Dimensione del settore nel quadro industriale nazionale**

Dall'analisi dei dati macroeconomici, diffusi dalla CN ISTAT, si ricava che dal 1999 il settore delle costruzioni conferma il suo ruolo trainante dell'economia. Dopo il periodo di crisi attraversato tra il 1992 e il 1998 il comparto edile mostra una funzione anticiclica e di volano dell'economia nazionale con tassi di crescita superiori a quelli del PIL (tab. 2).

Tabella 2 – Andamento del Valore aggiunto, al costo dei fattori a prezzi costanti, delle Costruzioni(milioni di euro)

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Incremento totale	Incremento composto annuo
Valore aggiunto Costruzioni	45.605	47.216	48.672	49.929	51.075	52.462	15,04%	2,84%
PIL	874.234	901.012	916.515	921.337	922.708	934.940	6,94%	1,35%

Dati Istat

La crescita registrata è il risultato dell'interazione di una serie di variabili che ne fanno il settore più importante insieme al terziario.

I fattori che hanno determinato l'andamento delle costruzioni sono:

<sup>2</sup> Vedi Appendice normativa



1. bassi tassi di interesse bancari;
2. crollo dei mercati finanziari, che ha reso l'investimento azionario poco appetibile, stimolando, invece, gli investimenti nel "mattone" considerato, sempre più come bene rifugio;
3. crescita di una domanda che esprime l'esigenza di una migliore qualità abitativa;
4. scadenza dei mutui contratti negli anni '80-'90, che ha messo a disposizione nuove risorse per il mercato immobiliare;
5. esigenze di mantenimento e ristrutturazione del patrimonio immobiliare esistente;
6. incentivi fiscali: detrazioni Irpef, IVA al 10%, detrazione degli interessi passivi su mutui ipotecari, detassazione reddito d'impresa ( legge "Tremonti" e "Tremonti bis").

Il rinnovo degli immobili residenziali costituisce il più importante segmento delle costruzioni, contribuendo in maniera sostanziosa alla performance dell'intero settore. Ciò è dovuto alla concomitanza di tre ordini di motivazioni sopra elencate, ma che meritano un approfondimento:

a) in primo luogo la crescita di una domanda che esprime l'esigenza di una migliore qualità abitativa. Le recenti trasformazioni della struttura sociale ed economica hanno segnato profondamente il mercato immobiliare, producendo un sostanziale mutamento dei caratteri qualitativi e quantitativi della domanda abitativa, caratterizzata da una forte riduzione di quella primaria e dal crescente bisogno di migliorare la qualità dell'abitare. Negli anni '80 la crescita del numero delle famiglie si dimezza e la produzione edilizia tende ad azzerare il fabbisogno abitativo. Il Censimento del 1991 rivela che quasi il 70% delle famiglie italiane sono proprietarie di un'abitazione. Soddisfatta, quindi, la domanda primaria, il fabbisogno abitativo muta radicalmente fisionomia ed il fattore principale che alimenta il mercato immobiliare non deriva più dalla necessità di un tetto, ma dall'esigenza di migliorare gli standard di vita e abitativi.

b) In seconda istanza lo stato di obsolescenza. Più della metà del patrimonio immobiliare ha più di cinquanta anni perché risalente al boom edilizio degli anni '50-'60. Inoltre anche le esigenze di qualità e sicurezza sorte a seguito di provvedimenti legislativi degli scorsi anni (come la normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche, DM 236/89, o quella sulla sicurezza degli impianti, L. 46/90, o sulle misure antincendio o sul risparmio energetico ecc.), hanno alimentato la domanda di ristrutturazione.

c) Infine gli incentivi fiscali. Le agevolazioni fiscali introdotte nel 1998 con la legge 449/97, insieme alla "Tremonti" (2001) e "Tremonti bis" (2002) relativamente agli investimenti di natura edile, hanno esercitato un'azione di stimolo sulla domanda di manutenzione e ristrutturazione.

Dal 1998 il settore delle costruzioni ha contribuito in maniera significativa al miglioramento della situazione occupazionale del Paese (tab. 3).

Tabella 3 – Unità di lavoro totali per settori di attività economica (Migliaia di unità)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Incremento totale	Incremento composto annuo
<b>Agricoltura</b>	1.190	1.129	1.122	1.133	1.113	1.079	1.078	<b>-9,4%</b>	<b>-1,63%</b>
<b>Industria in senso stretto</b>	5.394	5.363	5.349	5.339	5.375	5.380	5.357	<b>-0,7%</b>	<b>-0,12%</b>
<b>Costruzioni</b>	1.433	1.465	1.504	1.580	1.624	1.675	1.734	<b>21,0%</b>	<b>3,23%</b>
<b>Totale servizi</b>	14.429	14.738	15.152	15.527	15.896	16.149	16.325	<b>13,1%</b>	<b>2,08%</b>
<b>Totale occupati</b>	22.448	22.697	23.128	23.582	24.009	24.284	24.496	<b>9,1%</b>	<b>1,47%</b>

Dati Istat

Negli anni dal 1998 al 2004 gli addetti nelle costruzioni sono cresciuti del 21,0%, contribuendo in maniera notevole all'aumento dell'occupazione dell'intero sistema economico. Il fenomeno si spiega considerando la crescita degli investimenti nel settore che ha significativamente influito sull'occupazione, generando nuovi posti di lavoro, e gli effetti della normativa sull'emersione della forza lavoro, di cui il dato probabilmente risente. Nello stesso periodo, invece, l'industria in senso stretto registra un lieve calo dell'occupazione -0,7%, l'agricoltura una flessione del -9,4%, e i servizi un aumento del 13,1%.

Tabella 4 -Percentuali delle ULA non regolari i per regione e per le Costruzioni dal 1995 al 2003

Regioni	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Piemonte	6,2	6,1	6,1	6,3	4,2	5,4	4,6	3,6	2,6
Valle d'Aosta	3,4	1,7	1,6	5,0	6,5	5,0	4,5	4,1	5,9
Lombardia	9,6	8,7	9,8	9,9	11,8	9,0	7,6	5,8	3,7
Trentino Alto Adige	1,9	1,4	1,7	5,0	2,4	1,9	4,1	4,3	4,9
Veneto	8,1	6,7	5,4	8,5	7,2	8,1	6,2	5,0	4,5
Friuli Venezia Giulia	8,4	7,4	3,4	4,6	10,8	5,6	7,0	6,6	7,0
Liguria	14,3	14,0	12,8	12,9	15,5	12,3	10,7	9,3	8,7
Emilia Romagna	4,7	2,5	3,5	3,3	2,2	2,2	2,1	1,8	1,4
Toscana	7,7	7,0	6,0	6,5	7,9	9,6	7,9	6,3	5,2
Umbria	13,5	12,0	13,1	11,7	10,7	9,8	12,2	9,3	7,0
Marche	7,4	5,9	6,5	8,2	3,3	4,5	4,1	3,2	2,6
Lazio	28,2	27,4	28,5	28,6	27,8	28,4	29,5	24,6	20,1
Abruzzo	14,7	15,0	14,3	16,8	18,0	16,8	18,4	21,2	19,4
Molise	13,7	13,7	16,8	22,1	19,6	17,3	17,3	20,2	15,9
Campania	32,3	30,9	32,0	32,0	28,1	28,5	28,5	26,6	24,3
Puglia	28,4	29,2	29,5	27,2	27,7	24,9	26,3	26,9	26,1
Basilicata	18,3	22,9	22,9	24,6	21,0	22,8	23,4	23,3	22,4
Calabria	46,6	42,5	45,3	43,7	40,8	40,9	42,9	41,1	41,8
Sicilia	31,8	32,5	33,8	32,8	33,1	33,1	33,0	31,2	33,1
Sardegna	19,9	23,4	24,5	23,4	22,2	21,5	17,9	14,7	15,0
<b>Totale Italia</b>	<b>16,5</b>	<b>15,7</b>	<b>16,2</b>	<b>16,5</b>	<b>15,9</b>	<b>15,5</b>	<b>15,3</b>	<b>13,9</b>	<b>12,5</b>

<i>Nord-ovest</i>	9,1	8,5	9,0	9,2	10,1	8,3	7,1	5,5	3,9
<i>Nord-est</i>	6,2	4,7	4,1	5,8	5,2	5,1	4,6	4,0	3,7
<i>Centro</i>	17,9	16,9	17,3	17,6	16,9	17,8	18,0	15,0	12,3
<i>Mezzogiorno</i>	29,3	29,3	30,3	29,9	28,5	27,8	28,2	27,4	27,0

*Dati Istat*

Per valutare la qualità dell'aumento dell'occupazione occorre conoscere la variazione dell'utilizzo di lavoro irregolare, nella Tabella 4 vediamo come dal '95 al 2003 le ULA irregolari nelle Costruzioni sono diminuite a livello nazionale dal 16% al 12,5%, con una forte diminuzione nel Nord-est e nel Nord – ovest il cui tasso di irregolarità scende sotto il 4%, il Centro passa dal 18 al 12,3% e il Mezzogiorno diminuisce leggermente dal 29,3 al 27%.

Il peso delle costruzioni nella formazione del valore aggiunto mostra un lieve incremento dal 1998 al 2004 Tabella 5. Il valore aggiunto dell'intera economia è determinato per più del 70% dal settore dei servizi, la restante parte è prodotta nell'ordine dall'industria in senso stretto, dalle costruzioni e dall'agricoltura (tab. 5). Il contributo di ciascun settore alla sua formazione mostra un continuo incremento del ruolo dei servizi e una contrazione degli altri comparti, fatta eccezione per l'edilizia che partecipa alla determinazione dell'aggregato con percentuali che mostrano un aumento di quasi mezzo punto percentuale.

