

Risposta n. 287

OGGETTO: *Articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212 – Detrazione delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio.- Titoli abilitativi – Art. 16-bis del TUIR*

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante riferisce di aver effettuato dei lavori di ristrutturazione edilizia per la realizzazione ed il miglioramento dei servizi igienici e che, prima di iniziare i predetti lavori, si è rivolta all'ufficio comunale di competenza per avere indicazioni sulle procedure da seguire.

Il Comune ha risposto - allegando la guida fiscale "*L'Agenzia informa*" aggiornata al mese di febbraio 2018, in cui non sono fornite indicazioni in merito alla richiesta di titoli abilitativi - che non era necessaria effettuare alcuna comunicazione rientrando i lavori in questione tra quelli di "*edilizia libera*".

Ciò posto, l'Istante, che intende fruire della detrazione di cui all'art. 16-*bis* del TUIR, si è rivolta al proprio commercialista il quale sostiene, invece, che per i predetti lavori sia necessario presentare la CILA (comunicazione inizio dei lavori asseverata da un tecnico).

SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante, avendo effettuato correttamente tutti gli adempimenti prescritti, tra cui i pagamenti mediante bonifico specifico, ritiene di avere diritto alla detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al d.P.R. n. 917 del 1986, disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere *b)*, *c)*, e *d)* dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Si tratta, nello specifico, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. *a)* del citato art. 3 del Testo unico dell'edilizia.

Con numerosi documenti di prassi, l'Agenzia delle entrate ha delineato l'ambito applicativo delle disposizioni fiscali e chiarito, tra l'altro, che stante l'esplicito richiamo alle disposizioni del citato art. 3 del Testo unico dell'edilizia, contenuto nel predetto art. 16-*bis* del TUIR, è necessario analizzare le varie definizioni contenute nel Testo unico medesimo, al fine di specificare la diversa portata di ciascuna categoria di intervento.

In particolare, la circolare n. 57 del 1998 (da ultimo confermata dalla circolare n. 13/E del 2019) riporta la nozione di ciascuna categoria di intervento oggetto delle detrazioni in argomento, nonché un'elencazione esemplificativa dei lavori ammissibili, e, con particolare riguardo alla distinzione tra interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria - che, come già precisato,

assume rilievo con riferimento agli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari - chiarisce che:

- ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. *a*), del Testo unico dell'edilizia, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, con finiture e materiali analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è, dunque, il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. La circolare riconduce nella manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo, tra gli altri, la riparazione di impianti per servizi accessori (impianto idraulico, impianto per lo smaltimento delle acque bianche e nere);

- ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. *b*) del medesimo Testo unico dell'edilizia, invece, la manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, di natura edilizia ed impiantistica, finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde, quindi, al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente. A titolo esemplificativo, la circolare citata elenca tra gli interventi ricompresi nella manutenzione straordinaria quelli di realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari senza alterazione dei volumi e delle superfici.

Ai fini della detrazione in commento, è necessario porre in essere gli adempimenti stabiliti dal decreto interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 - con il quale è stato adottato il regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo degli interventi agevolati - ed essere in possesso della relativa documentazione.

In particolare, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. *a*), del citato decreto n. 41 del 1998, i contribuenti che intendono avvalersi della detrazione d'imposta devono

conservare ed esibire, a richiesta degli uffici, i documenti individuati con il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, tra i quali sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, in relazione alla tipologia di lavori da realizzare.

La regolarità, sotto il profilo amministrativo, dei lavori edilizi eseguiti sull'immobile costituisce, pertanto, una delle condizioni per fruire della detrazione in commento. Relativamente alle abilitazioni amministrative necessarie per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, il citato art. 16-*bis* del TUIR non prevede, peraltro, ai fini della detrazione, procedure speciali o semplificate; pertanto, le procedure e i procedimenti necessari, ai predetti fini, sono quelli stabiliti dalla vigente legislazione edilizia, in base alla tipologia di lavori che si intendono realizzare.

Nella citata circolare n. 13/E del 2019 è stato, dunque, confermato che solo nel caso in cui la normativa edilizia non preveda, per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, alcun titolo abilitativo, il contribuente che ha sostenuto le spese, con una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, indica la data di inizio dei lavori ed attesta la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo.

Va rilevato, al riguardo, che con il decreto legislativo n.222 del 2016 è stato attuato, tra l'altro, un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi – la cui disciplina è contenuta a livello nazionale nel citato Testo unico dell'Edilizia - prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

In estrema sintesi, il citato decreto legislativo - che modifica anche alcune disposizioni del citato d.P.R. n. 380 del 2001 - nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera - senza alcun titolo abilitativo - e interventi

in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA). Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella “A” che, nella Sezione II – Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. In attuazione dell’art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

Considerato, tuttavia, che le modifiche recate dal predetto decreto legislativo n. 222 del 2016 non hanno riguardato anche le definizioni degli interventi edilizi contenute nell’art. 3 del medesimo Testo unico dell’edilizia, cui fa rinvio il citato articolo 16-*bis* del TUIR, a parere della scrivente, deve ritenersi che le stesse non esplicano effetti ai fini delle detrazioni previste dalla citata disposizione.

Sulla base di quanto sopra esposto, con riferimento al quesito proposto, si precisa, dunque, che, gli interventi di realizzazione e di miglioramento dei servizi igienici indicati dall’*Istante* rientrano, in linea di principio - come chiarito da ultimo con la citata circolare n. 13/E del 2019 - tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione ai sensi dell’articolo 16-*bis*, comma 1, lettera b), del TUIR.

La qualificazione dell’intervento dal punto di vista edilizio e urbanistico presuppone, tuttavia, valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze della scrivente in quanto spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia edilizia ed urbanistica.

Pertanto, sul presupposto, non verificabile in sede di interpello, che siano stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria e che, in base ai vigenti regolamenti edilizi, per l’effettuazione degli stessi non sia necessario effettuare alcuna comunicazione l’*Istante* potrà fruire della detrazione, sempreché siano stati posti in essere tutti gli adempimenti richiesti dal citato decreto n. 41 del 1998.

L'*Istante* dovrà, inoltre, con una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445 del 2000, indicare la data di inizio dei lavori ed attestare la circostanza che gli interventi edilizi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

IL DIRETTORE CENTRALE

Firmato digitalmente