
La detrazione degli interventi di ristrutturazione edilizia: casi pratici e chiarimenti del Fisco

Data Articolo: 13 Luglio 2018

Autore Articolo: Lavinia Linguanti

Quali sono i soggetti beneficiari della detrazione? Quali sono gli adempimenti necessari per poterne fruire ed entro quali limiti di spesa? Come gestire i casi di trasferimento della titolarità dell'immobile o di vendita dell'immobile oggetto di intervento?

Alla luce dei chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.7/E del 2018 letti con il combinato disposto dell'art. 16-bis del TUIR - decreto interministeriale 18 febbraio 1998, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (Righi E41/E53, quadro E, sez. IIIA e IIIB) si sostanziano in una detrazione dall'imposta lorda pari al 36 per cento (elevato, dal 26 giugno 2012, al 50 per cento) delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati su parti comuni di edifici residenziali e su singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale e relative pertinenze. La detrazione spetta anche nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedano entro diciotto mesi (fino al 31 dicembre 2014 erano sei mesi) dal termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.

La suddetta detrazione, in applicazione del criterio di cassa, spetta nel limite temporale di **dieci anni** dall'anno di sostenimento (pagamento) della spesa; pertanto il contribuente ripartirà quest'ultima detrazione in dieci quote costanti di pari importo.

La detrazione spetta ai soggetti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi, a condizione che ne sostengano le relative spese.

I **soggetti beneficiari** sono:

- proprietari o nudi proprietari;
- titolari di un diritto reale di godimento quale usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
- imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti fra i beni strumentali o beni merce;
- soggetti indicati nell'art.5 del TUIR, che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome

collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;

- detentori (locatari, comodatari) dell'immobile;
- familiari conviventi;
- coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- conviventi more uxorio;
- futuro acquirente.

Alcuni **casi particolari** possono riguardare:

- i **lavori eseguiti in economia**, per i quali la detrazione spetta in capo al contribuente limitatamente alle spese sostenute per l'acquisto dei materiali utilizzati, che può avvenire anche precedentemente all'inizio dei lavori;
- la **detrazione spettante in caso di condominio**, per la quale è previsto che i singoli condomini possano beneficiare della detrazione spettante pro quota sulla parti comuni dell'intero complesso condominiale. In tal caso è necessario che l'amministratore provveda all'indicazione dei dati del fabbricato in dichiarazione e, nella generalità dei casi, agli altri adempimenti relativi alla detrazione. In particolare, l'amministratore rilascia, in caso di effettivo pagamento delle spese da parte del condomino, una certificazione dalla quale risultano: le sue generalità ed il suo codice fiscale; gli elementi identificativi del condominio; l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento; la quota parte millesimale imputabile al condomino. Quest'ultimo dovrà, inoltre, conservare tutta la documentazione originale.

Nei casi più frequenti di **trasferimento della titolarità dell'immobile**, la detrazione viene trasferita salvo che quest'ultima spetti al detentore di un diritto sull'immobile, ad esempio inquilino o comodatario, per il quale in quest'ultimo caso la detrazione riportabile nelle successive annualità rimarrà in capo a quest'ultimo.

Per ciò che riguarda la **vendita dell'immobile oggetto di intervento** dal quale è scaturita la detrazione in capo al soggetto che ne deteneva il titolo per fruirne, è previsto che la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo diverso accordo delle parti, all'acquirente persona

fisica dell'unità immobiliare. L'accordo per il quale, invece, la detrazione rimane in capo al soggetto venditore (salvo che non sia stato indicato direttamente dal notaio in sede di stipula dell'atto di compravendita) potrà eventualmente risultare da specifico accordo tra le parti quale, a titolo esemplificativo, una scrittura privata, autenticata dal notaio o da altro pubblico ufficiale a ciò autorizzato, sottoscritta da entrambe le parti contraenti, nella quale si dia atto che l'accordo in tal senso esisteva sin dalla data del rogito.

In caso di **acquisizione dell'immobile per successione**, le quote residue di detrazione si trasferiscono per intero esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta dell'immobile. In questo caso, la detrazione compete a chi può disporre dell'immobile, a prescindere dalla circostanza che lo abbia adibito a propria abitazione principale. Se la detenzione materiale e diretta dell'immobile è esercitata congiuntamente da più eredi, la detrazione è ripartita tra gli stessi in parti uguali.

Gli adempimenti necessari per poter beneficiare della detrazione sono:

- pagamento delle spese tramite bonifico bancario o postale con la specifica causale e modalità di bonifico utilizzata dagli Istituti bancari per gli "interventi di recupero del patrimonio edilizio";
- l'eventuale comunicazione all'Azienda sanitaria locale competente nel territorio in cui si svolgono i lavori;
- indicazione dei dati nella dichiarazione dei redditi e conservazione della documentazione;
- intestazione dei documenti di spesa. In quest'ultimo caso, laddove il soggetto che ha sostenuto la spesa sia diverso rispetto al soggetto che detiene la titolarità dell'immobile e voglia fruire della detrazione, quest'ultimo dovrà risultare da apposita annotazione nel documento di spesa.

Il limite di spesa massimo agevolabile per singolo immobile è di 48.000 euro innalzato a 96.000 euro a partire dal 26 giugno 2012 e fino al 31.12.2017.

È inoltre utile ricordare che la detrazione spettante per gli interventi di recupero edilizio non è cumulabile con quella spettante, ai sensi dell'art.1, commi da 344 a 349, della legge n. 296 del 2006, per le **spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica**. Pertanto, nel caso in cui gli interventi realizzati rientrino sia nelle agevolazioni previste per la riqualificazione energetica che in quelle previste per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, il contribuente potrà fruire, per le medesime spese, soltanto di uno dei due benefici, rispettando gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuno di essi.

Gli interventi edilizi agevolabili, sotto il profilo tecnico e nei loro contenuti, sono classificati e dettagliatamente definiti dall'art.3 del Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con DPR n. 380 del 2001 (legge quadro sull'edilizia).

Infine, rientra tra le detrazioni in ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio anche la **costruzione o l'acquisto del box pertinenziale**. In quest'ultimo caso occorre specificare che l'agevolazione in caso di acquisto contemporaneo della casa e del box, spetta limitatamente alle spese di realizzazione del box pertinenziale, il cui ammontare deve essere specificamente documentato.

Lavinia Linguanti – Centro Studi CGN