*Tabella 5 - Valore aggiunto a prezzi di mercato per settore di attività. Composizione percentuale*

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
<b>Agricoltura</b>	3,18%	3,17%	2,97%	2,89%	2,78%	2,71%	2,67%
<b>Industria in senso stretto</b>	23,88%	23,45%	23,04%	22,56%	21,92%	21,41%	21,29%
<b>Costruzioni</b>	4,83%	4,83%	4,83%	4,86%	4,98%	5,00%	5,17%
<b>Totale servizi</b>	68,11%	68,55%	69,16%	69,69%	70,32%	70,87%	70,87%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

*Dati Istat*

## **2 Situazione della normativa fiscale di settore**

Risale al 1998 l'introduzione di una normativa fiscale speciale orientata a favorire l'emersione delle attività sommerse nel settore edilizio e delle ristrutturazioni in particolare, tramite una serie di agevolazioni fiscali per i proprietari o i titolari di altri diritti reali di godimento su immobili a uso abitativo che eseguano dei lavori di ristrutturazione e manutenzione degli stessi. Essa è stata prorogata di anno in anno dalla legge finanziaria, la quale ha modificato i due criteri fondamentali che incidono sull'ammontare della spesa detraibile dall'imponibile, ovvero la quota detraibile sul totale delle spese complessivamente sostenute e del tetto massimo di detrazione.

La normativa in vigore per il 2006 prevede una detrazione massima di 48.000 euro (fino al 2005 era fissata a 77.468 euro) per ogni immobile ristrutturato e per ciascun contribuente. La detrazione è stata inoltre innalzata dal 36% al 41% deve essere ripartita in 10 annualità, salvo per quei contribuenti che hanno compiuto 75 e 80 anni, per i quali è possibile effettuare la ripartizione in un periodo inferiore,

vale a dire, rispettivamente 5 e 3 quote annuali<sup>3</sup>. In particolare, rientrano nel campo di applicabilità della norma le “cessioni di beni finiti e prestazioni di servizi relativi agli interventi di restauro, recupero, risanamento conservativo e ristrutturazione per singoli appartamenti e per immobili condominiali, gli interventi di manutenzione straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa e di manutenzione ordinaria delle parti comuni e dal 2002 gli interventi di ristrutturazione di fabbricati eseguiti da imprese di costruzione, ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione dell’immobile” (cfr. Appendice).

Per poter usufruire della detrazione in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi occorre inoltre inviare la comunicazione al Centro operativo di Pescara prima dell’inizio dei lavori e il relativo pagamento alla ditta esecutrice dei lavori va effettuato tramite un bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale di chi paga e il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario.

### **3 Analisi delle dichiarazioni di inizio lavori**

La disposizione normativa ha riscontrato un successo crescente nel corso degli anni: fra il 1998 e il 2005 i contribuenti che annualmente hanno usufruito della agevolazione sono aumentati del 42%, passando dai 240.000 nel 1998 a 342.000 circa nel 2005, al ritmo del 6% annuo, fino a superare un numero considerevole come 2 milioni e mezzo di utilizzatori (tab. 6). Inoltre, nel primo quadrimestre del 2006 si sono già registrate un po’ meno di 85.000 dichiarazioni (tab 7). Questo ammontare proiettato sulla base annua fa pensare che nel 2006 ci potrebbero essere 330.000 dichiarazioni, tenendo conto della distribuzione mensile delle dichiarazioni che secondo i dati del 2005 presenta dei picchi in primavera e negli ultimi due mesi dell’anno. Ove ciò fosse si verificasse, si tratterebbe però di una cifra inferiore a quella avutasi dal 2002 in poi.

*Tabella 6. Distribuzione temporale delle dichiarazioni di inizio lavori.*

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Totale
240.413	254.989	273.909	319.249	358.647	313.537	349.272	342.396	84.703	2.537.115

*Dati Agenzia delle Entrate*

*Tabella 7 Divisione temporale e spaziale delle dichiarazioni nel 2006*

	gen-06	feb-06	mar-06	apr-06	Totale 2006	Composizione percentuale
Abruzzo	230	265	332	367	1.194	1,41%
Basilicata	31	42	32	79	184	0,22%
Bolzano	189	306	397	436	1.328	1,57%
Calabria	102	157	162	155	576	0,68%
Campania	272	360	420	462	1.514	1,79%
Emilia Romagna	2.001	2.627	4.005	4.101	12.734	15,03%

<sup>3</sup> Dal 2006 è stata anche abolita l’aliquota Iva al 10% riguardante questo tipo di lavori.

Friuli	641	978	1.243	1.240	4.102	4,84%
Lazio	938	1.342	1.484	1.538	5.302	6,26%
Liguria	770	967	1.280	999	4.016	4,74%
Lombardia	3.013	4.341	5.962	6.142	19.458	22,97%
Marche	381	535	641	586	2.143	2,53%
Molise	35	36	56	47	174	0,21%
Piemonte	1.130	1.577	2.359	2.111	7.177	8,47%
Puglia	345	471	592	581	1.989	2,35%
Sardegna	248	348	332	318	1.246	1,47%
Sicilia	374	492	488	444	1.798	2,12%
Toscana	921	1.339	1.672	1.571	5.503	6,50%
Trento	286	479	702	699	2.166	2,56%
Umbria	209	302	397	324	1.232	1,45%
Valle d'Aosta	54	73	105	83	315	0,37%
Veneto	1.675	2.527	3.300	3.050	10.552	12,46%
<b>Totale</b>	<b>13.845</b>	<b>19.564</b>	<b>25.961</b>	<b>25.333</b>	<b>84.703</b>	

*Dati Agenzia delle Entrate*

Dietro il buon successo del provvedimento a livello nazionale si nascondono come al solito delle realtà territoriali molto diverse. Esiste infatti una netta concentrazione territoriale delle dichiarazioni in 3 regioni del centro-nord, dalle quali dal 1998 in poi provengono un po' meno della metà delle dichiarazioni (tab. 8). La Lombardia da sola conta per un quinto delle dichiarazioni complessivamente presentate, seguita dall'Emilia Romagna (14,55%) e dal Veneto (11,8%). Questa concentrazione risulta essere ancora più forte nel primo quadrimestre del 2006, visto che queste aree arrivano da sole a coprire più della metà del totale. All'opposto, in tutto il periodo di vigenza delle norme agevolative, solo il 10% delle dichiarazioni sono state presentate per dei lavori compiuti nel sud o nelle isole. Pur dovendo tenere conto della diversità di dimensioni e reddito pro-capite, si tratta in ogni caso di un dato che fa naturalmente riflettere molto sulla diversa estensione geografica dell'economia sommersa nel settore edilizio.

*Tabella.8 Distribuzione temporale e spaziale delle dichiarazioni a partire dal 1998*

	1998-2004	Peso nell'universo	2005-06	Peso nell'universo	Totale	Peso nell'universo	Variazione delle percentuali nel 2005-06
Abruzzo	35.540	1,66%	6.840	1,60%	42.380	1,67%	-0,08%
Basilicata	7.005	0,33%	1.232	0,29%	8.237	0,32%	-0,04%
Calabria	16.516	0,77%	3.096	0,72%	19.612	0,77%	-0,06%
Campania	42.622	1,99%	7.708	1,80%	50.330	1,98%	-0,22%
Emilia Romagna	307.080	14,35%	62.134	14,55%	369.214	14,55%	-0,01%
Friuli	90.637	4,24%	21.512	5,04%	112.149	4,42%	0,74%
Lazio	139.039	6,50%	26.961	6,31%	166.000	6,54%	-0,28%
Liguria	110.100	5,14%	19.701	4,61%	129.801	5,12%	-0,61%
Lombardia	418.257	19,54%	95.374	22,33%	513.631	20,24%	2,51%
Marche	60.409	2,82%	11.117	2,60%	71.526	2,82%	-0,26%
Molise	5.644	0,26%	1.114	0,26%	6.758	0,27%	-0,01%
Piemonte	198.386	9,27%	37.863	8,87%	236.249	9,31%	-0,54%
Puglia	59.001	2,76%	10.702	2,51%	69.703	2,75%	-0,29%

Sardegna	31.689	1,48%	6.087	1,43%	37.776	1,49%	-0,08%
Sicilia	60.902	2,85%	9.715	2,27%	70.617	2,78%	-0,61%
Toscana	152.034	7,10%	26.424	6,19%	178.458	7,03%	-1,02%
Trentino AA	85.156	3,98%	16.268	3,81%	101.424	4,00%	-0,23%
Umbria	37.397	1,77%	6.860	1,61%	44.257	1,74%	-0,17%
Valle d'Aosta	8.357	0,39%	1.608	0,38%	9.965	0,39%	-0,02%
Veneto	244.245	11,41%	54.783	12,83%	299.028	11,79%	1,25%
<b>Totale</b>	<b>2.110.016</b>	<b>100,00%</b>	<b>427.099</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.537.115</b>	<b>100,00%</b>	

*Dati Agenzia delle Entrate*

Ma questo trend verso un aumento della concentrazione territoriale non è circoscritto al solo 2006, perché secondo i dati a disposizione esso è quantomeno di medio periodo.

Infatti dalla tabella 8 emerge che negli ultimi 16 mesi due delle tre regioni più importanti hanno aumentato del 3,8% la propria presenza nel totale della popolazione dei dichiaranti. Si tratta delle due regioni del nord-est, alle quali si aggiunge anche il Friuli, in cui c'è stato un aumento significativo dello 0,75%. Nelle regioni centrali c'è da notare il forte arretramento della Toscana. Importante anche l'ulteriore diminuzione del peso di due grandi regioni del sud come Puglia e Sicilia. Insomma in pochi anni si è invertito il trend che poteva permettere nel 2003 di pensare ad un rallentamento nel traino fornito dalle regioni del nord a fronte di un miglioramento della situazione al sud.

