

IMPOSTE SUL REDDITO

Il recupero edilizio in misura decrescente

di **Leonardo Pietrobon**

La **detrazione del 50% sugli interventi di recupero del patrimonio edilizio**, di cui all'art. 16-bis del Tuir, non conosce pace. Il 31.12.2013 sembrava fosse l'ultimo giorno di vita della "maxi-detrazione" **nella misura del 50%**, invece il Legislatore nazionale, forse in vena di regali natalizi, con la Legge di Stabilità 2014 ha fortunatamente **prorogato la detrazione** in commento fino alla fine del 2014, stabilendo che per l'anno 2015 la stessa sarà ridotta alla misura del 40%, per poi ritornare a partire dal 2016 alla tradizionale misura del 36%.

Oltre allo spostamento temporale di validità della "maxi-detrazione" nella misura del 50%, la Legge di Stabilità 2014 ha mantenuto **inalterato anche il limite massimo di spesa** per unità immobiliare **fissato in € 96.000,00**, fino al 31.12.2015, per poi ridurre tale limite ad € 48.000,00, a partire dal 1° gennaio 2016.

In termini numerici, quindi, la detrazione Irpef massima sarà così composta:

Periodo di sostenimento della spesa	Percentuale di spesa detraibile	Limite massimo di spesa	Detrazione Irpef massima ammessa
1.1.2014 – 31.12.2014	50%	€ 96.000,00	€ 48.000,00
1.1.2015 – 31.12.2015	40%	€ 96.000,00	€ 38.400,00
1.1.2016 – 31.12.2016	36%	€ 48.000,00	€ 17.280,00

Tali aspetti numerici, meritano alcune considerazioni che al momento del sostenimento della spesa, spesso vengono dimenticate.

In primo luogo, una considerazione apparentemente banale, ma necessaria è rappresentata dalla valutazione dell'ipotetica **capienza d'imposta** del soggetto Irpef, al fine di prendere in considerazione l'eventuale concorrenza alla spesa di un altro soggetto Irpef, quale potrebbe essere il convivente, al fine di **massimizzare il "beneficio" fiscale**.

In secondo luogo, considerando che la tipologia di spesa in commento fortunatamente rappresenta una **detrazione a regime**, ma con **percentuali e limiti di spesa decrescenti** nel prossimo triennio, le maggiori attenzioni dovranno essere prestate con riferimento al passaggio dal 2015 al 2016, in cui, come accennato la soglia di spesa massima passa da € 96.000,00 (per il 2015) ad € 48.000,00 (per il 2016). Con riferimento a tale ultima annualità e al

singolo intervento, il contribuente deve verificare di **non aver già raggiunto**, nel corso dell'anno precedente (anno 2015), **l'importo di € 48.000,00**, in quanto, **l'eventuale spesa eccedente** sostenuta nel corso dell'anno 2016 risulterebbe indetraibile.

Sulla base di tali considerazioni, quindi, il contribuente che, per tipologia di intervento, **prevede di superare la soglia di € 48.000,00** dovrebbe cercare di **sostenere le spese negli anni 2014 e 2015, beneficiando** in tal modo: da un lato della **maggiore detrazione** (50% e 40%) e dall'altro lato di un **maggior "plafond" di spesa detraibile**.

Una previsione normativa di sicuro gradimento, aggiuntiva rispetto alla proroga della "maxi-detrazione" di cui sopra, è rappresentata dalla proroga anche delle c.d. "spese minori", contenute nelle lett. da c) ad l) del comma 1 dell'art. 16-bis D.P.R. 917/1986, quali:

- la ricostruzione o il ripristino di immobili danneggiati da eventi calamitosi;
- la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali;
- l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- la prevenzione di atti illeciti;
- la cablatura degli edifici;
- il contenimento dell'inquinamento acustico;
- le misure antisismiche;
- la bonifica dell'amianto;
- la riduzione degli infortuni domestici;
- il conseguimento di risparmio energetico.

Di conseguenza, la proroga, nei termini sopra indicati, **non riguarda solo** i conosciuti interventi di **manutenzione ordinaria su parti comuni** di edifici, di **manutenzione straordinaria**, di **restauro e risanamento conservativo** e le **ristrutturazioni**, quali interventi specificati alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001, ma riguarda anche gli interventi minori sopra elencati.

Il dubbio circa la validità della proroga in commento, invece, riguarda la detrazione prevista al **comma 3 dell'art. 16-bis del Tuir** e riguardante la detrazione delle **spese sostenute per l'acquisto di unità immobiliari site in edifici completamente ristrutturati** da imprese di costruzione o cooperative edilizie che, entro i sei mesi successivi alla fine dei lavori, provvedono alla vendita/assegnazione dell'immobile e la cui detrazione è determinata applicando la percentuale di detrazione vigente nel periodo (50%, 40% o 36%) sul **25% del prezzo di acquisto**, nel limite massimo di € 96.000,00 o € 48.000,00.

Il dubbio nasce dal fatto che il **comma 130 della L. n. 143/2013** (Legge di Stabilità 2014) stabilisce che le proroghe come sopra esplicitate sono stabilite **"ferme restando le ulteriori disposizioni contenute nell'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917"**.

Di conseguenza, interpretando in modo letterale e restrittivo la norma sembrerebbe che, dal 1°

gennaio 2014, la detrazione di cui al comma 3 dell'art. 16-bis D.P.R. 917/1986 (spese per l'acquisto di immobili completamente ristrutturati), **esiste ancora** certamente, non più nella misura del 50% con il limite di € 96.000,00, ma **nella misura del 36%** calcolata sul 25% del corrispettivo pagato e con il limite di € 48.000,00.

La questione, tuttavia, potrebbe essere risolta rivolgendo un sguardo al passato e precisamente a quando l'art. 11, comma 1 del D.L. 83/2013 aumentò per la prima volta la detrazione dal 36% al 50% creando il medesimo dubbio applicativo, in quanto venne stabilito che tale aumento riguardava tutte le detrazioni di cui al comma 1 dell'art. 16-bis D.P.R. 917/1986, omettendo di citare il comma 3 dello stesso dettato normativo.

Sulla questione, tuttavia, si potrebbe ritenere ancora **applicabile l'indicazione fornita dall'Agenzia delle Entrate** con [la C.M. 29/E/2013](#), peraltro preceduta dalla **Studio del Notariato dell'8.1.2013 n. 129-2012-T**, secondo cui *“l'innalzamento della percentuale di detrazione dal 36% al 50% el'incremento delle spese ammissibili da € 48.000 a € 96.000 si applicano anche alle spese sostenute per gli interventi di cui al successivo comma 3 del medesimo art. 16-bis del TUIR, assunte in misura pari al 25% del prezzo di acquisto o di assegnazione dell'unità immobiliare. Ciò in quanto gli interventi oggetto del comma 3 (restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia) coincidono con quelli ammissibili alla detrazione in base al comma 1 (in particolare alle lett. a e b), così come sono i medesimi l'aliquota applicabile e l'importo massimo della spesa ammissibile”*. Sulla questione appare doverosa una breve conferma, da parte della stessa Agenzia.