

Risposta n. 285

OGGETTO: Articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) - interventi autonomi di demolizione e ricostruzione e nuova costruzione di un'autorimessa pertinenziale - limite di spesa ammesso alla detrazione

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante riferisce di essere proprietaria di un immobile oggetto di "ristrutturazione edilizia ricostruttiva" comportante la demolizione e ricostruzione con stessa sagoma dell'edificio preesistente, relativamente alla quale deve essere presentata una nuova pratica per una nuova costruzione di un'autorimessa pertinenziale.

L'autorimessa è collocata nel resede di pertinenza dell'abitazione (censito unitamente alla casa) e sarà pertinenziale all'abitazione. I lavori di ristrutturazione dell'abitazione sono iniziati nel 2019, anno in cui è già stato raggiunto il limite di spesa di euro 96.000 ammesso alla detrazione, mentre i lavori di nuova costruzione dell'autorimessa inizieranno nel 2020, attraverso la presentazione di una nuova pratica edilizia.

L'Istante chiede se, ai fini della fruibilità della detrazione e dell'utilizzo di due autonomi limiti di spesa per entrambi gli interventi, sia necessario il completamento

dei lavori dell'abitazione prima che siano avviati quelli di costruzione dell'autorimessa.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, indipendentemente dalla chiusura dei lavori relativi alla ristrutturazione dell'abitazione, sia possibile usufruire delle detrazioni fiscali per entrambi gli interventi, in quanto il limite di euro 96.000 di spesa è da intendersi per unità immobiliare, intervento ed annualità e che le spese relative ai due interventi citati (ristrutturazione della casa e nuova costruzione del garage) sono sostenute in due anni diversi e sono relative a due interventi distinti.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Ai sensi dell'art. 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, spetta una detrazione dall'imposta lorda - attualmente pari al 50 per cento delle spese sostenute, calcolata su di un ammontare massimo delle spese stesse pari a 96.000 euro per immobile, ripartita in dieci quote annuali di pari importo - a fronte degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ivi elencati.

La detrazione - che spetta nel periodo d'imposta in cui le spese sono sostenute - è ripartita in dieci rate annuali di pari importo.

Il limite di spesa ammesso alla detrazione è annuale, riguarda il singolo immobile e va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente, in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 16-bis del TUIR, nell'ipotesi in cui gli interventi realizzati in ciascun anno consistano nella mera prosecuzione di lavori

iniziati negli anni precedenti sulla stessa unità immobiliare, ai fini della determinazione del limite massimo delle spese ammesse in detrazione occorre tenere conto anche delle spese sostenute negli anni pregressi. Si ha, quindi, diritto all'agevolazione solo se la spesa per la quale si è già fruito della relativa detrazione nell'anno di sostenimento non ha superato il limite complessivo ammesso alla detrazione stessa.

Come da ultimo confermato nella circolare 8 luglio 2020 n. 19/E, tale ulteriore vincolo non si applica agli interventi autonomi, ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che, per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile. L'intervento - per essere considerato autonomamente detraibile, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti sulla medesima unità immobiliare - deve essere anche autonomamente certificato dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente.

Nella medesima circolare n. 19/E del 2020, cui si rinvia per i necessari approfondimenti, sono, tra l'altro, indicati i requisiti degli interventi ammessi alla detrazione nonché gli adempimenti da porre in essere ai fini della detrazione stessa, che non sono oggetto della presente istanza di interpello.

Nel caso in esame, si ritiene, pertanto, che l'Istante possa fruire di un nuovo limite di spesa per l'intervento di costruzione dell'autorimessa pertinenziale realizzato, a condizione, tuttavia, che tale intervento sia effettivamente autonomo rispetto a quello di ristrutturazione realizzato sull'immobile principale, a nulla rilevando, a tal fine, che quest'ultimo non sia stato ancora completato.

Si fa, inoltre, presente che la verifica dell'autonomia degli interventi presuppone esami tecnici e accertamenti della situazione di fatto che non possono formare oggetto di interpello; sarà dunque onere dell'Istante fornire adeguata dimostrazione di tale autonomia la quale, in ogni caso, presuppone, come già specificato, che i due interventi siano anche autonomamente certificati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente. Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei

documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)