

**Risposta n. 611/2021**

**OGGETTO:** cambio di destinazione d'uso unità abitativa a seguito di interventi di ristrutturazione ex articolo 16 bis del d.P.R. n. 917/1986 e ecobonus ex articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013

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

**QUESITO**

L'*Istante*, proprietario di un appartamento (categoria catastale A/3), intende eseguire interventi di recupero del patrimonio edilizio riconducibili all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. a) e seguenti, del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) nonché interventi di efficientamento energetico di cui all'articolo 14, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

L'*Istante* inoltre afferma che al termine dei lavori l'appartamento verrebbe concesso in comodato, al coniuge, ai fini di utilizzarlo come studio professionale.

Ciò premesso, chiede se il cambio di destinazione d'uso possa comportare la perdita delle detrazioni relative agli interventi sopra prospettati.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* non prospetta alcuna soluzione interpretativa.

## **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 16-*bis* del d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) disciplina una detrazione, ai fini dell'IRPEF, pari al 36 per cento delle spese sostenute, fino ad un ammontare massimo complessivo delle stesse pari a 48.000 euro per unità immobiliare effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi ivi indicati. Per effetto delle modifiche apportate, da ultimo, dall'articolo 1, comma 58, lettera b), n.1), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), all'articolo 16, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, la detrazione spetta nella maggiore misura del 50 per cento e con il limite di spesa di 96.000,00 euro per unità immobiliare per le spese sostenute tra il 26 giugno 2012 ed il 31 dicembre 2021. La detrazione è ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Ai fini della detrazione, gli interventi devono essere eseguiti su edifici residenziali o su parti di edifici residenziali di qualunque categoria catastale, anche rurale, esistenti. Sono pertanto esclusi gli interventi realizzati su edifici o su parti di edifici non residenziali.

Come ribadito, da ultimo, nella circolare n. 7/E del 25 giugno 2021, è possibile, ad esempio, fruire della detrazione d'imposta anche in caso in cui gli interventi riguardino un immobile non residenziale che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori edilizi, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo.

In riferimento agli interventi di riqualificazione energetica l'articolo 1, commi da 344 a 347, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha introdotto delle specifiche agevolazioni fiscali per la realizzazione, su edifici esistenti, di *determinati* interventi

volti al contenimento dei "*consumi energetici*" (c.d. *ecobonus*). Il beneficio consiste nel riconoscimento di una detrazione d'imposta delle spese sostenute - ed effettivamente rimaste a carico del contribuente - fruibile entro un certo limite massimo stabilito in relazione a ciascuno degli interventi previsti. La detrazione, ripartita in 10 rate annuali di pari importo, è attualmente disciplinata dall'articolo 14, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla legge 3 agosto 2013, n. 90. Da ultimo, l'articolo 1, comma 58, lettera a), n. 1), della legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha prorogato le suddette detrazioni fino al 31 dicembre 2021.

A differenza della detrazione spettante ai sensi del citato articolo 16-*bis* del TUIR, l'*ecobonus* si applica a tutti gli edifici esistenti, anche non "*residenziali*".

Nel caso di specie, l'*Istante* intende effettuare interventi riconducibili ai citati articoli 16-*bis* del TUIR e 14 del decreto legge n. 63 del 2013 su un'unità immobiliare residenziale (categoria catastale A/3) che al termine degli interventi verrà adibita a studio professionale con contestuale variazione di destinazione d'uso.

Al riguardo, si fa presente che l'*Istante* non potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR atteso che l'immobile a seguito degli interventi non avrà, così come rappresentato, una destinazione d'uso abitativa in quanto sarà adibito a studio professionale della moglie.

Sarà, invece, possibile fruire dell'*ecobonus* di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 atteso che tale detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non abitativi, nel rispetto di tutti i requisiti e adempimenti richiesti dalla normativa sopra citata che non sono oggetto dell'istanza di interpello.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui

rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**