

IMPOSTE SUL REDDITO

Detrazione del 50% delle spese per l'atto di vincolo unilaterale

di **Maria Paola Cattani**

L'Agenzia delle Entrate con la [Risoluzione n. 118/E](#) di ieri esamina un interpello ex art. 11 della L. n. 212/2000, mediante il quale una contribuente chiede precisazioni circa la detraibilità di alcune spese sostenute nel corso di lavori di recupero.

In particolare, l'istante ha intrapreso interventi di “**recupero ai fini abitativi del sottotetto** di sua proprietà”, riferendo che, per il rilascio della relativa concessione edilizia, è stato necessario redigere un **atto notarile di vincolo unilaterale** a favore del Comune. La contribuente, quindi, si domandava se fosse possibile usufruire della **detrazione del 50% delle spese sostenute per il notaio**, in considerazione del fatto che le stesse erano “necessario” per ottenere il permesso di costruire.

Si ricorda che la detrazione per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, originariamente introdotta in forma temporanea dalla L. n. 449/1997 e successivamente prorogata di anno in anno, è entrata a regime in maniera permanente con l'introduzione dell'**art. 16-bis del Tuir**, a partire dal 01.01.2012.

L'aliquota prevista ex lege, inizialmente fissata al 36% delle spese relative agli interventi, è stata aumentata al 50% per le spese sostenute dal 26.06.2012 fino al 31.12.2013, elevando l'ammontare complessivo limite delle spese da 48.000 a 96.000 euro per unità immobiliare.

La Legge di stabilità 2014 ha, infine, confermato tali importi anche per tutto il 2014, prevedendo, per il 2015, la detraibilità delle spese sostenute nell'anno secondo la minore aliquota del 40%.

I tipi di interventi agevolabili, sono quelli realizzati sulle singole unità immobiliari, individuati all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, cui il Tuir esplicitamente rinvia, rispettivamente alle lettere:

- b): interventi di **manutenzione straordinaria**;
- c): interventi di **restauro e risanamento conservativo**;
- e): interventi di **ristrutturazione edilizia**.

Poiché nessuna recente norma ha inciso sull'ambito soggettivo e oggettivo di applicazione della detrazione, né sulle condizioni di spettanza del beneficio fiscale, il consolidato orientamento di prassi resta in vigore e pienamente applicabile alla normativa anche così come recentemente modificata.

Pertanto, resta valido quanto precisato dalle **Circolari n. 57/E/1998 (par. 4) e n. 121/E/1998 (par. 5)**, le quali prevedono che tra gli oneri che danno diritto alla detrazione rientrano anche:

- **l'Iva, l'imposta di bollo e i diritti** pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
- **gli oneri di urbanizzazione**;
- altri eventuali **costi strettamente inerenti** la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione D.M. n. 41/1998.

L'Agenzia delle entrate, per rispondere al quesito della Risoluzione in esame, analizza la normativa regionale (del Piemonte) in virtù della quale è stato sostenuto l'intervento, rilevando che:

- *“negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto...il recupero è soggetto a concessione edilizia.”;*
- *“...gli interventi edilizi diretti al recupero dei sottotetti a fini abitativi sono classificati quali restauro e risanamento conservativo e/o ristrutturazione”;*
- *“il rilascio della concessione edilizia di cui all'articolo (...) comporta la corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione”;*
- *“il contributo (...) è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora il richiedente la concessione provveda, contestualmente al rilascio della concessione, a registrare ed a trascrivere, presso la competente conservatoria dei registri immobiliari, dichiarazione notarile con la quale le parti rese abitabili costituiscano pertinenza dell'unità immobiliare principale.”*

Di conseguenza, l'Agenzia rileva che, contrariamente a quanto prospettato dalla contribuente, la redazione dell'**atto notarile di vincolo unilaterale non costituisce un atto necessario alla realizzazione degli interventi edilizi cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire.**

Difatti la finalità evidenziata dalla normativa regionale è differente: l'atto notarile ha lo scopo di “vincolare” la parte di sottotetto, rendendola “pertinenza dell'unità immobiliare principale”, allo **scopo di ridurre del 50% il contributo**, determinato ai sensi della normativa regionale, obbligatoriamente da corrispondere per il rilascio della concessione edilizia.

Pertanto, per l'Agenzia delle entrate, la **“necessarietà” dell'atto notarile non è legata al rilascio della concessione edilizia, bensì alla determinazione dell'importo del contributo**, commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, il quale è, invece, **strettamente connesso con l'intervento edilizio stesso.**

Per concludere, quindi, sebbene sulla scorta di motivazioni differenti, l'Agenzia delle entrate **conferma che il costo sostenuto per la redazione dell'atto notarile** di costituzione del vincolo pertinenziale, in quanto **rilevante per la determinazione dell'importo del contributo detraibile, debba seguirne il medesimo regime fiscale** e conferma quindi che possa essere ammesso

anch'esso in detrazione.