

# Gli interventi sugli immobili che danno diritto alle detrazioni

di [Commercialista Telematico](#)

**Publicato il 17 Giugno 2021**

La Legge di Bilancio 2021 ha prorogato fino al 31.12.2021 le detrazioni del 50% e del 65% sugli immobili sottoposti a interventi di: recupero del patrimonio edilizio; riqualificazione energetica; “bonus facciate”; “bonus mobili” (Per questa agevolazione la spesa massima agevolabile è stata incrementata fino a € 16.000).

Ha inoltre prorogato sempre fino al 31.12.2021 anche la detrazione del 36% per il “bonus verde”.  
Di seguito l’analisi della tematica.

## Opere edilizie e interventi di recupero detraibili

Le agevolazioni per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono regolamentate dall’art. 16-bis, comma 1, lett. da a) a l) del TUIR.

Fino al 31.12.2021 gli interventi agevolabili possono beneficiare dell’aliquota di detrazione nella misura del 50% delle spese sostenute nel limite di € 96.000.

A tal riguardo si evidenzia che la norma richiamata fissa, invece, l’aliquota nella misura del 36% entro il limite di spesa di € 48.000 per singola unità abitativa



Detto ciò, ricordiamo che:

- la detrazione è fruibile in 10 rate annuali di pari importo;
- possono beneficiare della detrazione non solo i proprietari degli immobili, ma anche i titolari di diritti reali di godimento sugli immobili oggetto di detrazione;

- la detrazione spetta in base al principio di cassa, ovvero rileva il momento di pagamento della fattura;
- la detrazione deve essere ripartita tra tutti i contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi.

**Tra gli interventi agevolabili rientrano:**

- la manutenzione straordinaria;
- il restauro e risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia.

Diversamente, non sono ammessi al beneficio delle detrazioni fiscali gli interventi di manutenzione ordinaria (spettanti solo per i lavori condominiali), a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione.

## **Le precisazioni della Guida alle ristrutturazioni edilizie dell'Agenzia Entrate**

Come evidenziato nella guida alle ristrutturazioni edilizie redatta dall'Agenzia delle Entrate sono considerati:

- *“interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare e integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso”.*

Osserviamo, inoltre, che con il documento di prassi n. 57/1998 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che devono intendersi interventi di manutenzione straordinaria *“quelli di natura edilizia e impiantistica finalizzati a mantenere in efficienza e adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente e con il*

*rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso”.*

- *“interventi di restauro e risanamento conservativo le opere finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili”.*  
Rientrano in questa tipologia il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- *“interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente. Riguardo agli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi al beneficio della detrazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha chiarito, tra l'altro, che:*
  - *per la demolizione e ricostruzione con ampliamento, la detrazione non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una “nuova costruzione”;*
  - *Se la ristrutturazione, invece, avviene senza demolire l'edificio esistente e con ampliamento dello stesso, la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una “nuova costruzione”.*

## **Obblighi documentali**

Con il [provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646/2011](#) sono stati stabiliti gli obblighi documentali che i contribuenti sono tenuti a rispettare per poter beneficiare della detrazione IRPEF per il recupero edilizio.

In particolare, è stato precisato che:

*“I soggetti che, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, intendono avvalersi della detrazione di imposta di cui all'art. 1 della Legge n. 449/1997, sono tenuti a conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, i sottoindicati documenti:*

1. *Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445/2000, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.*
2. *Per gli immobili non ancora censiti, domanda di accatastamento.*
3. *Ricevute di pagamento dell'imposta comunale sugli immobili, se dovuta.*
4. *Delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e tabella millesimale di ripartizione delle spese.*
5. *In caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori.*
6. *Comunicazione preventiva indicante la data di inizio dei lavori all'Azienda sanitaria locale, qualora la stessa sia obbligatoria secondo le vigenti disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri.*
7. *Fatture e ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute.*
8. *Ricevute dei bonifici di pagamento”.*

## **L'autorizzazione per effettuare le opere edilizie**

La tabella A, sezione II, 1. “*Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi*”, allegata al [Dlgs n. 222/2016](#) specifica quali pratiche sono necessarie per ottenere l'autorizzazione all'effettuazione delle opere edilizie di: manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

In buona sostanza nella tabella in questione vengono riportati i procedimenti amministrativi e i titoli abilitativi necessari per avviare un'opera edilizia.

