

IMPOSTE SUL REDDITO

Agevolabile col bonus ristrutturazioni l'acquisto del sottotetto reso abitativo

di **Cristoforo Florio**

Seminario di specializzazione

Controlli fiscali in tema di Superbonus, detrazioni nell'edilizia e crediti d'imposta

Scopri di più

Con la **sentenza n. 341/2024**, la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia ha chiarito che la detrazione di cui all'[articolo 16-bis, comma 3, Tuir](#), spettante nella misura del 25% del **prezzo di acquisto delle unità immobiliari** facenti parte di edifici interamente ristrutturati, è **applicabile anche in relazione all'acquisto di un sottotetto recuperato a fini abitativi**.

Al fine di meglio comprendere il contenuto della sentenza in esame, è preliminarmente opportuno ricordare che l'agevolazione prevista nella citata norma di legge prevede una detrazione Irpef del 50% (a regime, il 36%) **del 25% del prezzo di vendita**, fino ad un importo massimo di 96.000 euro (a regime, 48.000 euro), delle **unità immobiliari facenti parte di edifici interamente interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo** ([articolo 3, comma 1, lett. c\), D.P.R. 380/2001](#)) o di ristrutturazione edilizia ([articolo 3, comma 1, lett. d\), D.P.R. 380/2001](#)), eseguiti da imprese di **costruzione o ristrutturazione immobiliare** e da cooperative edilizie **che provvedano**, entro 18 mesi dalla data di termine dei lavori, alla **successiva alienazione o assegnazione dell'immobile**.

Nel caso esaminato dai giudici milanesi, un contribuente acquistava da una Srl un appartamento derivante da un **recupero a fini abitativi di un sottotetto**, effettuato dalla società venditrice in forza di un permesso di costruire, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 64 della Legge della Regione Lombardia n. 12/2005, portando in **detrazione fiscale la spesa nei limiti fissati dal citato comma 3 dell'articolo 16-bis**.

In particolare, in funzione di tale permesso, la Srl aveva ristrutturato l'intero fabbricato, realizzando 12 unità abitative con annessi pertinenziali, oltre ad **aver recuperato a fini abitativi** il predetto sottotetto.

L'Agenzia delle entrate contestava la fruibilità dell'agevolazione fiscale in esame in quanto, a suo parere, l'intervento edilizio in questione **sarebbe stato rappresentato da una ristrutturazione edilizia ampliativa di volumetria** (c.d. intervento fuori sagoma) e dunque, per

tale parte dell'intervento, assimilabile ad una nuova costruzione, con conseguente **inapplicabilità del bonus Irpef** per ristrutturazione ordinariamente spettante sul patrimonio edilizio "esistente".

La **tesi difensiva** adottata dal contribuente sosteneva, invece, che l'innalzamento e la modifica della pendenza delle falde e della linea di gronda, realizzati in ossequio alla normativa regionale unicamente al fine di garantire il rispetto dell'altezza media ponderale di 2,40 metri prescritta dalla Legge n. 12/2005, **non avessero determinato nuovi volumi utili di superficie abitabile**, bensì solo il minimo aumento di altezza richiesto **per l'abitabilità dei locali**.

Ciò detto, nel caso di specie, il giudice di secondo grado ha sostenuto le ragioni del contribuente, **valorizzando la disciplina urbanistica regionale** tesa a **favorire il recupero**, ai fini abitativi, **del sottotetto**, da realizzarsi **attraverso i vigenti titoli abilitativi**, anche nei casi in cui l'attività edilizia abbia condotto al **mero innalzamento per giungere alle altezze minime** previste per l'abitabilità del bene recuperato (peraltro, secondo la recentissima sentenza del Consiglio di Stato, sezione 7, n. 488/2024, in tale casistica **è necessario il permesso di costruire**).

In buona sostanza, secondo la citata sentenza n. 341/2024, l'intervento di risanamento conservativo effettuato dall'impresa di costruzione, che abbia riqualificato nella sua interezza un immobile preesistente e che ceda le singole unità immobiliari entro i termini di legge, consente all'acquirente finale di **usufruire della detrazione fiscale del 50% sul 25% del prezzo di vendita anche in relazione alla compravendita di un sottotetto recuperato a fini abitativi**, realizzato nel predetto fabbricato recuperato.

Peraltro, sul tema del recupero a fini abitativi dei sottotetti, si era espressa **anche la Commissione Tributaria Regionale dell'Emilia-Romagna**, con sentenza 25.10.2016 n. 2799/5/16, secondo la quale tali operazioni, pur se determinano un aumento della volumetria dell'immobile che, tuttavia, sia rispettoso della normativa urbanistica statale, regionale e comunale, **sono da considerarsi quali opere di "ristrutturazione edilizia"**, di cui all'[articolo 3, comma 1, lettera d\), D.P.R. 380/2001](#) e, pertanto, possono beneficiare, al ricorrere delle altre condizioni richieste dalla norma, della **detrazione Irpef del 50%**, di cui all'articolo 16-bis, Tuir.

Inoltre, anche l'Amministrazione finanziaria, con la [circolare n. 121/E/1998](#), aveva chiarito che – come regola generale – **danno diritto alla detrazione "gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione degli interventi di nuova costruzione"**; tuttavia, possono essere ammessi al beneficio di cui si discute, anche i **costi degli interventi di ampliamento degli edifici esistenti**, purché con tale ampliamento **non si realizzino unità immobiliari utilizzabili autonomamente**. Ad esempio, secondo la richiamata prassi, è ammesso alla detrazione fiscale il **costo sostenuto per rendere abitabile un sottotetto esistente**, purché ciò avvenga **senza aumento della volumetria originariamente assentita**.

Conclusivamente, dunque, la sentenza in esame ha sancito la spettanza dell'agevolazione fiscale di cui al [comma 3, dell'articolo 16-bis, Tuir](#), anche in **relazione all'acquisto di un'unità**



abitativa che non esisteva al momento dell'acquisto del fabbricato da ristrutturare, dal momento che la stessa è stata realizzata nell'ambito di un intervento di ristrutturazione edilizia e non di nuova costruzione, sposando la *ratio* ecologica della normativa in questione, che è volta a favorire il riutilizzo in senso urbanistico ed ambientale degli immobili già edificati, **mitigando il consumo di suolo ed incrementando**, per converso, **l'efficienza energetica e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti**.