Per meglio valutare il significato dei dati territoriali, è opportuno rapportarli alla numerosità del patrimonio abitativo regionale, secondo i dati del Censimento Istat del 2001 (tab. 9). Nelle principali regioni del nord (Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna) che usufruiscono del provvedimento legislativo è presente circa il 30% del patrimonio abitativo italiano. A questo punto è facile pensare che queste regioni abbiano un grado di utilizzo del provvedimento in rapporto al loro patrimonio che è largamente superiore alla media nazionale del 11,7%. In testa nell'utilizzo dello strumento fiscale c'è il Trentino A.A. dove quasi un'abitazione su tre ha usufruito del provvedimento, seguito dal Friuli Venezia Giulia e dalla Emilia Romagna. La Lombardia che pure è la regione che contribuisce di più al risultato complessivo, ha uno sfruttamento relativamente basso, visto che è inferiore a quello di regioni più piccole come la Liguria e l'Umbria. Al contempo è evidente il distacco delle regioni meridionali. In Campania e Calabria l'utilizzo della detrazione fiscale per le ristrutturazione immobiliare è una pratica sconosciuta, visto che è stata usata da meno del 3% degli aventi diritto. Questo dato è tanto più allarmante se si pensa che nelle regioni meridionali, le quali hanno un reddito pro-capite inferiore rispetto a quelle in testa alla sono molto più diffuse le abitazioni di tipo condominiale rispetto a quelle monofamiliari. In queste strutture per motivi di trasparenza del bilancio è più naturale che per effettuare dei lavori di manutenzione ci si rivolga ad imprese che fatturano regolarmente le proprie prestazioni.

*Tabella 9 Grado di utilizzo della detrazione in relazione al patrimonio abitativo*

	Patrimonio abitativo nel 2001	Peso complessivo	Grado di utilizzo dell'agevolazione
Trentino AA	364.548	1,68%	27,82%
Friuli	493.258	2,28%	22,74%
Emilia Romagna	1.637.382	7,56%	22,55%
Valle d'Aosta	53.072	0,25%	18,78%
Liguria	706.888	3,26%	18,36%
Veneto	1.699.521	7,85%	17,59%
Umbria	310.586	1,43%	14,25%
Lombardia	36.32.954	16,78%	14,14%
Piemonte	1.790.022	8,27%	13,20%
Marche	546.635	2,52%	13,08%
Toscana	1.374.971	6,35%	12,98%
Abruzzo	459.622	2,12%	9,22%
Lazio	1.960.037	9,05%	8,47%
Sardegna	582.168	2,69%	6,49%
Molise	118.968	0,55%	5,68%
Puglia	1.373.615	6,34%	5,07%
Sicilia	1.778.524	8,21%	3,97%
Basilicata	214.419	0,99%	3,84%
Calabria	705.253	3,26%	2,78%
Campania	1.850.845	8,55%	2,72%
<b>Totale</b>	<b>21.653.288</b>	<b>100,00%</b>	

*Dati Agenzia delle Entrate e Istat*

Il provvedimento in oggetto sembra avere comunque ancora delle buone potenzialità di sfruttamento negli anni a venire, a causa della obsolescenza di buona parte del nostro patrimonio abitativo. In un paese in cui il 40% delle abitazioni ha più di quaranta anni, chiaramente esistono dei larghi spazi d'intervento. Se poi si aggiunge che solo la metà di queste unità abitative ha subito un qualche intervento di risanamento, dovremmo attenderci che il ricorso all'agevolazione fiscale abbia ancora una vita lunga (Tab. 8). Il problema è capire in quale misura esso è stato finora collegato al raggiungimento dell'obiettivo dell'emersione fiscale.

Tabella 8 Interventi realizzati in relazioni all'età delle abitazioni

Epoca di costruzione	Abitazioni occupate in edifici ad uso abitativo	Abitazioni con nessun intervento	Abitazioni che hanno realizzato degli interventi	Percentuale di interventi
prima del 1919	2.799.434	1.430.933	1.368.501	48,88%
dal 1919 al 1945	2.082.629	1.068.129	1.014.500	48,71%
dal 1946 al 1961	3.641.512	1.742.439	1.899.073	52,15%
dal 1962 al 1971	4.761.725	2.210.454	2.551.271	53,58%
dal 1972 al 1981	4.017.928	1.987.733	2.030.195	50,53%
dal 1982 al 1991	2.628.258	1.610.164	1.018.094	38,74%
dopo il 1991	1.703.859	1.305.220	398.639	23,40%
<b>Totale</b>	<b>21.635.345</b>	<b>11.355.072</b>	<b>10.280.273</b>	<b>47,52%</b>

Fonte Ance

#### 4 Dinamica dei dati fiscali

Nel presente paragrafo analizziamo i dati dichiarati nelle Ateco delle Costruzioni più direttamente interessate dalle agevolazioni fiscali per le spese di ristrutturazioni edilizie. Nella Tabella 9 analizziamo la numerosità delle imprese, che cresce nei cinque anni considerati del 27% ad una media annua di quasi il 5%.

Tabella 9 – Numerosità delle imprese risultanti al fisco

	Numerosità imprese						Incremento totale	Incremento composto annuo
	1999	2000	2001	2002	2003	2004		
45220 POSA OPERA COPERTURE E COSTR. TETTI	4.072	4.546	4.869	5.141	5.519	5.858	43,9%	7,54%
45250 ALTRI LAVORI SPECIALI COSTRUZ.	10.437	11.464	11.709	12.045	12.651	13.230	26,8%	4,86%
45310 INSTAL. IMP. ELETTRICI E TECNICI	53.459	58.605	61.277	63.395	65.341	67.457	26,2%	4,76%
45320 LAVORI ISOLAMENTO	3.002	3.289	3.327	3.353	3.360	3.364	12,1%	2,30%
45330 INSTAL. IMP. IDRAULICO-SANITARI	52.332	55.797	57.475	59.220	60.483	62.077	18,6%	3,47%
45340 ALTRI LAVORI INSTAL.	17.300	19.307	19.865	20.339	20.437	20.470	18,3%	3,42%
45410 INTONACATURA	11.522	12.395	12.839	13.179	13.814	14.460	25,5%	4,65%
45420 POSA OPERA INFISSI	7.300	8.261	8.902	9.507	10.323	10.970	50,3%	8,49%
45430 RIVESTIMENTO PAV. E MURI	27.229	28.805	29.978	30.988	32.326	33.604	23,4%	4,30%
45440 TINTEGGIATURA E POSA OPERA VETRI	29.968	32.122	33.474	34.751	36.442	37.600	25,5%	4,64%
45450 ALTRI LAVORI COMPLET. DEGLI EDIFICI	100.219	111.398	118.176	126.306	132.239	134.399	34,1%	6,04%
45500 NOL. MACCH. E ATTREZZ. EDILI	1.499	1.545	1.625	1.545	1.550	1.541	2,8%	0,55%
<b>Totale</b>	<b>318.339</b>	<b>347.534</b>	<b>363.516</b>	<b>379.769</b>	<b>394.485</b>	<b>405.030</b>	<b>27,2%</b>	<b>4,93%</b>

Dati Agenzia delle Entrate



Il dato del reddito dichiarato (tab. 10) mostra una crescita molto accentuata: la crescita monetaria delle Ateco considerate è uguale al 46,3% in cinque anni, inferiore però alla crescita del parametro di riferimento di CN ovvero il Risultato lordo di gestione, che cresce del 55,2%. Il dato del reddito per impresa, con una crescita di quasi il 3% annuo, cresce meno del benchmark di Contabilità Nazionale (+9,19%), quindi la crescita del reddito totale dichiarato è dovuta fondamentalmente all'aumento della numerosità delle imprese, come vedremo più approfonditamente nel paragrafo seguente, il cui reddito medio rimane sostanzialmente invariato intorno ai 19.000 euro annui, un valore particolarmente basso. Entrando nel dettaglio delle Ateco troviamo una situazione piuttosto articolata, con settori che vedono diminuire il proprio reddito medio anche sensibilmente, come "Noleggio macchine e attrezzature" - 12%, e settori come Installazione impianti idraulico sanitari il cui reddito medio cresce di quasi il 60%, anche se la variazione è intercorsa tra redditi di modesta entità da 16.000 a 25.600 euro.

Tabella 10 – Reddito dichiarato totale e per impresa<sup>4</sup>

**Reddito in migliaia di euro**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Incremento totale	Incremento composto annuo
45220 POSA OPERA COPERTURE E COSTR. TETTI	110.523	122.567	132.548	144.149	164.026	159.828	44,6%	7,66%
45310 INSTAL. IMP. ELETTRICI E TECNICI	1.208.397	1.326.222	1.442.104	1.392.541	1.572.623	1.637.793	35,5%	6,27%
45320 LAVORI ISOLAMENTO	73.744	80.337	83.445	81.010	89.857	94.883	28,7%	5,17%
45330 INSTAL. IMP. IDRAULICO-SANITARI	840.132	1.253.649	1.340.156	1.368.140	1.509.371	1.592.756	89,6%	13,65%
45340 ALTRI LAVORI INSTAL.	460.054	416.784	453.092	444.001	392.709	466.274	1,4%	0,27%
45410 INTONACATURA	185.934	210.438	215.549	220.392	240.834	264.346	42,2%	7,29%
45420 POSA OPERA INFISSI	114.396	134.032	149.734	156.140	180.778	210.050	83,6%	12,92%
45430 RIVESTIMENTO PAV. E MURI	429.954	483.234	498.149	502.800	550.508	587.271	36,6%	6,43%
45440 TINTEGGIATURA E POSA OPERA VETRI	485.799	545.972	570.788	578.133	624.244	662.083	36,3%	6,39%
45450 ALTRI LAVORI COMPLET. DEGLI EDIFICI	1.472.263	1.798.174	1.891.274	1.959.365	2.145.128	2.221.308	50,9%	8,57%
45500 NOL. MACCH. E ATTREZZ. EDILI	39.463	37.709	36.506	30.171	40.346	35.690	-9,6%	-1,99%
<b>Totale</b>	<b>5.420.658</b>	<b>6.409.117</b>	<b>6.813.346</b>	<b>6.876.841</b>	<b>7.510.424</b>	<b>7.932.282</b>	<b>46,3%</b>	<b>7,91%</b>

**Parametro di CN di riferimento in milioni di euro**

Risultato lordo di gestione nelle Costruzioni	22.926	25.365	28.884	29.996	31.895	35.580	55,2%	9,19%
RLG totale	370.898	398.863	420.332	427.682	438.275	454.832	22,6%	4,16%