**Segnaliamo, inoltre, che modificando il Testo unico dell'edilizia<sup>[1]</sup> il Dlgs n. 222/2016 individua le cinque procedure edilizie principali, quali:**

1. attività di edilizia libera;
2. comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila);
3. segnalazione certificata di inizio attività (Scia);
4. permesso di costruire;
5. Scia alternativa al permesso di costruire.

Con successivo decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 2.3.2018 è stato, poi, approvato un "glossario" contenente un elenco non esaustivo delle opere realizzabili in regime di edilizia libera, ovvero senza la necessità di richiedere un permesso o presentare una pratica edilizia.

Il "glossario" pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 81 del 7.4.2018 intende assicurare l'adozione di un regime giuridico omogeneo per gli interventi edilizi effettuati su tutto il territorio nazionale.

Il tutto nel rispetto delle:

- prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali;
- normative di settore sulle attività edilizie,
- norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico – sanitarie, di efficienza energetica, di tutela del rischio idrologico;
- disposizioni contenute nel codice dei beni culturali.

### **La risposta a interpello n. 383/2019**

Con la [risposta a interpello n. 383/2019](#) l'Ufficio ha precisato che le modifiche introdotte dal Dlgs n. 222/2016:

- non riguardano le definizioni degli interventi edilizi ex art. 3 del DPR n. 380/2001;
- non producono alcun effetto ai fini delle detrazioni di cui all'art. 16-bis del TUIR.

Tuttavia, nella stessa risposta a interpello è stato anche chiarito che per qualificare un intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria occorrono valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze dello stesso Ufficio.

Pertanto, l'Amministrazione Finanziaria ha richiesto un parere al Ministero delle infrastrutture e del trasporto per stabilire se le modifiche introdotte nel campo dell'edilizia hanno modificato *"il confine tra gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria"*.

Parere che ad oggi non risulta ancora pubblicato.

Di seguito una tabella di riepilogo.



## La riqualificazione energetica degli edifici

Per gli interventi di riqualificazione energetica la detrazione IRPEF/IRES nella misura del 50% - 65% è stata prorogata fino al 31.12.2021, senza apportare alcuna novità rispetto alle regole vigenti nel 2020.

Sostituendo la precedente disciplina, di cui al Decreto Interministeriale del 19.2.2007, il Decreto Interministeriale del 6.8.2020, rubricato *"Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici"*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 246 del 5.10.2020, è ad oggi la normativa di riferimento per le detrazioni fiscali relative agli interventi di riqualificazione energetica.

Per questi motivi tutti gli interventi realizzati successivamente al 5.10.2020 devono fare esclusivo riferimento all'allegato A del D.I. del 6.8.2020.

Si fa presente, inoltre, che la nuova normativa ha anche:

- modificato le soglie di spesa agevolabile relative ad alcuni interventi di riqualificazione energetica;
- introdotto limiti di spesa laddove in precedenza non erano previsti.

Detto ciò, osserviamo che rispetto alla detrazione IRPEF del 50%, relativa alle spese di recupero edilizio, la detrazione per interventi di riqualificazione energetica degli edifici presenta un ambito soggettivo ed oggettivo più ampio.

In particolare, possono:

- essere oggetto di interventi di riqualificazione energetica tutte le tipologie di immobili. Rientrano, quindi, nell'agevolazione non solo gli immobili abitativi, ma anche quelli commerciali o industriali;
- beneficiare della detrazione non solo i soggetti privati, ma anche i titolari di reddito d'impresa (imprenditori, professionisti, società etc.).

**Occorre precisare, poi, che ai fini dell'agevolazione è necessario individuare l'esatto momento di sostenimento della spesa. Pertanto:**

- per i privati (persone fisiche, professionisti, condomini, enti commerciali, etc.) la spesa sostenuta rileverà secondo il principio di cassa, ovvero al momento del pagamento della fattura;
- per i soggetti esercenti attività d'impresa (ditte individuali, società di persone, società di capitali etc.) il sostenimento della spesa rileverà in base al principio di competenza economica, ovvero alla data di consegna o spedizione per gli acquisti di beni mobili o alla data di ultimazione della prestazione per i servizi (ad esempio nei contratti di appalto).

