

IMPOSTE SUL REDDITO

Attività edilizia libera e detrazione per interventi di ristrutturazione

di Lucia Recchioni

Anche se la **sostituzione dei serramenti esterni** è stata "declassata" ad **intervento di edilizia libera**, è possibile continuare a considerarla come una **manutenzione straordinaria**, ammessa alla **detrazione** ai sensi dell'[articolo 16-bis, comma 1, lett. b\), Tuir](#).

È questa l'interpretazione fornita dall'**Agenzia delle entrate** con la [risposta all'istanza di ininterpello n. 383](#), pubblicata ieri, 16 settembre.

Al fine di meglio comprendere l'importanza della **questione affrontata** con la risposta all'istanza di interpello in esame, si ritiene necessario richiamare brevemente le novità che hanno interessato il **settore dell'edilizia**.

Nel rispetto della **delega prevista dalla L. 124/2015** (c.d. "Riforma Madia") è stato emanato il **D.Lgs. 222/2016**, rubricato "*Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124*".

Al fine di garantire **omogeneità in tutto il territorio nazionale**, la richiamata disposizione ha previsto l'emanazione di un **decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti** (di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione) finalizzato all'**adozione di un glossario unico**, contenente **l'elenco delle principali opere edilizie**, con l'individuazione della **categoria di intervento** a cui le stesse appartengono e del **conseguente regime giuridico** a cui sono sottoposte.

È stato quindi adottato dalla **Conferenza unificata del 22 febbraio 2018** il **Glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, per le quali non è necessario chiedere un permesso né presentare una comunicazione** (D.M. 02.03.2018).

Tra gli interventi di "manutenzione ordinaria" in **regime di attività edilizia libera**, il Glossario richiama ora anche le **opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, il rinnovamento e sostituzione dell'impianto igienico e idro-sanitario**, la realizzazione di tratti di rete fognaria, la **realizzazione di comignoli e canne fumarie**, la **sostituzione di serramenti e infissi esterni**, la **sostituzione di ascensori o parti di esso**, ecc.: tutte queste opere

possono essere eseguite **senza alcun titolo abilitativo**, nel rispetto delle prescrizioni degli **strumenti urbanistici comunali** e di tutte le **normative di settore** aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Tra gli interventi qualificati dal Glossario come di “**manutenzione ordinaria**” figurano alcuni interventi in passato pacificamente ricondotti tra quelli di **manutenzione straordinaria**.

Questo potrebbe avere effetti ai fini del riconoscimento della detrazione fiscale?

Come noto, infatti, possono beneficiare del c.d. bonus ristrutturazione soltanto gli **interventi su singole unità immobiliari di manutenzione straordinaria**, di **restauro** e **risanamento conservativo** e di **ristrutturazione edilizia**; solo nel caso di **interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali** è previsto il riconoscimento della detrazione anche a fronte di meri **interventi di manutenzione ordinaria**.

Dubbi potrebbero sorgere, quindi, con riferimento alla possibilità di poter beneficiare della **detrazione** a fronte di tutti quegli interventi ora non più soggetti ad alcun titolo abilitativo.

Ad avviso dell'Agenzia delle entrate, “**tenuto conto che le modifiche recate dal citato decreto legislativo n. 222 del 2016 non hanno riguardato le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'articolo 3 del medesimo D.P.R n. 380 del 2001, cui fa rinvio il citato articolo 16-bis del Tuir, deve ritenersi che le stesse non esplichino effetti ai fini delle detrazioni previste dalla citata disposizione**”.

Anche gli interventi di **sostituzione dei serramenti esterni** con altri di diversa tipologia continuano quindi a rientrare tra gli **interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione**.

La risposta si pone in linea con la precedente [risposta all'istanza di interpello n. 287/2019](#), riguardante il caso di un contribuente che intendeva beneficiare della detrazione per un intervento di **realizzazione e miglioramento dei servizi igienici**.

Anche in questo caso l'Agenzia delle entrate ha chiarito che, **pur non essendo richiesta alcuna comunicazione**, tali interventi continuano ad essere qualificati come di **manutenzione straordinaria**, ragion per cui i contribuenti possono **beneficiare della detrazione**.

A tal fine è necessario predisporre un'apposita **dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** indicante la **data di inizio dei lavori e attestante** la circostanza che gli interventi edilizi posti in essere **rientrano tra quelli agevolabili**, pure se i medesimi **non necessitano di alcun titolo abilitativo**, ai sensi della normativa edilizia vigente.

Seminario di specializzazione

L'OBBLIGO DEL CONTROLLO DI GESTIONE INTRODOTTO DAL NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)