**Reddito medio in euro**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Incremento totale	Incremento composto annuo
45220 POSA OPERA COPERTURE E COSTR. TETTI	27.142	26.961	27.223	28.039	29.720	27.284	0,5%	0,10%
45310 INSTAL. IMP. ELETTRICI E TECNICI	22.604	22.630	23.534	21.966	24.068	24.279	7,4%	1,44%
45320 LAVORI ISOLAMENTO	24.565	24.426	25.081	24.160	26.743	28.205	14,8%	2,80%
45330 INSTAL. IMP. IDRAULICO-SANITARI	16.054	22.468	23.317	23.103	24.955	25.658	59,8%	9,83%
45340 ALTRI LAVORI INSTAL.	26.593	21.587	22.809	21.830	19.216	22.778	-14,3%	-3,05%
45410 INTONACATURA	16.137	16.978	16.789	16.723	17.434	18.281	13,3%	2,53%
45420 POSA OPERA INFISSI	15.671	16.225	16.820	16.424	17.512	19.148	22,2%	4,09%
45430 RIVESTIMENTO PAV. E MURI	15.790	16.776	16.617	16.226	17.030	17.476	10,7%	2,05%
45440 TINTEGGIATURA E POSA OPERA VETRI	16.211	16.997	17.052	16.636	17.130	17.609	8,6%	1,67%
45450 ALTRI LAVORI COMPLET. DEGLI EDIFICI	14.690	16.142	16.004	15.513	16.222	16.528	12,5%	2,38%
45500 NOL. MACCH. E ATTREZZ. EDILI	26.326	24.407	22.465	19.528	26.030	23.161	-12,0%	-2,53%
<b>Totale</b>	<b>17.028</b>	<b>18.442</b>	<b>18.743</b>	<b>18.108</b>	<b>19.039</b>	<b>19.584</b>	<b>15,0%</b>	<b>2,84%</b>

*Dati Agenzia delle Entrate*

La dinamica del volume d'affari, Tabella 11, è la più vivace in assoluto, 73,6% di aumento monetario in cinque anni, con una crescita media annua dell'11,66%, per quanto riguarda i valori medi per impresa anche questi registrano una crescita elevata +36,4%, quindi malgrado il reddito procapite cresca poco, il volume d'affari registra un aumento maggiore della produzione del settore che cresce del 33,7%. Anche in questo caso si deve evidenziare una realtà estremamente differenziata tra le varie Ateco. Da

<sup>4</sup> Dai dati del reddito abbiamo dovuto escludere l'Ateco 45250 denominata "Altri lavori speciali di costruzione" a causa della presenza di dati anomali

sottolineare il fatto che nel “Noleggio macchinari e attrezzature edili” il cui reddito per impresa diminuisce del 12%, c'è un aumento del volume d'affari medio del 59%. Si tratta di un caso molto interessante, perché si tratta di una attività che fornisce a noleggio beni strumentali al settore edilizio. Un aumento del suo fatturato è indice quindi di un momento fortemente positivo per le costruzioni, ma il fatto che ad esso si accompagni una diminuzione del dichiarato fa presumere che all'aumento delle fatturazioni in uscita si sia accompagnato un più forte aumento di quelle che attestano le spese.

*Tabella 11 – Volume d'affari totale e per impresa*  
**Volume d'affari in migliaia di euro**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Incremento totale	Incremento composto annuo
45220 POSA OPERA COPERTURE E COSTR. TETTI	854.953	1.033.805	1.237.411	1.382.646	1.485.285	1.516.445	77,4%	12,14%
45250 ALTRI LAVORI SPECIALI COSTRUZ.	5.908.500	8.032.457	11.300.571	12.227.592	13.028.231	16.351.394	176,7%	22,58%
45310 INSTAL. IMP. ELETTRICI E TECNICI	9.961.064	12.657.184	13.727.104	14.706.241	14.893.303	15.715.228	57,8%	9,55%
45320 LAVORI ISOLAMENTO	692.560	772.351	817.814	886.789	884.715	904.036	30,5%	5,47%
45330 INSTAL. IMP. IDRAULICO-SANITARI	7.686.218	8.837.857	9.676.749	10.293.578	10.626.353	11.511.361	49,8%	8,41%
45340 ALTRI LAVORI INSTAL.	5.481.206	7.069.955	7.368.478	7.667.849	7.437.378	7.747.199	41,3%	7,17%
45410 INTONACATURA	752.863	898.744	990.073	1.107.568	1.237.956	1.342.286	78,3%	12,26%
45420 POSA OPERA INFISSI	530.786	654.743	706.491	824.379	886.951	966.230	82,0%	12,73%
45430 RIVESTIMENTO PAV. E MURI	1.588.662	1.891.711	2.104.284	2.346.728	2.533.180	2.654.994	67,1%	10,82%
45440 TINTEGGIATURA E POSA OPERA VETRI	1.449.120	1.698.802	1.869.847	2.014.664	2.143.297	2.160.905	49,1%	8,32%
45450 ALTRI LAVORI COMPLET. DEGLI EDIFICI	7.765.912	9.835.495	11.938.602	12.799.767	13.354.539	13.230.415	70,4%	11,24%
45500 NOL. MACCH. E ATTREZZ. EDILI	264.542	276.160	316.435	351.970	385.356	432.905	63,6%	10,35%
<b>Totale</b>	<b>42.936.387</b>	<b>53.659.264</b>	<b>62.053.858</b>	<b>66.609.769</b>	<b>68.896.545</b>	<b>74.533.398</b>	<b>73,6%</b>	<b>11,66%</b>

**Parametro di CN di riferimento in milioni di euro**

Produzione Costruzioni	127.584	137.351	146.621	154.995	161.781	170.528	33,7%	5,97%
Produzione totale	2.100.651	2.279.745	2.399.989	2.475.026	2.548.280	2.650.864	26,2%	4,76%

**Volume d'affari medio in euro**

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	Incremento totale	Incremento composto annuo
45220 POSA OPERA COPERTURE E COSTR. TETTI	209.959	227.410	254.141	268.945	269.122	258.867	23,3%	4,28%
45250 ALTRI LAVORI SPECIALI COSTRUZ.	566.111	700.668	965.118	1.015.159	1.029.818	1.235.933	118,3%	16,90%
45310 INSTAL. IMP. ELETTRICI E TECNICI	186.331	215.974	224.017	231.978	227.932	232.967	25,0%	4,57%
45320 LAVORI ISOLAMENTO	230.700	234.828	245.811	264.476	263.308	268.738	16,5%	3,10%
45330 INSTAL. IMP. IDRAULICO-SANITARI	146.874	158.393	168.364	173.819	175.692	185.437	26,3%	4,77%
45340 ALTRI LAVORI INSTAL.	316.833	366.186	370.928	377.002	363.917	378.466	19,5%	3,62%
45410 INTONACATURA	65.341	72.509	77.114	84.040	89.616	92.828	42,1%	7,27%
45420 POSA OPERA INFISSI	72.710	79.257	79.363	86.713	85.920	88.079	21,1%	3,91%
45430 RIVESTIMENTO PAV. E MURI	58.344	65.673	70.194	75.730	78.364	79.008	35,4%	6,25%
45440 TINTEGGIATURA E POSA OPERA VETRI	48.356	52.886	55.860	57.974	58.814	57.471	18,9%	3,51%
45450 ALTRI LAVORI COMPLET. DEGLI EDIFICI	77.489	88.291	101.024	101.339	100.988	98.441	27,0%	4,90%
45500 NOL. MACCH. E ATTREZZ. EDILI	176.479	178.744	194.729	227.812	248.617	280.925	59,2%	9,74%
<b>Totale</b>	<b>134.876</b>	<b>154.400</b>	<b>170.705</b>	<b>175.395</b>	<b>174.649</b>	<b>184.019</b>	<b>36,4%</b>	<b>6,41%</b>

*Dati Agenzia delle Entrate*

### Analisi dei dati fiscali su base regionale

Per valutare l'evoluzione del dato fiscale su base regionale è utile conoscere quanta parte dell'aumento delle variabili di interesse (Reddito totale, Volume d'affari) sia attribuibile all'aumento della numerosità delle imprese e quanto, invece, all'aumento della dimensione media dell'impresa. L'aumento della numerosità delle imprese e della dimensione media dell'impresa, contengono entrambe una componente naturale dovuta alla crescita economica del settore, ed una componente determinata dall'emersione del sommerso. Come si può intuire si tratta di due tipi di emersione molto diversi; il primo riguarda imprese precedentemente nascoste al fisco che si palesano, il secondo riguarda l'emersione di una quota di fatturato, e conseguentemente di reddito, prima sommerso. Per valutare il peso di queste componenti ricorriamo alla seguente scomposizione riferita al reddito:

$$\Delta R^{Tot} = \Delta R^M * N_t + R_t^M * \Delta N + \Delta R^M * \Delta N$$

I cui componenti hanno una precisa interpretazione economica:

1.  $\Delta R^M * N_t$  ci dice quanta parte dell'aumento totale del reddito è dovuta all'aumento della dimensione media delle imprese già in vita all'inizio dell'intervallo di tempo considerato
2.  $R_t^M * \Delta N$  ci dice quanta parte dell'aumento totale di reddito è dovuta all'aumento della numerosità di imprese nel settore, considerando il reddito medio al tempo t
3.  $\Delta R^M * \Delta N$  è una componente residuale, comunque interpretabile economicamente come la parte di incremento dovuta alla misura in cui le nuove imprese sono mediamente più grandi delle imprese già esistenti all'inizio dell'intervallo.

Da questa analisi emerge una forte differenza tra i fattori che hanno determinato la crescita del volume d'affari e quelli del reddito dichiarato. Infatti il forte aumento del volume d'affari di cui si diceva in precedenza è dovuto per metà all'aumento del fatturato delle imprese già conosciute al fisco, mentre l'ingresso dei nuovi operatori conta per il 37% (tab. 12). Questi sono per lo più delle piccole imprese, visto che il terzo fattore conta per meno del 13%. Dal punto di vista del reddito dichiarato, la situazione s'inverte nettamente. Infatti il 67% del suo aumento è dovuto all'ingresso di nuove imprese, mentre solo il 26% dell'aumento è dovuto a maggiori dichiarazioni di operatori già esistenti (tab. 13).

