

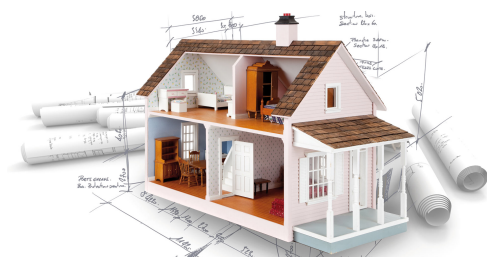
Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Lavori su complesso immobiliare: condizioni per le detrazioni Irpef

19 Febbraio 2019

In risposta a un'istanza di interpello, l'Agenzia ricostruisce la normativa e la prassi di riferimento per l'applicazione di "sisma bonus", "bonus mobili" e "bonus verde"



La disciplina delle diverse agevolazioni collegate a un intervento edilizio su un complesso immobiliare finiscono sotto la lente d'ingrandimento delle Entrate: sollecitata dai quesiti dell'interpellante, l'Amministrazione coglie l'occasione per un *excursus* riepilogativo, in relazione al caso concreto, delle condizioni di accesso ai bonus (

risposta n. 62/2019).

L'istanza è stata presentata dal titolare del diritto di usufrutto su un complesso immobiliare ex rurale, situato in "zona sismica 3" e oggetto di interventi di recupero a uso abitativo in due blocchi. Il primo riguarda l'edificio A, in riferimento al quale da una ex casa rurale e un'ex stalla/fienile si ricaveranno tre unità abitative, e l'edificio B, in origine destinato a portico, porcilaia, fienile e pollaio, in cui saranno realizzati servizi comuni ai tre alloggi.

Il secondo intervento, sull'edificio C, è finalizzato a ottenere dal capanno degli attrezzi, con modifica della destinazione d'uso, un'unità abitativa e quattro autorimesse di pertinenza dei quattro alloggi che risulteranno al termine dei lavori.

L'istante pone una serie di quesiti in merito all'applicabilità del "sisma bonus", alle modalità di ripartizione delle spese condominiali, alla spettanza del "bonus verde" e del "bonus mobili".

Sisma bonus

L'Agenzia affronta la fattispecie sottoposta alla sua attenzione partendo, come di consueto, dalle norme di riferimento.

Quella generale è l'**articolo 16-bis**, comma 1, lettera i), del Tuir, che riconosce la detrazione del 36% delle spese sostenute, fino a un importo non superiore a 48mila euro, per opere di messa in sicurezza statica degli edifici, da ripartire in dieci rate (misura poi aumentata, con valenza attualmente fino al 31 dicembre 2019, al 50%, entro il limite massimo di spesa di 96mila euro).

Inoltre, l'**articolo 16**, comma 1-bis, DI 63/2013, prevede che, per il quinquennio 2017-2021, in relazione alle spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche la cui procedura autorizzatoria è iniziata dopo il 1° gennaio 2017, ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, spetta la detrazione del 50%, fino a un importo complessivo di spese non superiore a 96mila euro per unità immobiliare, da ripartire in cinque quote annuali, anziché dieci. Se a seguito degli interventi consegue il passaggio a una classe di rischio inferiore, la detrazione spetta nella misura del 70%; se si arriva a due classi di rischio inferiori, la detrazione è riconosciuta nella misura dell'80%.

Lavori sugli edifici A e B

Con riferimento all'intervento sugli edifici A e B, l'Agenzia ritiene che per poter determinare con esattezza l'avvio della "procedura autorizzatoria" (data rilevante per stabilire se è possibile o meno applicare il sisma bonus), il contribuente non abbia altra strada che quella di rivolgersi all'ufficio tecnico del comune; solo quest'ultimo, infatti, è in grado di attestare con precisione la data di effettivo inizio del procedimento.

Di conseguenza:

- qualora risultasse che il procedimento autorizzatorio sia iniziato prima del 1° gennaio 2017, l'interpellante potrà beneficiare della detrazione prevista dall'art. 16-bis, Tuir (nella misura del 50% ed entro il limite di spesa di 96mila euro da ripartire in dieci quote)
- qualora, invece, dovesse risultare che la procedura autorizzatoria sia iniziata dopo il 1° gennaio 2017, l'istante potrà beneficiare del sisma bonus (detrazione nella misura 50%, spettante fino a un ammontare complessivo delle spese sostenute non superiore a 96mila euro per unità immobiliare, da ripartire in cinque quote annuali).

In ogni caso, sottolinea l'Agenzia, resta ferma la possibilità di avvalersi della detrazione relativa all'adozione di misure antisismiche (ex articolo 16-bis, comma 1, lettera i, Tuir - detrazione del 50% delle spese sostenute nel limite complessivo di 96mila euro da ripartire in dieci rate di pari importo).

Per quanto riguarda la determinazione del limite di spesa assoggettabile alla detrazione per gli

interventi di recupero edilizio, l'Amministrazione ribadisce che esso va attribuito a ciascuna delle unità immobiliari componenti l'edificio, prima dell'intervento di ristrutturazione; ciò anche nel caso in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia a uso abitativo (**circolare n. 7/E** del 27 aprile 2018, *pagina 230*).

