

Normativa e prassi

Detrazione del 50% rinnovata, se gli interventi sono distinti

28 Agosto 2020

La separazione tra i due lavori di recupero del patrimonio edilizio deve essere certificata con apposita documentazione, per poter riattivare l'agevolazione fruibile

immagine di una autorimessa

Per costruire una autorimessa pertinenziale è possibile usufruire di un nuovo *plafond* per la detrazione del 50%

sulle spese per ristrutturazione, solo se il nuovo intervento risulta effettivamente autonomo, anche tramite la certificazione edilizia, rispetto a quello effettuato sull'immobile principale. Questo in sintesi il chiarimento fornito dall'Agenzia con la **risposta n. 285** del 28 agosto 2020.

La richiesta di delucidazioni arriva dalla proprietaria di un immobile oggetto di una ristrutturazione per edilizia ricostruttiva, che va demolito e ricostruito con la stessa sagoma dell'edificio preesistente. In questo contesto la titolare del fabbricato intende avviare nel 2020 una nuova pratica per la nuova costruzione di un'autorimessa pertinenziale.

I lavori di ristrutturazione dell'abitazione, precisa la richiesta, hanno avuto inizio nel 2019 e per tale anno è già stato raggiunto il limite di spesa di 96mila euro ammesso alla detrazione. L'istante chiede se per la costruzione dell'autorimessa, che troverà spazio nel resede che divide il confine della proprietà dalla costruzione e sarà pertinenza dell'abitazione, può usare un limite di spesa autonomo rispetto all'intervento già effettuato e, in caso di risposta positiva, se sia necessario completare i lavori sull'abitazione prima di avviare quelli relativi alla costruzione dell'autorimessa pertinenziale.

L'Agenzia delle entrate, nel fornire il riscontro, ricostruisce, innanzitutto, il contesto in cui va inserita l'operazione.

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta (**articolo 16-bis** del Tuir) una detrazione dall'imposta lorda pari, ad oggi, al 50% dei costi sostenuti, da calcolare su una spesa

massima di 96mila euro. La detrazione, che va suddivisa in 10 rate annuali di uguale importo, spetta per il periodo d'imposta in cui le spese sono state sostenute.

Il limite di spesa valido per calcolare lo sconto sull'imposta è annuale, si riferisce al singolo immobile e va riferito anche alle pertinenze, anche se accatastate separatamente: gli interventi effettuati sulle pertinenze, infatti, non hanno un limite di spesa autonomo, ma rientrano in quello relativo all'abitazione. Anche nel caso in cui la ristrutturazione sia la prosecuzione dello stesso intervento che si protrae per più annualità, il limite da rispettare deve tenere conto delle spese utilizzate a tale scopo negli anni precedenti (comma 4 dell'articolo 16-*bis* Tuir).

Sull'argomento è intervenuta recentemente la [circolare n. 19/2020](#), precisando che il vincolo del limite massimo di spesa non va applicato in caso di interventi autonomi, ossia non di semplice prosecuzione. Per gli interventi, anche autonomi, effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve comunque essere rispettato il limite di spesa annuale ammissibile.

La distinzione tra i due lavori di ristrutturazione e quindi la riattivazione del limite di spesa (nel 2020, per un nuovo intervento), presuppone la certificazione dell'autonomia tramite la documentazione richiesta dalla normativa edilizia in vigore. L'autonoma configurabilità dell'intervento, infatti, è *subordinata ad elementi riscontrabili in via di fatto oltre che, se richiesto, all'espletamento degli adempimenti amministrativi relativi all'attività edilizia, come la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori* (cfr risposta 3.2, [circolare n. 17/E](#) del 2015).

Tornando all'istanza, quindi, secondo l'Agenzia delle entrate, in questo caso, la proprietaria dell'immobile può usufruire di un nuovo limite di spesa rispetto a quello usato per i lavori sull'abitazione, a condizione che il nuovo intervento per la costruzione dell'autorimessa risulti effettivamente autonomo nei confronti del precedente.

Al realizzarsi di questa evenienza, precisa la risposta all'interpello, non ha importanza il fatto che i lavori iniziati nel 2019 sull'immobile abitativo - per cui si è già esaurito il tetto massimo dei 96mila euro per la singola operazione- siano o meno terminati.

Nel concludere l'amministrazione ricorda che la certificazione che testimonia e verifica l'autonomia dei due interventi presuppone una serie di esami e accertamenti tecnici che non possono essere oggetto di interpello, perché attinenti alla normativa edilizia.

di

r.fo.

distinti