Tabella 12-Scomposizione dell'aumento (1999-2004) del fatturato totale su base regionale e peso relativo delle componenti-in migliaia di euro.

Ripartizione territoriale	$\Delta V^* N_t$	$\Delta N^* V_t$	$\Delta V^* \Delta N$	$\Delta Totale$	I componente	II componente	III componente
ABRUZZO	221.208	177.863	68.131	467.201	47%	38%	15%
BASILICATA	106.153	63.572	32.057	201.782	53%	32%	16%
BOLZANO (D.P.)	195.426	138.688	35.500	369.614	53%	38%	10%
CALABRIA	103.885	156.607	34.942	295.433	35%	53%	12%
CAMPANIA	580.281	494.733	185.039	1.260.053	46%	39%	15%
EMILIA ROMAGNA	927.511	1.695.337	299.865	2.922.713	32%	58%	10%
FRIULI VENEZIA GIULIA	192.095	249.016	51.768	492.878	39%	51%	11%
LAZIO	2.356.804	1.081.546	663.360	4.101.711	57%	26%	16%
LIGURIA	881.559	330.234	226.012	1.437.805	61%	23%	16%
LOMBARDIA	4.709.336	2.728.941	1.185.543	8.623.820	55%	32%	14%
MARCHE	255.473	300.083	71.542	627.098	41%	48%	11%
MOLISE	39.579	35.433	11.131	86.143	46%	41%	13%
PIEMONTE	2.335.436	813.398	492.071	3.640.905	64%	22%	14%
PUGLIA	293.306	418.591	88.632	800.530	37%	52%	11%
SARDEGNA	112.367	170.917	33.679	316.963	35%	54%	11%
SICILIA	411.882	334.319	113.468	859.669	48%	39%	13%
TOSCANA	546.793	852.710	165.676	1.565.179	35%	54%	11%
TRENTO (D.P.)	174.408	132.234	39.830	346.472	50%	38%	11%
UMBRIA	159.551	140.157	34.490	334.198	48%	42%	10%
VALLE D AOSTA	21.068	27.189	4.070	52.327	40%	52%	8%
VENETO	817.196	1.014.672	147.143	1.979.011	41%	51%	7%
<b>Totale</b>	<b>15.644.181</b>	<b>11.692.561</b>	<b>4.260.269</b>	<b>31.597.011</b>	<b>50%</b>	<b>37%</b>	<b>13%</b>

Dati Agenzia delle Entrate

Tabella 13-Scomposizione dell'aumento (1999-2004) del reddito totale su base regionale e peso relativo delle componenti-in migliaia di euro.

Ripartizione territoriale	$\Delta R^* N_t$	$\Delta N^* R_t$	$\Delta R^* \Delta N$	$\Delta Totale$	I componente	II componente	III componente
ABRUZZO	20.026	26.083	6.168	52.276	38%	50%	12%
BASILICATA	6.671	6.652	2.015	15.338	43%	43%	13%
BOLZANO (D.P.)	2.475	18.680	450	21.605	11%	86%	2%
CALABRIA	729	18.290	245	19.264	4%	95%	1%
CAMPANIA	21.823	42.942	6.959	71.723	30%	60%	10%
EMILIA ROMAGNA	36.965	225.262	11.951	274.177	13%	82%	4%
FRIULI VENEZIA GIULIA	13.739	46.718	3.703	64.160	21%	73%	6%
LAZIO	78.266	87.179	22.029	187.474	42%	47%	12%
LIGURIA	71.021	55.392	18.208	144.621	49%	38%	13%
LOMBARDIA	65.374	371.182	16.458	453.014	14%	82%	4%
MARCHE	16.238	55.547	4.547	76.332	21%	73%	6%
MOLISE	3.708	4.895	1.043	9.646	38%	51%	11%
PIEMONTE	44.801	141.910	9.439	196.150	23%	72%	5%
PUGLIA	21.870	46.765	6.609	75.243	29%	62%	9%
SARDEGNA	11.778	21.116	3.530	36.424	32%	58%	10%
SICILIA	38.900	35.024	10.716	84.640	46%	41%	13%
TOSCANA	60.502	149.836	18.332	228.669	26%	66%	8%
TRENTO (D.P.)	9.749	23.562	2.226	35.538	27%	66%	6%
UMBRIA	12.432	21.043	2.687	36.163	34%	58%	7%
VALLE D AOSTA	4.465	5.143	863	10.471	43%	49%	8%
VENETO	50.166	144.895	9.033	204.094	25%	71%	4%
<b>Totale</b>	<b>541.530</b>	<b>1.403.221</b>	<b>148.177</b>	<b>2.092.928</b>	<b>26%</b>	<b>67%</b>	<b>7%</b>

Dati Agenzia delle Entrate

Questa differenza nelle determinanti può essere spiegata nel modo che segue. Le imprese già operanti nel settore in maniera ufficiale vedono innalzarsi la propria attività regolare anche per effetto delle agevolazioni fiscali. Ciononostante esse non aumentano il reddito dichiarato, fermandosi sui livelli di tassazione che sono loro abituali, come si vede dall'andamento del reddito medio nella Tabella 10. Le imprese che entrano sul mercato, sia per nuova costituzione sia per l'abbandono di attività sommerse, sono per lo più di piccole dimensioni ma con la loro numerosità contribuiscono ad aumentare il dichiarato più del fatturato. Grazie alla normativa speciale aumentano quindi gli operatori conosciuti al fisco, il che è senz'altro positivo. Dall'analisi dei casi regionali più interessanti, ovvero le tre regioni del nord e le tre del sud che si trovano agli estremi della graduatoria dello sfruttamento dello strumento fiscale, troviamo che queste 6 regioni possono essere suddivise in 3 gruppi. Le regioni presenti nello stesso gruppo sono accomunate dal fatto di avere lo stesso fattore principale di spiegazione sia per il fatturato che per il reddito. Il particolare più interessante è che nei primi due gruppi convivono delle regioni del nord e del sud. I diversi comportamenti presenti a livello di macroarea non sono spiegabili da alcune caratteristiche omogenee nelle regioni appartenenti a della macroaree, ma da altri fattori strutturali che rendono più virtuoso *il modus operandi* degli operatori economici (cittadini ed imprese) del centro-nord pur in presenza di diverse configurazioni di mercato.

Il primo gruppo di regioni replica la stessa situazione nazionale. In esso ci sono la Lombardia e Campania. Quest'ultima regione ha una configurazione simile a quella valida per l'Italia, mentre in Lombardia si nota come la crescita del reddito dipenda esclusivamente (82%) dalla crescita della numerosità delle imprese, come se la presenza di moltissime dichiarazioni di inizio attività avesse aumentato la concorrenza fra imprese di grandi dimensioni senza aumentarne i guadagni.

Il secondo gruppo è composto dall'Emilia Romagna e dalla Calabria e dal Veneto. Ancor più che nel gruppo precedente la crescita del reddito è spiegata quasi esclusivamente (95% in Calabria) dall'aumentata numerosità della popolazione delle imprese, e le imprese esistenti hanno contribuito molto poco anche all'aumento del fatturato. Ovviamente si tratta di realtà economiche molto diverse. Infatti la Calabria è la regione con il maggior tasso di lavoratori irregolari, 41,8% nel 2003, mentre in Emilia-Romagna il sommerso è quasi inesistente. Sembra trattarsi comunque di mercati fatti di imprese medio-piccole in concorrenza fra loro.

La Sicilia rappresenta invece un caso a parte, diverso da quello che accade nelle altre regioni ma molto vicino a quanto accade in Liguria. Qui abbiamo l'opposto di quel che era vero per il secondo gruppo. La crescita del fatturato è spiegata praticamente nella stessa misura da entrambi i fattori, mentre la crescita del reddito dichiarato da chi era già conosciuto dal fisco è il motore della crescita complessiva dell'imponibile. Sembra quindi che il provvedimento, sebbene abbia contribuito a fare entrare nuove imprese, ha avuto un effetto benefico soprattutto per la redditività delle imprese da tempo presenti sul mercato.

## 5 Conclusioni

Cerchiamo di sintetizzare tutti i dati e le elaborazioni presentate:

1. Il VA a prezzi costanti delle costruzioni è cresciuto, dal '99 al '04, a un ritmo annuo del 2,8%, molto maggiore al 1,3% dell'economia nazionale, il che ha comportato un incremento dell'occupazione nel settore del 21%, rispetto all'aumento del 9% dell'occupazione totale interna.
2. L'aumento dell'occupazione è accompagnato da una diminuzione dal 16% al 12% del tasso di lavoro irregolare, con notevoli differenziazioni territoriali poiché nel mezzogiorno, pur partendo da livelli maggiori, il tasso d'irregolarità rimane quasi invariato.
3. Le dichiarazioni mostrano un aumento costante del 6% nel tempo dell'utilizzo delle agevolazioni concesse dal sistema fiscale, malgrado un calo nel 2005. Permane comunque una forte concentrazione in poche regioni del nord-est e nel centro, nelle quali è particolarmente intenso l'utilizzo in rapporto al patrimonio abitativo, al contrario di alcune zone del sud in cui esso è ancora a percentuali minime.
4. L'aumento del 6,4% del volume d'affari per impresa, medio annuo, sembra confermare l'effetto positivo della normativa sulle detrazioni per lavori di ristrutturazione. Infatti il fatturato totale fra il 1998 e il 2004 aumenta del 12% annuo, esattamente il doppio dell'aumento della produzione nelle costruzioni secondo la CN.
5. Purtroppo solo in piccola parte questo aumento si traduce in maggior reddito imponibile per impresa il quale cresce del 2,8% annuo, quindi meno dell'incremento dei costi medi annui (3,6%). Complessivamente il reddito dichiarato dalle Ateco al fisco cresce dell'8% annuo, ossia meno del risultato lordo di gestione (+9,2%), la voce di CN comprendente i profitti d'impresa e i compensi da lavoro autonomo.
6. Le dichiarazioni Irap denunciano una dinamica più sostenuta dei costi dichiarati rispetto ai costi intermedi di CN del settore costruzioni; dai dati in nostro possesso dal 1999 al 2002 l'aumento complessivo dei costi Irap è stato del 22% contro un aumento dei costi intermedi di CN delle costruzioni del 18%<sup>5</sup>.
7. A livello nazionale il volume d'affari aumenta prevalentemente grazie all'aumento dimensionale delle imprese già esistenti, mentre il reddito cresce soprattutto a causa del maggiore numero d'impresе, aumentate di quasi 90.000 unità in 5 anni. Esistono delle differenze regionali ma non è possibile distinguere nettamente la dinamica delle regioni del nord da quella del sud.