Inoltre, l'Agenzia ricorda che il limite massimo di spesa ammessa alla detrazione deve essere riferito all'unità abitativa e alle pertinenze, anche se accatastate separatamente, non avendo la pertinenza un autonomo limite di spesa (*circolare n. 7/E, pagina 231*).

Per quanto concerne le parti comuni, l'Amministrazione osserva che nel caso concreto la condizione di usufruttuario per l'intero complesso rurale comporta che l'interpellante assume la qualità di unico proprietario, per cui le parti comuni dell'edificio vanno riferite in senso oggettivo alle parti comuni a più unità immobiliari (*circolare n. 7/E, pagina 221 e seguenti*). Di conseguenza, il contribuente ha diritto alla detrazione delle spese relative agli interventi realizzati sulle parti comuni con un autonomo limite di spesa.

Ciò posto, ai fini della fruizione delle detrazioni per le parti comuni, le spese a esse attribuite dal tecnico incaricato della direzione dei lavori, e come tali fatturate e sostenute, sono da ripartire sulla base dei millesimi delle singole unità immobiliari iniziali.

Lavori sull'edificio C

L'intervento sull'edificio C, invece, consiste in una demolizione dell'esistente con ricostruzione in sedime in parte differente, con ampliamento di una struttura in acciaio, mantenendo inalterata la volumetria. I lavori sono finalizzati all'ottenimento di un capanno degli attrezzi, con conseguente variazione della destinazione d'uso, un'unità abitativa e quattro autorimesse di pertinenza dei quattro alloggi che risulteranno al termine dei lavori di ristrutturazione e messa in sicurezza statica delle parti strutturali degli edifici del complesso rurale.

A tal proposito, l'Agenzia ricorda che, nel caso di un intervento con demolizione e ricostruzione, per poter applicare il sisma bonus è necessario che dal titolo amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consista in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione (**risoluzione n. 34/E** del 27 aprile 2018).

La detrazione è ammessa anche se l'intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione comporti lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originario (*circolare n. 7/E, pagina 238*).

Qualora l'intervento sull'edificio C fosse classificato come "ristrutturazione edilizia", l'interpellante potrebbe beneficiare del sisma bonus con il limite di spesa riferito al solo edificio oggetto di

autorizzazione, pari cioè a 96mila euro.

Per quanto riguarda la realizzazione dei box auto, l’Agenzia ricorda che il Tuir prevede la detrazione per gli interventi *“relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali a immobili residenziali, anche a proprietà comune”* (articolo 16-bis, comma 1, lettera d).

Per prassi consolidata, il termine *“realizzazione”* è da intendere come esecuzione di un intervento *ex novo* (**circolare n. 121/1998** e circolare n. 7/E). Si tratta, peraltro, dell’unica fattispecie in cui le spese sostenute per interventi di nuova costruzione assumono rilevanza ai fini dell’agevolazione. Pertanto, se l’intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell’edificio C deriva da un intervento qualificabile come ristrutturazione, l’istante potrebbe beneficiare del sisma bonus e non, invece, della detrazione per la realizzazione di posti auto pertinenziali alle unità abitative risultanti dagli interventi sul complesso rurale.

Bonus mobili

Per l’acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare un immobile oggetto di ristrutturazione, è possibile usufruire di una detrazione Irpef del 50% (bonus mobili - articolo 16, comma 2, DI 63/2013). Le nuove regole in vigore dal 1° gennaio 2017 per la fruizione del bonus sono state oggetto di precisazioni con la circolare n. 7/E del 2018 (*pagine 260 e seguenti*).

Sul punto l’Agenzia rinvia a quanto già precisato in precedenza per la determinazione dell’avvio del procedimento autorizzatorio, posto che, in riferimento al caso concreto, il beneficio è limitato agli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici effettuati in connessione con lavori di recupero del patrimonio edilizio iniziati a partire dal mese di gennaio 2017.

Quindi, nel caso oggetto dell’interpello deve farsi riferimento alle unità immobiliari accatastate prima dell’inizio degli interventi, il cui procedimento autorizzatorio sia comunque stato avviato da gennaio 2017.

Bonus verde

È stata la legge di bilancio per il 2018 a introdurre il *“bonus verde”* (articolo 1, commi **12-15**, legge 205/2017), prevedendo la possibilità di portare in detrazione dall’Irpef lorda un importo pari al 36% delle spese documentate fino a un ammontare complessivo non superiore a 5mila euro per unità immobiliare a uso abitativo, sostenute per la *“sistemazione a verde”* di aree scoperte private e condominiali di edifici esistenti, comprese le pertinenze, le recinzioni, gli impianti di irrigazione, la realizzazione di pozzi, le coperture a verde e giardini pensili, nonché le relative spese di progettazione e manutenzione.

Per quanto riguarda l'applicabilità di questo bonus al caso in esame, l'Agenzia evidenzia che la valutazione del progetto di sistemazione a verde allegato all'istanza prevede valutazioni tecniche e fattuali che esulano dalle competenze esercitabili in sede di interpello. Pertanto, l'istante, in presenza di tutte le condizioni previste dalla legge, può detrarre, nella misura del 36%, le spese sostenute per i lavori di sistemazione a verde, nel limite di 5mila euro per il numero delle unità immobiliari a uso abitativo che risultano accatastate nel complesso rurale nel 2018.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/lavori-complesso-immobiliare-condizioni-detrazioni-irpef>