



Oneri, coordinamento dei numerosi professionisti coinvolti, lungaggini burocratiche, richieste di specifiche autorizzazioni, adempimenti fiscali. Il rinnovo dei locali della farmacia costituisce, senza ombra di dubbio, un passo difficile e pieno di insidie. Concludiamo l'analisi iniziata sullo scorso numero della rivista (vedi *Punto Effe* del 29 gennaio) delle tappe da seguire per una gestione, la più razionale e redditizia possibile, delle opere di ristrutturazione.

REGIME FISCALE, DEDUCIBILITÀ IMPOSTE DIRETTE

Tutti i lavori eseguiti costituiscono costi deducibili per la farmacia, con la sola eccezione dell'immobile "personale" dell'imprenditore individuale, di cui si dirà più avanti. La misura della deducibilità varia a seconda della tipologia degli stessi e della condizione giuridica di appartenenza dei locali. Per gli arredi saranno rilevanti le usuali quote di ammortamento, attualmente nella misura del 15 per cento.

È venuta meno la possibilità, già dal periodo d'imposta 2008, di utilizzare gli ammortamenti anticipati ed accelerati, ragion per cui la deduzione completa avverrà nell'arco di sette anni. Le opere di sistemazione e ristrutturazione effettuate su immobili in locazione costituiranno "migliorie di beni di terzi" e, come tali, potranno essere dedotte in base al principio generale contenuto nell'articolo 108, comma 3, del Testo unico delle imposte dirette «*nel limite della quota imputabile a ciascun esercizio. Le medesime*

Fatevi avanti!

Una lunga battaglia, piena di insidie, quella della ristrutturazione della farmacia. Ma le soddisfazioni, a opera completa, ripagheranno le difficoltà e l'impegno profuso

DI **STEFANO DE CARLI**
STUDIO GUANDALINI, BOLOGNA

l'aliquota propria dei fabbricati, che è del solo tre per cento. Tale macroscopica differenza rispetto alla situazione precedentemente presa in considerazione è giustificata dal fatto che le opere eseguite contribuiranno ad accrescere il valore dell'immobile che è di proprietà dell'azienda mentre nell'ipotesi della locazione andranno completamente perse al termine del rapporto contrattuale. Non sono invece deducibili le opere (a eccezione degli arredi) eseguite sull'immobile che l'imprenditore individuale ha stabilito di mantenere a livello personale. Questi potrà comunque decidere di cambiare regime al proprio fabbricato collocandolo nella sfera aziendale, a norma dell'articolo 65, comma 3 - bis, del Tuir, con la semplice iscrizione dello stesso nel registro degli inventari (e, di conseguenza, nel registro dei cespiti ammortizzabili) al valore che deriva dalle disposizioni del Dpr 23 dicembre 1974, n. 689.

LE ALIQUOTE IVA

Essendo l'Iva sui lavori eseguiti interamente detraibile (con la sola eccezione, anche in questo caso, dell'immobile dell'imprenditore individuale che lo mantiene a livello personale), l'Iva gravante sui vari lavori eseguiti non costituisce un costo per la farmacia ma la possibilità di usufruire, comunque, dell'aliquota ridotta del 10 per cento anziché dell'ordinaria del 20 per cento costituisce un vantaggio finanziario che può avere una certa rilevanza in virtù del fatto che la consistenza delle opere è solitamente corposa.

Per quanto riguarda i lavori di sistemazione, dando per scontato che non si proceda "in economia" ma affidando appalti alle varie ditte artigiane, occorre anzitutto individuarli nelle varie tipologie previste dall'articolo 31, comma 1, della Legge 5 agosto 1978, n. 457.

Mentre, infatti, nel linguaggio comune si parla sempre, e genericamente, di

quote, non capitalizzabili per effetto dei principi contabili internazionali, sono deducibili in quote costanti nell'esercizio in cui sono sostenute e nei quattro successivi».

Trattamento fiscale più favorevole quindi, con deducibilità completa in soli cinque esercizi. Qualora invece l'immobile sia di proprietà, la procedura più corretta prevede che le spese sostenute siano "capitalizzate", cioè incrementino il costo storico dell'immobile sul quale saranno calcolate quote di ammortamento più consistenti, ma con

“ristrutturazione”, la normativa specifica suddivide gli interventi in manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Solo gli ultimi due interventi (punto c e punto d del richiamato comma 1 dell’articolo 31) beneficiano dell’aliquota ridotta. Il farmacista dovrà pertanto rilasciare ai vari appaltatori una richiesta scritta, e motivata, di applicazione dell’aliquota ridotta dopo avere verificato con il proprio tecnico incaricato se esistono i presupposti agevolativi.