## La comunicazione all'ENEA

Come previsto dall'art. 6, comma 1, lett. g) del Decreto Interministeriale del 6.8.2020<sup>[2]</sup> rimane in vigore l'obbligo di comunicare telematicamente all'ENEA gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici.

Nello specifico, entro 90 giorni dalla fine dei lavori devono essere comunicati i dati desumibili dalla scheda descrittiva, dall'allegato C e dalla scheda informativa.

Il mancato invio da parte del contribuente di detta comunicazione inibisce la detrazione IRPEF/IRES del 50% - 65%, fatta salva la possibilità di avvalersi della "remissione in bonis", ex art. 2 del DL n. 16/2012, da effettuarsi entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile successiva alla scadenza dei 90 giorni dalla fine dei lavori.

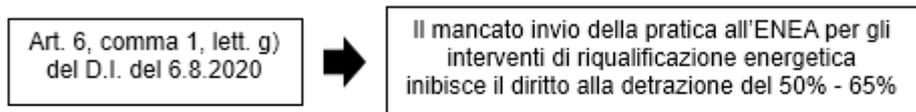
Ricordiamo, infine, che sono stati recentemente pubblicati al link <https://detrazionifiscali.enea.it/>:

- i portali Ecobonus 2021 e Bonus casa 2021 (utili per comunicare i dati relativi agli interventi la cui data di fine lavori è successiva al 1° gennaio 2021);
- le versioni aggiornate delle faq e del Vademecum Ecobonus.

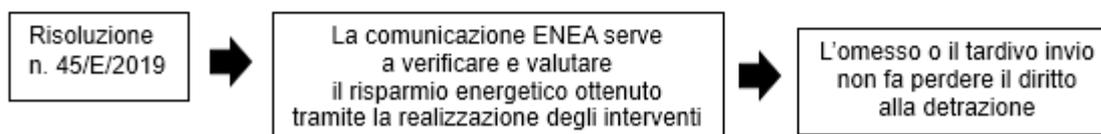
Di seguito una tabella di riepilogo.

### La comunicazione all'ENEA

#### Interventi di riqualificazione energetica



#### Interventi edilizi o tecnologici che comportano risparmio energetico o utilizzo di fonti rinnovabili



*NdR: Potrebbe interessarti anche...*

[Le agevolazioni fiscali per ristrutturazioni di immobili e successivi trasferimenti](#)

[Superbonus 110 spese sostenute tra 2020 e 2021: spetta l'agevolazione se i lavori sono iniziati prima?](#)

[Demolizione e ricostruzione di un immobile](#)

\*\*\*

## NOTE

[1] DPR n. 380/2001.

[2] L'art. 6, comma 1, lett. g) del D.l. del 6.8.2020 prevede che: *“Fermo restando quanto disposto dal comma 3 dell'art. 12, i soggetti di cui all'art. 4, che intendono avvalersi delle detrazioni relative alle spese per gli interventi di cui all'art. 2, sono tenuti a:*

1. *trasmettere all'ENEA entro novanta giorni dalla fine dei lavori, i dati contenuti nella scheda descrittiva che contiene i modelli di cui ai successivi punti i) e ii), ottenendo ricevuta informatica, esclusivamente attraverso il sito internet reso annualmente disponibile:*
  - i. *l'Allegato C, esclusivamente per gli interventi indicati al primo periodo dell'allegato medesimo, contenente i principali dati estratti dall'attestato di prestazione energetica ovvero dall'attestato di qualificazione energetica, sottoscritto da un tecnico abilitato;*
  - ii. *la scheda informativa relativa agli interventi realizzati contenente i dati del modello di cui all'allegato D, ai fini dell'attività di monitoraggio di cui all'art. 10”.*

A cura di Alessandro Marcolla

Giovedì 17 giugno 2021

*Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di Commercialista Telematico...*

**[Abbonamento annuale Circolari Settimanali](#)**

*per i clienti dello studio*

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.



Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati e **girate ai clienti del tuo studio**.

**[SCOPRI DI PIU' >](#)**