---

<sup>5</sup> I dati utilizzati sono le Componenti negative delle dichiarazioni Irap; l'intervallo temporale considerato, dal 1999 al 2002, è differente da quello utilizzato per le altre elaborazioni perché non sono disponibili dati più recenti per l'Irap.

## **Appendice: Le agevolazioni fiscali sugli immobili e sui fabbricati ad uso privato**

### **1. Premessa.**

In questa parte del documento si aggiornano e sintetizzano in maniera esauriente le disposizioni legislative in materia di agevolazioni fiscali sugli immobili ad uso privato e sulle ristrutturazioni edilizie in genere evidenziando i benefici introdotti per ogni singola fattispecie, gli anni interessati dai medesimi, le imposte coinvolte e altre indicazioni utili ai fini di una eventuale quantificazione degli ammontari dovuti o esclusi dall'imposizione.<sup>6</sup>

In particolare in questa sede si intende valutare alcuni aspetti peculiari, tra i quali il rapporto esistente tra benefici fiscali e recupero di materia imponibile in un settore ad alta pericolosità come quello delle costruzioni e dell'edilizia in particolare.

Per dare un'idea dell'importanza dei vantaggi fiscali nel settore, si consideri che essi riguardano la stragrande maggioranza dei contribuenti, tenuto conto del fatto che per effetto della progressività delle aliquote Irpef il reddito proveniente da immobili confluisce nel reddito complessivo del contribuente ed è tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo da lui prodotto.<sup>7</sup>

A parte le agevolazioni relative all'acquisto della "prima casa", il pacchetto più consistente degli incentivi fiscali nel settore dell'edilizia privata è stato introdotto dal 1° gennaio 1998 e continuamente prorogato sia per la crescente richiesta di fruizione delle detrazioni d'imposta (collegata all'incremento del mercato immobiliare) sia per l'esigenza di favorire ulteriormente l'emersione di sacche di lavoro "nero" nel comparto delle costruzioni.

La detrazione ai fini del reddito personale di una parte delle spese di ristrutturazione edilizia è stata introdotta dall'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997 n. 449, recante "*Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica*".

Essa riguarda le spese per interventi di cui alle lettere *a), b), c)* e *d)* dell'art. 31 della legge n. 457/1978 [sostituite dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – T.U. Edilizia], effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché le spese per interventi di cui alle lettere *b), c)* e *d)* del citato art. 31 effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze. Peraltro, le tipologie di interventi "agevolati" sono state ampliate con la modifica apportata all'art. 1 della legge n. 449/1997 dall'art. 2 della legge n. 388/2000.

In seguito, il beneficio della detrazione ai fini Irpef è stato esteso dall'art. 9 della legge 28 dicembre 2001 n. 449 – a decorrere dal 2002 – alle spese per interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, primo comma, lettere *c)* e *d)* della legge

---

<sup>6</sup> L'Ufficio Relazioni esterne dell'Agenzia delle Entrate al riguardo ha predisposto – nell'ambito della serie "*L'Agenzia informa*" – tre pubblicazioni:

- una "*Guida fiscale per la casa*", edita nel 2001 e successivamente aggiornata al 1 febbraio 2005, contenente in dettaglio tutte le agevolazioni per chi possiede, compra, costruisce, ristruttura, stipula mutui, affitta, vende e riacquista un immobile;
- una "*Guida fiscale alla locazione della casa*", edita nel 2005;
- una più specifica guida su "*Le agevolazioni IRPEF per le ristrutturazioni edilizie*", aggiornata con le disposizioni della Legge finanziaria 2006.

<sup>7</sup> Normalmente i soggetti persone fisiche relativamente ai redditi di fabbricati sono tenuti a compilare il Quadro RB della dichiarazione UNICO (anche per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione), il Quadro RN relativamente alla deduzione per l'abitazione principale, il Quadro RP relativamente alla detrazione dell'imposta sui contratti di mutuo, etc.



n. 457/1978, riguardanti interi fabbricati eseguiti da imprese di costruzione o di ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

Gli adempimenti per usufruire delle agevolazioni in parola, compresa la comunicazione di inizio lavori (di cui è stato recentemente approvato un nuovo modello, da presentare al Centro operativo delle entrate di Pescara), sono stati disciplinati dal D.M. 18 febbraio 1998, n. 41.

Con le modifiche ulteriormente apportate a tale decreto dall'art. 1 del D.I. n. 153/2002, è stato previsto a decorrere dal 2002 che:

- la detrazione spettante, anziché in cinque quote costanti di pari importo, va ripartita in dieci quote annuali di pari importo;
- gli adempimenti previsti dall'art. 1 del D.M. n. 41/1998 per usufruire della detrazione non devono essere effettuati dai soggetti che intendono utilizzare la detrazione di cui all'art. 9, comma 2, della legge 29 dicembre 2001, n. 448.

Per quanto riguarda le prestazioni di servizi consistenti in interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* della legge n. 457/1978 realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, l'art. 7, comma 2, della legge n. 488/1999 ha previsto l'applicazione dell'aliquota IVA del 10 %.

Ai sensi dell'art. 1, lett. *b)*, l'aliquota agevolata andava applicata fino a concorrenza del valore complessivo della prestazione relativa all'intervento di recupero, al netto dei "beni di valore significativo", cioè di quei beni costituenti una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito dei suddetti interventi di recupero. Tali beni in seguito sono stati espressamente individuati dall'art.1 del D.M. 29 dicembre 1999.<sup>8</sup>

In pratica, per favorire l'emersione di attività sommerse ed il pagamento di emolumenti "in nero" nel settore delle costruzioni:

- a. dal 1998 è stata prevista a favore dei contribuenti interessati la detrazione Irpef del 36 % delle spese sostenute per interventi di ristrutturazione e manutenzione edilizia per un limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione, per ogni immobile ristrutturato e per ciascun contribuente, di 77.468 €;
- b. nel 2002 tale detrazione è stata estesa agli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di cui alle lettere *c)*, *d)*, della legge n. 457/1978;
- c. dal 2005 la medesima è stata elevata al 41 % per un massimo di 48.000 €, da ripartire in dieci annualità salvo che per i contribuenti ultrasettantacinquenni);<sup>9</sup>
- d. dal 1° gennaio 2000 e fino al 31 dicembre 2005 a tale agevolazione si è affiancata l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10 % per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere da *a)* a *d)* della legge n. 457/1978 realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa.

## ***2. Le agevolazioni fiscali per l'edilizia privata.***

I vari benefici fiscali intervenuti negli ultimi anni a favore del settore dell'edilizia pubblica e privata hanno contribuito, in misura rilevante, alla crescita record della proprietà immobiliare privata.

Le misure di favore coinvolgono tuttora varie imposte e pressoché tutte le tipologie di acquisizione di immobili per finalità abitative. Spesso su una stessa tipologia contrattuale si

---

<sup>8</sup> Il beneficio segue all'attuazione della direttiva comunitaria 1999/85 del 22 ottobre 1999, che ha consentito agli Stati membri di prevedere, per un periodo di tempo limitato, aliquote IVA ridotte per settori ad alta intensità di lavoro. L'agevolazione, in un primo tempo valida fino a tutto il 2003 è stata successivamente prorogata fino a tutto il 2005 e non più riproposta.

<sup>9</sup> Cfr., rispettivamente l'art. 1 della legge n. 449/1997 ed il relativo decreto di attuazione D.M. n. 41/1998 e l'art. 9 della legge n. 448/2001

applicano (o si sono applicate) agevolazioni diverse, come dimostra il caso delle ristrutturazioni, di cui al Prospetto 1.

**Prospetto 1 – Quadro aggiornato delle agevolazioni fiscali.**

Effetto fiscale	2001	2002	2003	2004	2005	2006
IVA ridotta-aliquota 4%						
IVA ridotta-aliquota 10 %						
Irpef – Detrazione 19 % spesa						
Irpef - Detrazione 36% spesa (o fino a 77.468 €)						
Irpef - Detrazione 41% spesa (o fino a 48.000 €) #						
Imposta di registro proporzionale						
Imposta di registro fissa 168 €						
Imposta di successione						
Imposte ipotecarie e catastali fisse (168 € ciascuna)						
Imposte ipotecarie e catastali proporzionali						
Tipologia operazione						
Possesso abitazione principale (dimora abituale)	Esenzione da Irpef e addizionali (deduzione totale) *					
Acquisto abitazione non di lusso “prima casa” da soggetto IVA **	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X
Acquisto di “prima casa” da soggetto non IVA **	X	X	X	X	X	X
	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Cessione abitazione non di lusso “prima casa” e acquisto (entro un anno) altra “prima casa”	X	X	X	X	X	X
	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Eredità abitazione non di lusso “prima casa”	X					
	X	X	X	X	X	X
Acquisto abitazione “non prima casa” da soggetto IVA ***	X	X	X	X	X	X
	X	X	X	X	X	X
Acquisto abitazione “non prima casa” da soggetto non IVA ***	X	X	X	X	X	X
	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %
	X	X	X	X	X	X
Acquisto per eredità altra abitazione o fabbricato	X					
	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Acquisto per donazione (di coniuge, discendenti in linea retta, etc.)	X	X	X	X	X	X
	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %	2 %
	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %	1 %
Acquisto per donazione “prima casa”	X	X	X	X	X	X
	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Acquisto per donazione (di altri soggetti e per un valore della donazione eccedente la franchigia di 180.760 €)	X	X	X	X	X	X
	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %	7 %
	X	X	X	X	X	X
Cessioni di <b>beni finiti destinati agli intereventi di restauro, recupero, risanamento conservativo e ristrutturazione</b> per singoli appartamenti e per immobili condominiali ¶	X	X	X	X	X	
	X	X	X	X	X	X
Interventi di <b>manutenzione straordinaria</b> su immobili a prevalente destinazione abitativa e di <b>manutenzione ordinaria e straordinaria</b> delle parti comuni ¶	X	X	X	X	X	
	X	X	X	X	X	X
Interventi di <b>ristrutturazione edilizia</b> di fabbricati eseguiti da imprese di costruzione, ristrutturazione immobiliare o da cooperative edilizie che provvedono alla successiva alienazione o assegnazione ¶		X	X	X	X	X
Interessi passivi ed oneri accessori pagati su mutui ipotecari per immobili da adibire ad abitazione principale ¶	X	X	X	X	X	X
Interessi passivi ed oneri accessori pagati su mutui ipotecari per costruzione e ristrutturazione di unità immobiliare §	X	X	X	X	X	X
Concessione in affitto di abitazione principale ¶	Dichiarazione dei canoni d'affitto percepiti con una riduzione del 15 % in caso di affitto ad equo canone e di altro 30 % in					

