

AGEVOLAZIONI

Recupero sottotetto e detrazione IRPEF per ristrutturazione edilizia

di **Cristoforo Florio**

Il **recupero a fini abitativi dei sottotetti** è stato oggetto di **regolamentazione edilizia** da parte di molte **Regioni** italiane le quali, al fine di integrare il patrimonio abitativo comunale, hanno concesso la possibilità di utilizzazione di tali volumi a fini residenziali. Nell'ambito delle diverse normative regionali dettate sul punto sono riscontrabili numerose differenze tra le regole applicabili sull'intero territorio nazionale.

Tuttavia e al di là delle diverse definizioni adottate da ciascuna Regione, intendiamo in questa sede approfondire la possibilità di **usufruire dell'agevolazione IRPEF del 50%** per ristrutturazioni edilizie *ex art. 16-bis* del Tuir relativamente agli **interventi edilizi di recupero a fini residenziali** di tali particolari unità immobiliari.

In via generale può definirsi "sottotetto" il **volume sovrastante l'ultimo piano dell'edificio delimitato dalla copertura**. Sotto un profilo pratico, il recupero a fini abitativi del sottotetto consiste nel ricavare all'interno di una soffitta un nuovo appartamento o alcune stanze, in aggiunta all'alloggio principale.

Al riguardo, già la **circolare n. 57/1998 del Ministero delle finanze** aveva chiarito che l'intervento di recupero in questione, comportando una **variazione della destinazione d'uso**, ovvero da "locale sottotetto" ad "abitazione", consiste in una vera e propria "ristrutturazione edilizia".

Anche la recente Guida pubblicata dall'Agenzia delle Entrate sul proprio sito web, intitolata "Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali" (aggiornata al mese di aprile 2015), ha confermato che, dal punto di vista oggettivo, **sono ammesse alla detrazione IRPEF in questione le opere edilizie consistenti nella formazione di un'unità immobiliare abitabile nel sottotetto**.

Va tuttavia precisato che il beneficio della detrazione del 50% è ammesso a condizione che **l'edificio su cui interviene il recupero sia già esistente** e si tratti di un **immobile ad uso residenziale**. A tale riguardo, si ricorda che la prova dell'esistenza di un edificio è fornita dalla sua **iscrizione in Catasto** oppure dalla richiesta di accatastamento e dalle ricevute di pagamento dell'ICI o dell'IMU, ove dovute.

Sul punto si evidenzia che la **risoluzione n. 14/E/2005** aveva fornito dei chiarimenti in merito ai lavori di ristrutturazione che comportavano un **cambio di destinazione d'uso dell'unità**

immobiliare ristrutturata; in proposito, l'Amministrazione finanziaria aveva ritenuto **ammissibile il diritto alla detrazione** di imposta a condizione che **nel provvedimento amministrativo autorizzativo** dei lavori risultasse chiaramente che gli stessi determinassero il **cambio di destinazione d'uso** dell'unità immobiliare in abitativo.

Ciò detto, occorre ulteriormente precisare che – laddove a seguito dell'intervento di recupero vengano realizzati **nuovi e ulteriori volumi** – resteranno detraibili le sole spese effettuate per gli interventi eseguiti sul volume esistente, mentre quelli che **riguardano il nuovo volume** saranno considerati come nuova costruzione e pertanto **non saranno in alcun modo agevolabili**.

In tal senso, infatti, la **circolare n. 121/1998 del Ministero delle finanze** aveva specificato la possibilità di detrazione fiscale relativamente ai costi sostenuti per rendere abitabile un sottotetto esistente “(...) *purchè ciò avvenga senza aumento della volumetria originariamente assentita* (...)”.

Pertanto, laddove non vi sia aumento di volumetria, saranno detraibili **tutte le spese per lavori all'interno del volume esistente**. Vi rientrano, ad esempio, la realizzazione di tramezze interne, il rifacimento del tetto, l'impianto elettrico, l'impianto idro-termo-sanitario, la sostituzione e la nuova installazione di serramenti, ecc.. Diversamente, **qualora vi sia ampliamento del volume** (ad esempio alzando la quota del tetto), saranno **detraibili solo le spese per lavori eseguiti sulla parte di volume esistente**, mentre non lo saranno quelle per il nuovo volume, che si configurerà come “ampliamento” e, quindi, sarà inquadrabile come “nuova costruzione”. In tale ipotesi, ad esempio, se si realizzano delle tramezze, la loro spesa sarà **detraibile da terra fino alla quota del tetto preesistente**, mentre la parte eccedente il volume precedentemente esistente non sarà agevolabile.

Nello stesso senso si è orientata la **risoluzione n. 4/E/2011**, con la quale l'Agenzia delle Entrate aveva fornito chiarimenti in merito all'agevolabilità degli interventi di ampliamento previsti dal c.d. Piano Casa, introdotto dall'art. 11 del decreto legge 112 del 2008. Anche a tale riguardo, è stato chiarito che la detrazione IRPEF **spetta solo limitatamente alle spese riferibili all'unità immobiliare esistente** in quanto l'ampliamento derivante dall'intervento di recupero non sarà in alcun modo agevolabile, trattandosi a tutti gli effetti di una “nuova costruzione”.

Inoltre, secondo quanto chiarito con la **risoluzione n. 118/E/2014**, sono agevolabili – nell'ambito di un intervento di recupero a fini abitativi di un sottotetto – anche gli oneri corrisposti per la redazione dell'atto notarile di costituzione del vincolo pertinenziale (tra il sottotetto e l'unità immobiliare principale), con il quale il contribuente riusciva a fruire di una riduzione dell'importo del contributo di costruzione dovuto per il rilascio della concessione edilizia. Essendo tali oneri, infatti, **funzionali alla riduzione del contributo da corrispondere per il rilascio della concessione edilizia**, risultano detraibili quali oneri strettamente connessi all'intervento edilizio di recupero.

Sotto un profilo operativo, laddove nell'ambito di un'operazione di recupero a fini abitativi di

un sottotetto vi sia una quota parte di spese relative ad un intervento agevolabile (in quanto riferibile ad una porzione immobiliare già esistente) ed una quota riferibile, invece, all'aumento di volumetria (e, pertanto, non agevolabile) sarà **consigliabile distinguere la fatturazione** e provvedere al saldo del dovuto tramite bonifici separati.