

AGEVOLAZIONI

Detrazioni edilizie e dichiarazioni sostitutive di atto notorio

di Silvio Rivetti



È principio consolidato in giurisprudenza quello per cui il contribuente, che vanti il diritto di accedere a qualunque **regime fiscale di favore**, è tenuto a **provare di essere in possesso di tutti i requisiti** previsti per fruire delle norme tributarie di detassazione speciale (tra le molte: Cass. n. 7810/2023 in tema di detrazioni fiscali nell'edilizia; Cass. n. 6425/2021 in tema di applicabilità dell'aliquota Iva ridotta al 4% alla costruzione di immobile non di lusso; Cass. n. 6634/2019 in tema di agevolazione ICI per l'abitazione principale; Cass. nn. 31397 e 28589/2022 in tema di agevolazioni piccola proprietà contadina).

Tale principio è puntualmente ripreso dalla prassi erariale che, in materia di bonus fiscali, sottolinea come sia **onere del contribuente conservare tutta la documentazione idonea a dimostrare la spettanza dei benefici fiscali** esposti in dichiarazione, o fruiti con le modalità alternative della **cessione del credito o lo sconto in fattura**, nel rispetto delle prescrizioni di legge (tra le molte, [circolari 28/E/2022](#), [24/E/2020](#) e [33/E/2022](#): quest'ultima in tema di onere, gravante sui cessionari dei crediti, di dimostrare la propria diligenza nelle operazioni di acquisto dei crediti stessi).

In questo quadro, è da sottolineare come a più riprese la legge fiscale consenta ai contribuenti di avvalersi di **autocertificazioni** per dimostrare elementi rilevanti ai fini della spettanza delle detrazioni fiscali afferenti agli interventi edili.

Al riguardo, si noti che le casistiche per le quali è ammessa la dichiarazione sostitutiva di atto notorio, da rendersi a cura dei contribuenti ai sensi dell'articolo 47 D.P.R. 445/2000 in relazione a stati, qualità personali o fatti di cui siano a diretta conoscenza, sono elencate nel **fac-simile di autocertificazione** allegato alla circolare 28/E/2022.

Tra le ipotesi principali può ricordarsi, ad esempio, l'attestazione della sussistenza dello **status di convivente per il familiare che sostiene le spese agevolabili**, o per il componente dell'unione di fatto o dell'unione civile, al momento dalla data di inizio lavori (o del

sostenimento delle spese, se antecedente).

A sua volta la stessa data di inizio dei lavori è dimostrabile con l'autocertificazione, per gli interventi per i quali non è previsto alcun titolo abilitativo edilizio, purché se ne attesti allo stesso modo il ricadere nell'edilizia libera (circolare 19/E/2012, risposta 1.5, nonché provvedimento direttoriale n. 149646 del 2 novembre 2011).

Rispetto a tale data, si ricorda, è da verificare la previa registrazione del contratto di locazione o comodato dell'immobile, laddove sia il **detentore a sostenere le spese agevolabili**.

L'autocertificazione può essere utile anche per dimostrare il possesso del titolo di proprietà dell'immobile; la **corretta iscrizione nei registri** previsti per ODV, APS, ASD; la **corretta contabilizzazione**, da parte dell'impresa esecutrice degli interventi, dei corrispettivi erogatili dai contribuenti che abbiano eseguito bonifici non dedicati o incompleti; la **natura dei lavori** su parti comuni e i dati catastali delle unità immobiliari, nel condominio minimo; la **riduzione al 50% della misura della detrazione spettante**, se riservata alle sole abitazioni (come nel caso del recupero del patrimonio edilizio esistente o del superbonus), in caso di uso promiscuo dell'immobile anche per esercizio ai attività professionale o commerciale; la presenza di **contributi** per gli stessi lavori, il cui importo non è stato compreso nel calcolo delle spese agevolabili; nel bonus facciate, la **visibilità anche parziale da pubblica strada** della facciata esterna interessata dai lavori, se tale circostanza non può risultare dai dati catastali dell'immobile; nel superbonus, il rispetto del limite massimo delle due unità immobiliari, quanto agli interventi trainati ecobonus.

Più recentemente, quanto ai presupposti che consentono, nell'ambito dei condomini, la spettanza del superbonus nella misura del 110% anche in relazione alle spese sostenute nell'anno 2023, l'articolo 1, comma 894, della Legge di Bilancio 2023 dispone che la condizione della tempestività dell'adozione della delibera assembleare, o prima del 18 novembre 2022 (con CILA presentata al 31 dicembre 2022), o tra il 19 e il 24 novembre 2022 (con CILA presentata al 25 novembre 2022), dev'essere attestata con **apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà** da parte dell'amministratore del condominio (o del condòmino che si surroghi all'amministratore mancante, nei condomini minimi).

Anche in tema di deroghe al divieto di cessione dei crediti fiscali, il comma 3 dell'articolo 2, D.L. 11/2023 riserva spazio all'autocertificazione per poter attestare, quanto agli interventi diversi dal superbonus per i quali non sono previsti titoli abilitativi edilizi, che essi sono stati avviati prima del 17 febbraio 2023; oppure, se non iniziati a tale data, che già sussisteva un accordo precedente con i fornitori per l'esecuzione dei lavori stessi (con dichiarazione resa, in tale caso, sia dal committente sia dal fornitore).

In tutti queste ipotesi, si noti, le dichiarazioni sostitutive in parola possono essere **sottoscritte dall'interessato ed esibite al Fisco** unitamente a copia del documento d'identità dello stesso, ai sensi dell'[articolo 38 D.P.R 445/2000](#): senza che ne sia richiesta la redazione con data certa, antecedentemente ai fatti che vi si attestano.

L'obbligo di rendere **dichiarazioni corrette** è presidiato da **sanzioni penali**, come genericamente richiamate dall'[**articolo 76**](#) del D.P.R. citato, che ne dispone l'aumento da un terzo alla metà.

Al riguardo può utilmente rilevarsi che, trattandosi di dichiarazioni prodotte alla pubblica amministrazione e quindi rese a pubblici ufficiali, con funzioni di tipo probatorio relativamente a fatti, in caso di loro **falsità dolosa** trova applicazione l'[**articolo 483 c.p.**](#) che punisce, con reclusione fino a due anni, **chiunque attesti falsamente al pubblico ufficiale fatti di cui è tenuto a provare la verità**.