

Risposta n. 112/2024

OGGETTO: Fruizione della detrazione prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all'articolo 16-bis del TUIR da parte del soggetto detentore.

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

QUESITO

L'Istante rappresenta che:

- «il Comune [...] - relativamente al fabbricato collabente [...], e all'adiacente particella di terreno [...], entrambi siti nel medesimo Comune - ha rilasciato permesso di costruire qualificato come "ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001", consistente nella demolizione di fabbricato collabente e nella sua ricostruzione con aumento volumetrico e cambio di destinazione d'uso ad abitazione ai sensi della normativa regionale, da realizzarsi sul suddetto terreno adiacente. Successivamente, il sottoscritto ha acquistato i diritti edificatori del suddetto

fabbricato collabente ed è divenuto proprietario della particella di terreno su cui detti diritti sono stati trasferiti.»;

- a seguito di istanza di voltura del permesso di costruire presentata al Comune competente, è diventato titolare del permesso di costruire per l'effettuazione dei lavori che non sono ancora iniziati.

Ciò posto, *l'Istante* chiede se possa accedere alla detrazione di cui all'articolo 16-bis del TUIR per le spese sostenute per la demolizione del fabbricato collabente e della sua ricostruzione su altra area di sedime in conformità al titolo edilizio e, in caso di risposta affermativa *«quali siano i dati catastali e i soggetti da indicare nella dichiarazione dei redditi nonché le relative modalità di inserimento.»*.

L'Istante, in risposta alla richiesta di documentazione integrativa ha precisato, tra l'altro, *«di non aver acquistato la proprietà del fabbricato collabente - avendo acquistato i diritti edificatori connessi allo stesso e l'appezzamento di terreno presso il quale gli stessi diritti edificatori sono stati trasferiti con il permesso di costruire - e di avere titolo per eseguire la demolizione del fabbricato collabente in base al titolo abilitativo del Comune (che ha infatti rilasciato la voltura del permesso di costruire in favore dello scrivente) e, in ogni caso, in forza del contratto di compravendita nel quale i venditori hanno prestato il loro consenso espresso al successivo intervento di demolizione [...]»*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di avere titolo per accedere al beneficio fiscale in quanto:

- è titolare dei diritti edificatori dell'edificio oggetto dell'intervento edilizio nonché *«proprietario del terreno ove detti diritti edificatori sono "atterrati" e dove è stato autorizzato l'intervento edilizio in argomento»;*

- *«il permesso di costruire costituisce titolo necessario e sufficiente per eseguire l'intervento edilizio in esame ed integra dunque, nella sostanza, una situazione di detenzione o possesso dell'immobile richiesta dalla normativa fiscale in argomento.»*

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *b*), del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR) prevede una detrazione dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) delle spese sostenute per la realizzazione degli interventi edilizi di cui alle lettere *b*), *c*) e *d*) del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali. La detrazione spetta, ai sensi dell'articolo 16, comma 1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, nella misura del 50 per cento delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024 fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Chiarimenti in ordine alla detrazione in esame sono stati forniti con numerosi documenti di prassi nonché con risposte ad interpello pubblicate consultabili nell'apposita sezione presente sul sito dell'Agenzia delle entrate (www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/normativa-e-prassi/risposte-agli-interpelli).

Ai sensi del citato articolo 16-*bis* del TUIR sono ammessi alla detrazione gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia, con esclusione degli interventi di nuova costruzione (contemplati nella lettera e, del primo comma, articolo 3 sopra citato).

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3 comma 1, lett. d), del suddetto d.P.R. n. 380 del 2001 sono, altresì, compresi *«gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza [...]»*.

Al riguardo, fermo restando che l'Agenzia delle entrate non interpreta la normativa edilizia né può effettuare alcuna valutazione in merito alla qualificazione dell'intervento edilizio che compete agli enti territoriali in applicazione del Testo Unico dell'Edilizia di cui al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per quanto attiene i requisiti soggettivi necessari per accedere alla detrazione, da ultimo con la circolare 26 giugno 2023, n. 17/E è stato ribadito che la stessa spetta ai contribuenti che possiedono o detengano, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi e ne sostengano le relative spese.

In particolare, il detentore dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili può fruire della detrazione con riferimento alle spese sostenute per gli interventi edilizi richiamati dalla norma, a condizione che sia in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussista al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente il predetto avvio. La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti, ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal d.P.R. n. 445 del 2000.

Come precisato in diverse risposte ad istanze di interpello (cfr. risposte n. 114 del 16 febbraio 2021, n. 515 del 27 luglio 2021 e n. 610 del 7 settembre 2021), con riferimento alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd. "*Superbonus*"), tali condizioni risultano soddisfatte non solo quando il contribuente abbia sottoscritto un contratto di comodato d'uso o di locazione regolarmente registrato, ma anche nelle ipotesi in cui il contribuente disponga dell'immobile in forza di un diverso titolo, purché idoneo ad assicurarne la disponibilità giuridica e materiale e che risulti da un documento con data certa.

Ciò premesso, nel caso di specie, in cui in forza del predetto contratto di compravendita regolarmente registrato l'*Istante* «*si obbliga a demolire il fabbricato descritto al Catasto fabbricati al Foglio [...], con il consenso espresso dei venditori*», potrà fruire, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste dalla norma non oggetto della presente istanza, della detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR essendo

assicurata la disponibilità giuridica e materiale del fabbricato collabente oggetto degli interventi agevolabili.

Nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta di sostenimento delle spese, l'*Istante* dopo aver compilato la sezione relativa alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, misure antisismiche, bonus facciate e Superbonus (Sezione III A del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF), dovrà indicare i dati catastali identificativi dell'immobile (in corso di demolizione) nella sezione successiva nonché gli estremi di registrazione dell'atto di acquisto dello *ius aedificandi* tratto dal predetto cespite immobiliare (Sezione III B del quadro E del mod. 730 o del quadro RP del Modello Redditi PF).

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 e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE
(firmato digitalmente)