

IMPOSTE SUL REDDITO

I lavori su edifici con cambio di destinazione sono detraibili

di Leonardo Pietrobon

Dalla lettura dell'articolo

16-bis del D.P.R. n. 917/1986 che, come noto, stabilisce e regolamenta la detrazione sulle spese di

recupero del patrimonio edilizio (50%) emerge che la stessa detrazione è permessa in relazione alle

unità immobiliari residenziali, ovvero a
destinazione abitativa.

Come indicata dalla stessa Agenzia delle entrate, con la

C.M. n. 57/E/1998, per la residenzialità

non rileva l'appartenenza a

specifiche categorie catastali. In particolare, con il citato documento di prassi l'Agenzia afferma che “

va utilizzato un criterio d'uso dell'unità immobiliare “di fatto”, ferma restando l'applicabilità di eventuali sanzioni per mancata variazione catastale o per infrazioni di natura edilizia ed urbanistica”.

Sulla base della disposizione normativa di cui sopra e delle indicazioni contenute nel citato documento di prassi, si può dunque affermare che i lavori di recupero del patrimonio edilizio **non sono ammesse su fabbricati a destinazione non abitativa**.

Ciò che rimane “irrisolto” dalla lettura di quanto sopra affermato è la possibilità per un contribuente di accedere alla detrazione in commento in relazione a lavori effettuati su un immobile inizialmente strumentale che, a seguito delle esecuzione delle opere, diventa a destinazione abitativa.

Con

R.M. n. 14/E/2005, l'Agenzia delle Entrate ha affermato che

è possibile beneficiare della detrazione anche in relazione alle spese sostenute per

interventi di ristrutturazione effettuati

su di un fabbricato rurale strumentale (nel caso di specie esaminato dalla risoluzione, un fienile) che, a seguito di tali lavori,

acquisisce la destinazione d'uso abitativo.

Dalla lettura del citato documento di prassi emerge che per fruire dell'agevolazione è comunque richiesto che la

documentazione edilizia attesti chiaramente che il fabbricato subirà il cambio di destinazione d'uso, da strumentale ad abitativo.

Nel dettaglio l'Agenzia delle Entrate ha affermato che “*alla luce dei chiarimenti sopra citati, considerando che l'intervento di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 31 della L. n. 457/1978, richiamato dalle norme tra quelli agevolabili, comporta molto spesso il cambio di destinazione d'uso dell'immobile, la scrivente ritiene che, in relazione alla fattispecie in esame, sia possibile fruire del diritto alla detrazione di imposta del 36 per cento, a condizione che nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo”.*

Il riferimento alla lettera d) comma 1 dell'articolo 31 della L. n. 457/1978 - attualmente la lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001 – non risulta essere del tutto casuale per confermare il concetto espresso dalla stessa Agenzia delle entrate. Infatti, la citata disposizione normativa, con riferimento al D.P.R. n. 380/2001, stabilisce che **sono interventi di ristrutturazione** “

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”. Inoltre, come indicato dall'Agenzia nella

C.M. n. 57/E/1998, nella categoria degli interventi di ristrutturazione rientrano anche gli **interventi di mutamento** di **destinazione d'uso di edifici**, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa comunale. Inoltre, nello stesso documento di prassi viene affermato che “*gli interventi di ristrutturazione sono caratterizzati da due elementi fondamentali:*

- *il primo determinato dalla “sistematicità” delle opere edilizie;*
- *e il secondo, più rilevante, riguarda la finalità della trasformazione dell'organismo edilizio che può portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente”.*

La stessa Agenzia delle Entrate è tornata nuovamente di recente sull'argomento in quanto è stata posta la domanda se sia possibile fruire della detrazione per i **lavori di ristrutturazione** di un immobile **accatastato come ufficio** che, a seguito di ristrutturazione, **viene trasformato in due unità di civile abitazione** con conseguente variazione della categoria catastale, oppure se fosse necessario variare prima la destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

Nella **risposta alla faq**, pubblicata sul sito delle Entrate, è stato affermato che **è possibile usufruire della detrazione**, a condizione che **nel provvedimento amministrativo** che autorizza i lavori risulti chiaramente che i lavori che saranno effettuati comportano il

cambio d'uso del fabbricato, da ufficio ad abitazione.

In altri termini, quindi, sulla base delle indicazioni di cui sopra, si può quindi affermare che la detrazione di cui all'articolo 16-bis del D.P.R. n. 917/1986

è ammessa anche nel caso in

cui l'immobile di "partenza" sia un immobile a destinazione strumentale e

l'immobile di "arrivo", per effetto dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione così come definiti dalla lettera d) dell'articolo 3 del D.P.R. n. 380/2001,

sia un immobile a destinazione abitativa, a condizione che tale "mutamento" risulti dalla documentazione amministrativa che autorizza l'esecuzione dei lavori.