	caso di immobile ubicato in comuni ad alta intensità abitativa
Presenza in affitto di abitazione principale con contratto di locazione stipulato a canone convenzionale	Detrazioni Irpef specifiche a favore dell'affittuario/locatario

## NOTE E OSSERVAZIONI AL PROSPETTO 1

# Cfr. art.1, comma 121, della legge 23 dicembre 2005, n. 266.

\* Per l'Irpef e le addizionali spetta una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze. La deduzione per abitazione principale spetta per una sola unità immobiliare, per cui se un contribuente possiede due immobili, di cui uno adibito a propria abitazione principale e l'altro utilizzato da un proprio familiare, la deduzione compete esclusivamente per il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale.

\*\* L'immobile non deve avere caratteristiche "di lusso", non deve cioè possedere le caratteristiche indicate nel D.M. 2 agosto 1969 e deve essere ubicato nel comune di residenza o di attività dell'acquirente.

Per fruire delle agevolazioni "prima casa" non è necessario che l'immobile acquistato sia destinato ad abitazione propria e/o di familiari.

Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa valgono anche per l'acquisto di pertinenze e anche se effettuato con atto separato, ma con il limite di una sola pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali: C/2 (cantina o soffitta), C/& (garage o box auto), C/7 (tettoia o posto auto)

Casi specifici di applicazione delle agevolazioni contenuti nella guida:

- acquisto di due appartamenti contigui per riunirli in unica abitazione (SI, ma limitatamente ad uno degli appartamenti)
- acquisto di immobile in corso di costruzione o di ristrutturazione (SI)
- acquisto effettuato da coniugi in comunione legale (SI, ma al 50% qualora il coniuge non sia in possesso dei requisiti richiesti)
- permuta (SI, se sussistono i requisiti)

L'agevolazione si perde qualora:

- le dichiarazioni previste dalla legge all'atto dell'acquisto siano false
- non ci sia trasferimento nel luogo di ubicazione dell'immobile entro 18 mesi
- l'immobile venga donato o venduto entro cinque anni dalla data di acquisto

Ø Dal 2002 chi vende l'immobile non deve più pagare l'INVIM ma chi vende un immobile acquistato o costruito da non più di cinque anni deve indicare nella dichiarazione dei redditi la plusvalenza realizzata, cioè la differenza tra il corrispettivo percepito e il prezzo di acquisto (o costo di costruzione).

\*\*\* L'immobile non deve avere caratteristiche "di lusso", non deve cioè possedere le caratteristiche indicate nel D.M. 2 agosto 1969.

In caso di applicazione dell'imposta proporzionale di registro, la base imponibile è data dal valore dell'immobile dichiarato nell'atto. Se l'ufficio ritiene che il valore dell'immobile trasferito è superiore a quello indicato nell'atto, provvede alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta dovuta (nonché delle sanzioni e degli interessi) e notifica al contribuente, entro due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale, un apposito avviso (a meno che il contribuente abbia dichiarato nell'atto di vendita un valore non inferiore a quello determinato su base catastale).

In caso di cessioni soggette ad IVA, la base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito tra le parti.

Se il contribuente ha dichiarato un corrispettivo non inferiore a quello determinato in base ai parametri catastali, l'ufficio non procede alla rettifica dell'IVA, salvo che da altri atti e documenti non risulti un corrispettivo superiore.

Il valore catastale si determina moltiplicando la rendita catastale aggiornata per i seguenti coefficienti:

- 110, per la prima casa
- 120, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1) e D
- 60, per i fabbricati della categoria A/10
- 40,8 per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

œ Poiché l'applicazione dell'aliquota agevolata si riferisce alla prestazione di servizi intesa nel suo complesso (in particolare a quella di cui all'art. 3, lettere c, d, del TUE) essa si estende anche alle forniture di materie prime e semilavorati e degli altri beni necessari al compimento dei lavori, in particolare i cosiddetti beni di "valore significativo" di cui al D.M. n. 41/1998 (ascensori e montacarichi, infissi esterni ed interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza).

In realtà si tratta di un beneficio riguardante la fase di scambio tra il fornitore e l'impresa esecutrice dei lavori.

Per il contribuente, invece, fino al 2001 la detrazione andava ripartita in quote costanti nell'anno di sostenimento delle spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. Dal 2002 l'importo della spesa su cui operare la detrazione deve essere ripartita in dieci quote annuali di pari importo. L'importo su cui applicare la detrazione non può superare i 48.000 €, per cui, in pratica, la detrazione massima spettante è pari a 19.680 €, da ripartire in dieci anni.

Se i lavori eseguiti consistono nella prosecuzione di interventi iniziati precedentemente, ai fini della determinazione del limite massimo di spesa occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. In pratica, se i lavori sono da ritenersi prosecuzione e/o completamento di interventi iniziati in precedenza, le spese sostenute ad esempio nel 2004 o nel 2005 danno diritto alla detrazione solo se l'importo complessivamente detratto negli anni precedenti (per lo stesso intervento) non abbia superato 48.000 € e comunque fino a concorrenza del limite medesimo.

⌘ L'elenco completo degli interventi e/o installazioni ammissibili a fruire della detrazione Irpef è contenuto nella Guida "Le agevolazioni Irpef per le ristrutturazioni edilizie" (Agenzia Entrate 2006). Come chiarito dall'Agenzia, della detrazione del 36 % può usufruire ciascun condomino in base alla ripartizione delle spese come risultano dalle tabelle millesimali.

¥ In questo caso il 36 % (o 41%) di detrazione è calcolato – indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti – sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione dell'immobile ristrutturato, risultante dall'atto di acquisto o di assegnazione (nel limite massimo comunque di 48.000 €). L'agevolazione è usufruibile a condizione che i lavori si concludano entro il 31 dicembre 2006 e che l'immobile sia assegnato entro il 30 giugno 2007. L'importo della spesa su cui calcolare la detrazione deve essere ripartita in dieci rate di uguale importo.

€ La detrazione Irpef spetta nella misura del 19 % dell'ammontare entro un importo annuo complessivo di 3.615,20 € e si riferisce a contratti di mutuo stipulati dopo il 1993.

Con la circolare 18 maggio 2006 n. 17, l'Agenzia ha chiarito due punti controversi:

- che nel caso di acquisto in comproprietà ma di mutuo intestato a un solo coniuge, questi può esercitare la detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati (e non solo sul 50%) mentre nel caso contrario di acquisto da parte di un solo coniuge e di mutuo contestato, il soggetto che non ha acquistato l'immobile non può usufruire della detrazione e quindi al coniuge proprietario spetta solo la sua quota di interessi passivi;
- che tra le spese detraibili non possono essere compresi anche gli interessi sul mutuo stipulato per l'acquisto del terreno sul quale viene realizzata la costruzione dell'abitazione principale, mentre può regolarmente essere detratto il 19 % degli interessi passivi e degli altri oneri, nel limite di 2.582,28 euro, relativi alla parte di mutuo effettivamente utilizzata per il sostenimento delle spese relative alla costruzione dell'immobile.

§ La detrazione è nella misura del 19 % calcolato sull'importo massimo di 2.582,28 euro complessivi per ciascun anno d'imposta.

⊕ E' previsto un credito d'imposta per le imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.

Dal 2005 è precluso all'ufficio l'accertamento quando per l'affitto di fabbricati si dichiara un reddito non inferiore al maggiore tra il canone risultante dal contratto, ridotto del 15 % o del 20 % del valore catastale dell'immobile.

A decorrere dallo stesso anno, ai sensi dell'art. 1 comma 346 della legge n. 311/2004 (Finanziaria 2005), è prevista la nullità dei contratti d'affitto o di comodato degli immobili nel caso in cui non si proceda alla loro registrazione.

### 3. Le agevolazioni IVA.

Si è evidenziato che dal 1° gennaio 2000 e fino al 31 dicembre 2005 alla detrazione di parte delle spese sostenute dall'imponibile Irpef si è aggiunta la possibilità di ottenere l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta al 10 % sui contratti di appalto per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere da a) a d) della legge n. 457/1978 realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa.

Ciò in quanto la Direttiva 99/85/CE del 22 ottobre 1999 ha consentito agli Stati membri di introdurre a titolo sperimentale per un triennio (2000/2002) un'aliquota IVA ridotta sui servizi ad alta intensità di manodopera, tra cui appunto le riparazioni e ristrutturazioni di abitazioni private. Successivamente, grazie alla direttiva 2002/92/CE del 31 dicembre 2002 tale possibilità è stata prorogata al 2003 e poi ancora fino a tutto il 2005.

