

Detrazioni per lavori di ristrutturazione e diritti edificatori

Alfonsina Capone

Il Testo Unico delle Imposte sui Redditi (TUIR) prevede importanti agevolazioni fiscali per i lavori di recupero edilizio disciplinati dall'art. 16-bis del DPR 917/86. A seguito di un parere dell'Agenzia delle Entrate (AE), si conferma la possibilità di accedere alle detrazioni fiscali per le spese di demolizione e ricostruzione anche in presenza di solo diritti edificatori, purché siano rispettati i requisiti legali.

TUIR e recupero edilizio: agevolazioni fiscali

Quando si intraprendono **lavori di recupero edilizio** occorre far riferimento all'**art. 16-bis del DPR 917/86** (Testo Unico delle Imposte sui Redditi - TUIR) per quanto concerne le agevolazioni fiscali. In generale, il **TUIR** si presenta come un testo molto dinamico, in quanto esso risulta in costante evoluzione per venire in contro alle mutevoli esigenze fiscali ed economiche, ma anche all'ancora più variabile e variegato contesto socio-politico italiano.

L'AE chiarisce che l'agevolazione prevede una **detrazione dall'IRPEF pari al 36%** delle spese sostenute, con un **tetto di 48.000 euro per ogni unità** immobiliare. Per le spese sostenute tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024, la detrazione è aumentata del 50% e il limite di spesa sale a 96.000 euro per ciascuna unità.

La stessa **detrazione è applicabile a coloro che acquistano immobili** ad uso abitativo situati in edifici completamente ristrutturati; così come si applica **per i lavori di restauro e risanamento conservativo e per gli interventi di ristrutturazione edilizia**, eseguiti da imprese di costruzione o cooperative edilizie che vendano o assegnino l'immobile entro 18 mesi dalla conclusione dei lavori. Tale detrazione deve essere **calcolata su un importo** forfettario corrispondente al **25% del prezzo** di vendita, o assegnazione dell'abitazione, comprensivo dell'IVA.

L'AE chiarisce che **"possono beneficiare dell'agevolazione tutti i contribuenti assoggettati all'IRPEF, a condizione che possiedano o detengano, sulla base di un titolo idoneo, gli immobili oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese"**.

Quindi fruiranno della detrazione:

- il proprietario o il nudo proprietario;
- il titolare di un diritto reale di godimento, quale usufrutto, uso, abitazione o superficie;
- l'inquilino o il comodatario;
- i soci di cooperative a proprietà divisa e indivisa;
- gli imprenditori individuali, per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o i beni merce;
- i soggetti che producono redditi in forma associata (società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice ed equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni previste per gli imprenditori individuali;
- i familiari conviventi, vale a dire il coniuge (a cui è equiparata la parte dell'unione civile), i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado;

- il convivente di fatto;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il promissario acquirente.

Ma nel caso **si acquisiscano soltanto i diritti edificatori** relativi ad un fabbricato, è altrettanto **possibile ottenere le detrazioni fiscali per** le spese relative a interventi di **ristrutturazione edilizia**?

A far chiarezza su questa tipologia di casi è la stessa Agenzia delle entrate con il **parere 112/2024**.

Detrazioni fiscali per ristrutturazione edilizia

Nella richiesta 112/2024 all'AE si pone l'attenzione sulle detrazioni fiscali per le spese relative a interventi di ristrutturazione edilizia, in particolare quelle previste dall'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi.

L'istante della richiesta chiarisce che il Comune ha rilasciato il permesso di costruire, qualificato come "ristrutturazione edilizia", il quale prevede la demolizione del fabbricato collabente e la sua ricostruzione su un terreno adiacente con aumento volumetrico e cambio di destinazione d'uso ad abitazione.

L'istante dichiara di avere acquistato i diritti edificatori relativi al fabbricato collabente e il terreno su cui questi diritti sono stati trasferiti e che successivamente abbia richiesto e ottenuto la voltura del permesso di costruire.

Alla luce di tutto ciò l'istante desidera sapere se:

- può beneficiare delle **detrazioni fiscali previste dall'articolo 16-bis del TUIR** per le spese sostenute per la demolizione e ricostruzione del fabbricato;
- qualora la risposta fosse positiva, *“quali siano i dati catastali e i soggetti da indicare nella dichiarazione dei redditi nonché le relative modalità di inserimento”*.

In risposta a una richiesta di documentazione integrativa, l'Istante chiarisce che non ha acquistato la proprietà del fabbricato collabente, ma solo i diritti edificatori, e che ha titolo per procedere alla demolizione in base al permesso di costruire rilasciato dal Comune e al contratto di compravendita con il consenso degli ex proprietari.

L'AE risponde al **primo punto** del chiarimento, precisando che se l'istante si impegna a demolire un fabbricato con l'approvazione dei venditori, **potrà beneficiare della detrazione prevista** dall'articolo 16-bis del TUIR, a condizione di rispettare ulteriori requisiti non menzionati nella richiesta. L'Agenzia chiarisce che la detrazione è concessa poiché l'istante ha effettiva disponibilità giuridica e materiale del fabbricato da demolire.

Come risposta al **secondo quesito**, nella dichiarazione dei redditi per il periodo d'imposta in cui si sono sostenute spese per interventi edilizi, l'istante deve compilare la sezione relativa a tali spese (**Sezione III A del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF**). All'atto della dichiarazione occorre inoltre fornire i dati catastali dell'immobile in demolizione e gli estremi di registrazione dell'atto di acquisto del diritto di edificare, i quali vanno indicati nella sezione successiva (**Sezione III B del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF**).