

Frazionamento di un immobile e successiva fruizione delle detrazioni edilizie

di **Euroconference Centro Studi Tributarî**

 **FiscoPratico** La **piattaforma editoriale integrata con l'AI** per lo **Studio del Commercialista** [scopri di più >](#)

Marito e moglie acquistano al 50% ciascuno la proprietà di un immobile classificato C/2 (unità Z).

L'immobile è attualmente in disuso e i proprietari decidono di stipulare un contratto di appalto per la sua demolizione e parziale ricostruzione del fabbricato con successivo frazionamento in due unità ad uso abitativo (unità X e unità Y).

Al termine dell'accatastamento provvisorio le 2 distinte unità risulteranno iscritte in catasto in categoria F/5 e con atto di risoluzione della comunione l'unità X sarà assegnata in proprietà al 100% del marito mentre l'unità Y sarà assegnata in proprietà al 100% della moglie.

Al termine di questo intervento edilizio di recupero (e quindi solo dopo aver suddiviso le proprietà delle 2 unità) il marito e la moglie stipuleranno, in via autonoma e ciascuno esclusivamente per la propria unità immobiliare, un contratto di appalto avente a oggetto interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria (e ciò al fine di soddisfare ciascuno le proprie esigenze).

Al termine di questi lavori, che ricomprendono lavori agevolabili per detrazioni al 50% e di risparmio/efficientamento energetico (non sono previsti lavori inerenti al superbonus 110%), le unità immobiliari acquisiranno la categoria catastale A/3.

Per tali interventi saranno presentati i seguenti titoli autorizzativi:

- SCIA per demolizione e ricostruzione parziale del fabbricato C/2 presentata congiuntamente da marito e moglie
- SCIA di variante per cambio di destinazione d'uso e frazionamento presentata congiuntamente da marito e moglie

Con tali premesse si formulano i seguenti quesiti:

- a) se gli interventi edili di demolizione, parziale ricostruzione e frazionamento in 2 unità immobiliari (in categoria provvisoria F/5) siano classificabili in oneri detrazioni al 50% nel limite di 96.000 euro da ripartire tra marito e moglie;
- b) se gli interventi di recupero del patrimonio edilizio eseguiti singolarmente sull'unità X (F/5) dal marito e sull'unità Y (F/5) dalla moglie siano agevolabili (qualora siano rispettati i requisiti di legge) con 2 massimali distinti 96.000 euro ciascuno.
- c) se gli interventi di risparmio/efficientamento energetico eseguiti singolarmente sull'unità X (F/5) dal marito e sull'unità Y (F/5) dalla moglie siano agevolabili (qualora siano rispettati i requisiti di legge) con 2 massimali distinti tra marito e moglie.
- d) nel caso in cui non siano applicabili distinti massimali per le unità Z, X, Y è possibile, seguendo la presente procedura, godere di 3 massimali distinti qualora si proceda diversamente a eseguire:
1. demolizione, ricostruzione parziale, frazionamento e accatastamento di due unità abitative già classandole come A/3: un massimale indistinto per l'unità Z da ripartire tra moglie e marito;
 2. ulteriori interventi eseguiti singolarmente da marito e moglie rispettivamente sulle unità X e Y (solo al termine dei lavori di cui al punto 1): ulteriori due massimali distinti tra moglie e marito.

[LEGGI LA RISPOSTA DI CENTRO STUDI TRIBUTARI SU FISCOPRATICO...](#)

**FiscoPratico**