Questo ulteriore beneficio è venuto quindi ad aggiungersi, sia pure temporaneamente dal 2000 al 2005 (salvo ulteriori proroghe in conseguenza dell'accordo raggiunto tra gli Stati membri dell'Unione europea nel febbraio 2006) alle specifiche agevolazioni preesistenti, come evidenziato nel Prospetto 2.

#### Prospetto 2 – Quadro delle agevolazioni IVA.

Tipologia	Riferimento normativo	IVA 4 %	IVA 10 %
-----------	-----------------------	---------	----------

Cessione di beni finiti destinati alla costruzione di <b>fabbricati “Tupini”</b> (L. 408/1949)	Tabella A, parte II, n. 24 allegata al DPR 633/1972	X	
Prestazioni di servizi derivanti da contratti d'appalto commissionati da imprese e cooperative edilizie per la costruzione e vendita di “prima casa”, di abitazioni non di lusso aventi i requisiti previsti dal Dmlp 2.8.1969 e di fabbricati rurali	Tabella A, parte II, n. 21 e 39, allegata al DPR 633/1972	X	
Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto per la costruzione di case di abitazione non di lusso (anche se assegnate da cooperative edilizie e loro consorzi, ancorché non ultimate ma con immutata destinazione)	Tabella A, parte III, n. 127 allegata al DPR 633/1972		X
Cessione di beni finiti e prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto per la costruzione di <b>fabbricati rurali a destinazione abitativa</b> ceduti dalle stesse imprese costruttrici, anche non ultimati	Tabella A, parte II, n. 24 e 39, allegata al DPR 633/1972	X	
Cessione di beni finiti e prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto riferiti alla costruzione di <b>edifici simili ai fabbricati “Tupini”</b>	Tabella A, parte III, n. 127 sexies e septies, allegata al DPR 633/1972		X
Prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto per la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla <b>eliminazione delle barriere architettoniche</b>	Tabella A, parte II, n. 41-ter, allegata al DPR 633/1972	X	
Cessione di beni finiti e prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto per costruzione di <b>opere di urbanizzazione primaria e secondaria</b>	Tabella A, parte III, n. 127 sexies e septies, allegata al DPR 633/1972		X
Cessione di <b>case di abitazione non di lusso</b> , anche se assegnate in proprietà o in godimento a soci da cooperative edilizie e loro consorzi, <b>fuori delle condizioni di cui al n. 21, parte II Tabella A</b> , cessioni di <b>fabbricati o porzioni di fabbricati</b> diversi dalle predette case di abitazione coi requisiti del Dmlp 2.8.1969 (L. 408/1949), ancorché non ultimati, ferma restando la destinazione originaria	Tabella A, parte III, n. 127 undecies, allegata al DPR 633/1972		X
Prestazioni di servizi consistenti in lavori di <b>manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa</b>	Art. 7 legge n. 488/1999		X
Prestazioni di servizi consistenti in lavori di <b>manutenzione straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica</b>	Tabella A, parte III, n. 127 duodecies, allegata al DPR 633/1972		X
Cessione di beni finiti forniti per la realizzazione di interventi di recupero	Tabella A, parte III, n. 127 terdecies, allegata al DPR 633/1972		X
e prestazioni di servizi derivanti da contratti di appalto relativi alla costruzione di case di abitazione non di lusso o consistenti in lavori di <b>restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed edilizia su tutti gli edifici</b>	Tabella A, parte III, n. 127 quaterdecies, allegata al DPR 633/1972		X
Cessione di fabbricati o porzioni di fabbricati da parte delle imprese che hanno effettuato interventi di recupero	Tabella A, parte III, n. 127 quinquedecies, allegata al DPR 633/1972		X

#### **4. Riflessi sull'evasione nelle ristrutturazioni immobiliari.**

Poiché anche l'ulteriore beneficio dell'IVA ridotta è stato giustificato con la necessità di scoraggiare l'evasione fiscale (e contributiva) in un settore altamente pericoloso sotto il profilo tributario, è opportuno verificare se l'aggiunta di questo nuovo beneficio abbia influito e in quale misura sull'andamento delle richieste di ristrutturazioni edilizie.

In proposito è utile ricordare che:

- a) i beneficiari delle agevolazioni fiscali in materia di ristrutturazioni immobiliari sono sempre contribuenti privati (intesi come singoli, come nuclei familiari o come membri di un condominio, a sua volta soggetto fiscale "autonomo");
- b) per la detrazione Irpef è indispensabile la "pezza d'appoggio" fornita dalla comunicazione inviata al Centro operativo di Pescara prima dell'inizio dei lavori (oltre al fatto che il relativo pagamento va effettuato tramite bonifico bancario o postale dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale di chi paga e il codice fiscale o il numero di partita IVA del beneficiario), mentre per godere dell'aliquota IVA ridotta era necessario solo l'invio di una richiesta specifica al fornitore/installatore nella quale il beneficiario "autocertificava" il rientro della prestazione richiesta tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui alla Tabella A, parte III, n. 127 *quaterdecies-quinquedecies*, allegata al D.P.R. n. 633/1972.

Premesso che i dati riportati nel Prospetto 3 si riferiscono sia alle richieste di ristrutturazione vera e propria (intesa in senso generale), comprese quelle presentate da società di compravendita immobiliare, sia alle richieste specifiche di installazione di beni di particolare valore ai fini abitativi (ad esempio un ascensore od un impianto di condizionamento), si può concludere che l'introduzione dell'aliquota IVA agevolata dall'anno 2000 ha contribuito in maniera significativa all'aumento del trend di crescita delle richieste di agevolazioni Irpef solo per gli anni 2001 e 2002 senza influire particolarmente nel lungo periodo (cioè per tutto il quinquennio 2000-2005).

Insomma, come dimostrato dal boom dell'acquisto di case di seconda mano anche da parte di società edili che hanno fatto incetta di appartamenti da ristrutturare per la successiva rivendita, soprattutto nelle zone periferiche e semicentrali, i contribuenti erano già sufficientemente invogliati dalla detrazione Irpef ad effettuare lavori di ristrutturazione ovvero ad installare nella propria abitazione beni di valore significativo.<sup>10</sup>

Peraltro, considerati i vari adempimenti (civilistici ed amministrativi) necessari per ottenere il riconoscimento delle agevolazioni (ad esempio la delibera condominiale, la fattura rilasciata dalla ditta esecutrice dei lavori, i contratti di mutuo bancari, etc.), è plausibile che nel settore si siano potute verificare sottofatturazioni dell'ammontare dei contratti di appalto o del valore dei beni installati piuttosto che omesse fatturazioni dei lavori eseguiti.

Nell'analisi dei dati contenuti nel Prospetto 3, sia a livello di confronto tra regioni e aree geografiche del paese sia a livello di singole annualità, si deve considerare che i dati relativi agli anni 1998-1999 e 2000 riguardano le comunicazioni pervenute agli aboliti centri di servizio che, com'è noto, avevano competenze a livello pluriregionale, ma successivamente rielaborati dal Centro operativo di Pescara su base regionale.

### **Prospetto 3 – Riepilogo per Regioni del numeri di comunicazioni per ristrutturazioni edili.**

---

<sup>10</sup> Sul punto si deve anche valutare il positivo impatto delle formule di mutuo comprendenti le spese sostenute per la ristrutturazione della casa offerte da molti istituti di credito, che hanno consentito di caricare l'ammontare delle spese sostenute sulle rate del finanziamento, spalmando nel tempo l'investimento per rimettere a nuovo l'alloggio.

<b>Regione</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>Totale</b>
Abruzzo	3.987	4.507	4.594	5.196	6.237	5.401	5.618	5.646	<b>41.186</b>
Basilicata	833	679	780	1.135	1.396	1.087	1.095	1.048	<b>8.053</b>
Bolzano	4.525	4.639	3.914	3.923	4.679	4.613	4.539	4.760	<b>35.592</b>
Calabria	2.300	1.730	1.908	2.126	3.096	2.690	2.666	2.520	<b>19.036</b>
Campania	5.950	4.450	5.487	5.424	8.424	6.231	6.656	6.194	<b>48.816</b>
Emilia Romagna	38.081	39.019	38.650	45.200	50.866	43.933	51.331	49.400	<b>356.480</b>
Friuli Venezia Giulia	7.769	10.709	11.020	13.612	14.307	16.280	16.940	17.410	<b>108.047</b>
Lazio	14.350	17.313	18.301	20.496	25.468	20.700	22.411	21.659	<b>160.698</b>
Liguria	17.820	13.430	13.650	17.950	16.399	14.698	16.153	15.685	<b>125.785</b>
Lombardia	44.620	48.700	57.940	66.450	63.356	62.462	74.729	75.916	<b>494.173</b>
Marche	8.338	7.769	8.138	9.083	9.962	8.369	8.750	8.974	<b>69.483</b>
Molise	678	600	719	750	1.095	888	914	940	<b>6.584</b>
Piemonte	24.337	25.487	25.799	30.058	33.983	28.143	30.579	30.686	<b>229.072</b>
Puglia	5.596	6.058	7.205	8.813	11.358	10.476	9.495	8.713	<b>67.714</b>
Sardegna	2.757	4.101	3.998	4.870	5.970	4.957	5.036	4.841	<b>36.430</b>
Sicilia	4.800	6.791	9.509	9.200	12.375	9.410	8.817	7.917	<b>68.819</b>
Toscana	21.162	19.588	19.300	23.050	25.965	20.290	22.679	20.921	<b>172.955</b>
Trento	7.275	7.084	7.060	8.270	9.296	7.416	7.923	8.014	<b>62.338</b>
Umbria	4.032	5.297	5.422	5.673	6.377	5.291	5.305	5.628	<b>43.025</b>
Valle d' Aosta	1.471	1.453	751	1.123	1.268	1.010	1.281	1.293	<b>9.650</b>
Veneto	19.732	25.585	29.764	36.847	46.770	39.192	46.355	44.231	<b>288.476</b>
<b>Totale</b>	<b>240.413</b>	<b>254.989</b>	<b>273.909</b>	<b>319.249</b>	<b>358.647</b>	<b>313.537</b>	<b>349.272</b>	<b>342.396</b>	<b>2.452.412</b>