

Detrazione del 50% per la ristrutturazione edilizia: per poter riattivare l'agevolazione, gli interventi devono essere distinti; la separazione tra i due lavori di recupero del patrimonio edilizio deve essere certificata con apposita documentazione

Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda pari 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 (art. 16 bis, T.U.I.R.).

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.

L'AdE è intervenuta sull'argomento in esame con 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.

Nella fattispecie in esame, la proprietaria di un immobile oggetto di una ristrutturazione per edilizia ricostruttiva, che va demolito e ricostruito con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, intende avviare nel 2020 una nuova pratica per la nuova costruzione di un'autorimessa pertinenziale.

I lavori di ristrutturazione dell'abitazione hanno avuto inizio nel 2019 e per tale anno è già stato raggiunto il limite di spesa di 96mila euro ammesso alla detrazione.

La proprietaria dell'immobile, per la costruzione dell'autorimessa, può usufruire di un nuovo limite di spesa rispetto a quello usato per i lavori sull'abitazione, a condizione che il nuovo intervento risulti effettivamente autonomo nei confronti del precedente.

Al realizzarsi di questa evenienza, 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. La certificazione che testimonia e verifica l'autonomia dei due interventi presuppone una serie di esami e accertamenti tecnici attinenti alla normativa edilizia.