CONTENIMENTO DEL FABBISOGNO ENERGETICO

Molti degli interventi che riguardano i nuovi locali potrebbero rientrare nei benefici concessi dalla legge Finanziaria 2007 (e successive proroghe) in tema di contenimento del fabbisogno energetico. La normativa, ultimamente in evoluzione, prevede attualmente la concessione di un credito d’imposta (cioè di un vero e proprio sconto sulle tasse) pari al 55 per cento dei lavori eseguiti, che può essere richiesto anche dalla farmacia (ditta individuale o società) per tutti gli immobili a essa relativi, di proprietà o condotti in locazione, comodato eccetera, cumulandosi con le usuali possibilità di detrazione dell’Iva e di deduzione dei costi sostenuti dalle imposte sui redditi.

A seconda della tipologia di intervento, variano il massimale di detrazione concessa e gli adempimenti necessari:

- ◆ se si tratta di riqualificazione globale su edifici esistenti, che conseguono un valore limite di fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale, inferiore di almeno il 20 per cento rispetto ai valori di riferimento, la detrazione massima è di euro 100.000;
- ◆ se si interviene solo sulle strutture opache verticali o orizzontali (coperture e pavimenti), o su finestre comprensive di infissi, a condizione che siano rispettati i requisiti di trasmittanza termica richiesti dall’allegato alla Legge, il limite di detrazione scende a euro 60.000;
- ◆ l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda prevede la

detrazione massima di euro 60.000;

- ◆ la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione vede limitata la possibilità di detrazione a euro 30.000.

Per usufruire delle suddette agevolazioni, la figura fondamentale è quella del termotecnico abilitato, che dovrà redigere le richieste asseverazioni e inoltrare le comunicazioni agli uffici competenti. Dal punto di vista degli adempimenti fiscali, non viene richiesta nessuna comunicazione preventiva né è prevista l’adozione di forme specifiche di pagamento, essendo gli stessi effettuati in regime di reddito d’impresa. Sarà invece necessario il rispetto della condizione, a pena di decadenza, dell’indicazione in fattura del costo della manodopera.

AGEVOLAZIONI TERRITORIALI

Sarà sempre opportuno verificare (il metodo più immediato è quello della consultazione dei siti internet) se sono state previste agevolazioni dagli enti pubblici territoriali (Regioni, Province, Comuni) che potrebbero essere ricomprese nel progetto.

CORRESPONSABILITÀ NEGLI APPALTI

Il famigerato Decreto Bersani (DI 223/2006) ha introdotto una serie di pesanti sanzioni a carico del committente l’appalto (la farmacia) nel caso in cui non acquisisca dall’appaltatore (la ditta incaricata a svolgere i lavori), al momento del pagamento del corrispettivo, una specifica documentazione di regolarità contributiva e, nello stesso tempo, l’artigiano non versi regolarmente i contributi o le trattenute operate sui propri dipendenti, concernenti l’opera affidata. Si tratta evidentemente di un aggravio considerevole, al quale il farmacista potrà rimanere immune in primo luogo affidandosi a ditte serie e conosciute e, in ogni caso, facendosi rilasciare la detta documentazione, specificata nel Decreto 25 febbraio 2008, n. 74, il quale prevede che:

- ◆ per ottenere il pagamento del corrispettivo pattuito l’appaltatore comunichi al committente il codice fiscale dei



soggetti impiegati, nonché ogni eventuale variazione;

- ◆ le sanzioni non siano dovute qualora vengano esibiti al committente nel momento del pagamento del corrispettivo:
 - 1) dichiarazione sostitutiva di atto notorio redatta in base a un modello specifico allegato al decreto;
 - 2) copie dei modelli F24 corredate dalle ricevute attestanti il pagamento delle ritenute Irpef effettuate sui dipendenti e relative ai servizi erogati;
 - 3) prospetto analitico contenente: nominativo dei lavoratori, ammontare delle retribuzioni corrisposte a ciascun lavoratore, indicazione dell’aliquota contributiva applicata e relativi importi contributi versati;
 - 4) Documento unico di regolarità contributiva (Durc) rilasciato dagli istituti previdenziali successivamente alla fase di ultimazione dei lavori cui si riferisce il pagamento, unitamente a una dichiarazione per la quale i versamenti attestati dal Durc sono riferiti anche a soggetti impiegati nell’esecuzione dell’opera.

... MA NE VALE LA PENA

Una lunga battaglia, piena di insidie, quella che occorre affrontare ma le soddisfazioni, a opera finita, ripagheranno di gran lunga le difficoltà patite. In una farmacia nuova si lavora meglio, ci si stanca di meno, i dipendenti sono più motivati, il fatturato di solito aumenta, non fosse altro per una più razionale disposizione delle merci e la possibilità di servire più velocemente il pubblico, senza dimenticare il proprio personale piacere di lavorare e vivere in un ambiente piacevole e per il quale si è dedicato tanto tempo ed energie.