

Risposta n. 140

OGGETTO: Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio sostenute dal detentore dell'immobile- consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L' Istante ha sostenuto spese per l'installazione di un condizionatore nella propria abitazione, detenuta con contratto di locazione stipulato con un Ente regionale che gestisce il patrimonio edilizio residenziale pubblico. I lavori sono stati assentiti telefonicamente dal suddetto Ente nel 2018; l'Istante ha, poi, richiesto ed ottenuto l'autorizzazione scritta da parte del predetto Ente nell'anno 2019 in quanto, in sede di assistenza fiscale per la presentazione del modello 730, è stato richiesto di esibire la predetta autorizzazione. Tanto premesso, chiede se può detrarre dall'IRPEF, sulla base della normativa in materia di detrazioni per le ristrutturazioni edilizie (art. 16-bis del D.P.R. 22.12.1986, n.917) la spesa in questione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, detenendo legittimamente l'immobile sulla base di un contratto di locazione registrato, abbia diritto a fruire della detrazione delle spese sostenute per l'installazione del condizionatore anche se l'autorizzazione è stata rilasciata dall'Ente in forma scritta successivamente all'esecuzione delle opere.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il quesito oggetto dell'istanza di interpello riguarda la possibilità di fruire, ai sensi dell'articolo 16-*bis* del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, della detrazione ai fini dell'IRPEF delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di un condizionatore. Il dubbio interpretativo deriva, in particolare, dalla circostanza che l'Istante, in qualità di detentore dell'immobile oggetto dell'intervento, ha ottenuto il consenso all'esecuzione dell'intervento stesso da parte del proprietario dell'immobile, in forma scritta, solo al termine dei lavori mentre, prima dell'installazione dell'apparecchio, l'autorizzazione in questione era stata comunicata solo telefonicamente.

Al riguardo, si fa presente che, ai sensi dell'art. 16-*bis* del citato TUIR, spetta una detrazione dall'imposta lorda - attualmente pari al 50 per cento delle spese sostenute, calcolata su di un ammontare massimo delle spese stesse pari a 96.000 euro per immobile, ripartita in dieci quote annuali di pari importo - a fronte degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi elencati.

Tra gli interventi agevolabili effettuati sulle singole unità immobiliari e/o sulle relative pertinenze rientrano - ai sensi del comma 1, lett. *h*) del citato articolo 16-*bis* del TUIR - anche i lavori finalizzati al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia.

Con riferimento ai predetti interventi, con la circolare 31 maggio 2019 n. 13/E

(cfr. pag. 265) è stato, da ultimo, precisato - confermando, tra le altre, la circolare 24 febbraio 1998 n. 57 - che le tipologie di opere ammesse ai benefici fiscali possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia. Nella medesima circolare n. 13/E del 2019 è, altresì, riportato un elenco non esaustivo di interventi riconducibili alla efficienza energetica e all'utilizzo di fonti di energia rinnovabili - ammessi al beneficio fiscale in questione se realizzati nel rispetto dei limiti e dei requisiti previsti dalle leggi vigenti - tra i quali è indicata anche l'installazione di pompe di calore per la climatizzazione degli ambienti ed eventuale adeguamento dell'impianto.

Con riferimento alla fattispecie in esame, in linea generale, si precisa che la detrazione di cui al citato articolo 16-*bis*), comma 1, lett. *h*), del TUIR, spetta a condizione che le spese siano sostenute per l'acquisto e l'installazione di una pompa di calore per la climatizzatore invernale degli ambienti - anche reversibile e, quindi, per il condizionamento estivo - e sia acquisita idonea documentazione comprovante le predette caratteristiche.

Si fa presente, inoltre, che la detrazione di cui al citato articolo 16-*bis*) del TUIR spetta a tutti i contribuenti che possiedono o detengono, in base ad un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi agevolabili e che sostengono le relative spese.

Al riguardo, come confermato, da ultimo, dalla citata circolare n. 13/E del 2019, la detrazione spetta anche ai detentori dell'immobile a condizione che la detenzione stessa risulti da un contratto di locazione o di comodato regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori, o al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione se antecedente il predetto avvio, e che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni

legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa).

Al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza, al momento dell'inizio dei lavori, di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato preclude il diritto alla detrazione, anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

Con riferimento, invece, al consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, si è dell'avviso che lo stesso possa essere acquisito in forma scritta anche successivamente all'inizio dei lavori a condizione, tuttavia, che sia formalizzato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale si intende fruire della detrazione medesima.

Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, essendo in possesso dell'autorizzazione in forma scritta dell'Ente proprietario, potrà fruire della detrazione a condizione, tuttavia, che la spesa sia stata sostenuta per l'acquisto e l'installazione di una pompa di calore per la climatizzatore invernale degli ambienti - ancorchè reversibile per la climatizzazione estiva - che abbia effettuato tutti gli adempimenti previsti dal interministeriale 18 febbraio 1998 n. 41 e che sia in possesso della documentazione richiesta, ivi compresa quella attestante le caratteristiche tecniche dell'apparecchio installato. In applicazione del criterio di cassa, l'onere in questione può essere portato in detrazione dall'imposta lorda riferita all'anno di sostenimento della spesa, vale a dire al periodo d'imposta 2018. Qualora il suddetto onere non sia stato indicato nella dichiarazione dei redditi relativa a tale periodo d'imposta, l'Istante potrà presentare, ai sensi dell'art. 2, comma 8-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, una dichiarazione integrativa entro il termine previsto per la presentazione della dichiarazione relativa al periodo d'imposta 2019, e indicare la spesa in questione.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)