

AGEVOLAZIONI

La detrazione per le spese di recupero del patrimonio edilizio: conferme e novità

di Luca Mambrin

Ordinante del bonifico diverso dal beneficiario

Tra i vari **adempimenti** richiesti per poter fruire della **detrazione del 50%** sulle spese sostenute per il recupero del patrimonio edilizio particolare importanza assume **la modalità di pagamento delle spese**; per fruire della detrazione infatti è necessario che i pagamenti siano effettuati con **bonifico bancario o postale**, da cui risultino:

- la **causale del versamento**, nella quale indicare il riferimento alla norma di legge (art. 16 -bis del D.P.R. n. 917/1986);
- il **codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione**;
- il **codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento**.

Le spese che **non è possibile pagare con bonifico**, quali ad esempio gli oneri di urbanizzazione, i diritti pagati per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, le ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, le imposte di bollo possono invece essere pagate anche **con altre modalità diverse dal bonifico bancario**.

Sul punto la recente **C.M. 17/E/2015** ha precisato che nell'ipotesi in cui **il soggetto ordinante** il pagamento **sia diverso** da quello indicato **nel bonifico quale beneficiario della detrazione**, la detrazione deve essere fruita **da quest'ultimo soggetto**, nel rispetto degli altri presupposti previsti dalla normativa di riferimento, in quanto si ritiene soddisfatto il requisito richiesto dalla norma circa la titolarità del sostenimento della spesa.

Limite di spesa e autonomia degli interventi edilizi

I contribuenti possono usufruire per le spese sostenute **nell'anno 2014** per interventi di recupero del patrimonio edilizio **della detrazione del 50%** (per 10 anni) con un limite massimo di **96.000 euro per ciascuna unità immobiliare**. L'agevolazione può essere richiesta per le spese sostenute nell'anno, secondo il **criterio di cassa**, e va suddivisa fra tutti i soggetti che hanno sostenuto la spesa e che hanno diritto alla detrazione. Se gli interventi realizzati in ciascun anno consistono **nella prosecuzione di lavori iniziati in anni precedenti**, per determinare il limite massimo delle spese detraibili si deve tenere conto di quelle sostenute

nei medesimi anni: si avrà diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione non ha superato il limite complessivo previsto.

La **C.M. 17/E/2015** ha sul punto precisato che questo ulteriore vincolo **non si applica agli interventi autonomi**, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile.

Affinchè un intervento possa essere considerato **“autonomo”** rispetto ad un altro eseguito sulla medesima unità immobiliare è necessario che tale autonomia sia subordinata ad elementi riscontrabili **in via di fatto** oltre che all'espletamento degli **adempimenti amministrativi** relativi all'attività edilizia, quali **la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell'opera o la dichiarazione di fine lavori**, qualora richiesti.

L'intervento per essere considerato **autonomamente detraibile**, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare, deve essere anche **autonomamente certificato** dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente. Quindi, se su un immobile già oggetto di interventi di recupero edilizio negli anni precedenti viene eseguita una nuova ristrutturazione che non consiste nella mera prosecuzione degli interventi già realizzati, il contribuente può avvalersi della detrazione nei limiti in vigore al momento dei bonifici di pagamento. Ad esempio, nel caso in cui un intervento, **iniziato nel 2014**, possa essere considerato autonomo rispetto ad un intervento effettuato **dal 2008 al 2013**, il contribuente potrà fruire di un nuovo e autonomo limite di spesa di 96.000 euro, distinto da quello previsto per gli interventi effettuati negli anni 2008-2013. Nel caso poi che **tale intervento prosegua anche nel 2015** il limite di spesa dovrà tenere conto, trattandosi di prosecuzione di interventi iniziati nell'anno precedente, delle spese sostenute nell'anno 2014.

Trasferimento mortis causa e rate residue della detrazione

In caso di **decesso dell'avente diritto**, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente **all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile** la quale sussiste, come precisato nella C.M. 24/E/2004, se l'erede può disporre del bene immediatamente e liberamente, anche se tale bene non viene adibito ad abitazione principale. Nel caso in cui il bene venga **concesso in locazione o in comodato a terzi**, l'erede, non potendo più disporre in modo diretto e immediato **non potrà continuare a beneficiare della detrazione** per le spese di ristrutturazione sostenute dal *de cuius*.

La **C.M. 17/E/2015** precisa poi che la condizione della “detenzione materiale e diretta del bene” deve sussistere **non solo nell'anno in cui viene accettata l'eredità**, ma anche in ciascun anno per il quale il contribuente intende fruire delle residue rate di detrazione. Quindi, nel caso in cui l'erede, che deteneva direttamente l'immobile, conceda in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui

l'immobile non sia detenuto direttamente; potrà invece, qualora riprenda la detenzione materiale e diretta del bene, ad esempio al termine del contratto di locazione o comodato, beneficiare **delle eventuali rate residue** di competenza degli anni successivi.