

Detrazione IRPEF 50% – Ristrutturazione con ampliamento – Risposta 150/E/2019

23 Maggio 2019

Nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia su un edificio, senza demolizione e con ampliamento di volumetria, la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto delle singole unità immobiliari spetta unicamente per le spese relative alla parte già esistente del fabbricato.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.150/E/2019** con riferimento all'applicabilità del bonus fiscale riconosciuto per l'acquisto di abitazioni poste in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie, che provvedano alla vendita entro diciotto mesi dall'ultimazione dell'intervento (detrazione IRPEF del 50%, calcolata sul 25% del corrispettivo d'acquisto, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, da ripartire in 10 anni)[1].

In particolare, il caso di specie riguarda la ristrutturazione di un fabbricato senza demolizione e con ampliamento di volumetria effettuata da un'impresa di costruzioni[2].

Come noto, l'**agevolazione** viene **riconosciuta** in presenza di **interventi** di recupero integrale ed incisivo di edifici esistenti, quali il **restauro** e *risanamento conservativo*, nonché la **ristrutturazione edilizia**[3], mentre **è esclusa** nell'ipotesi di **nuova costruzione**[4].

Sotto il profilo urbanistico, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che nella **nozione** di **ristrutturazione edilizia** rientrano **anche** gli interventi di **demolizione e ricostruzione** che mantengano la **stessa volumetria** dell'edificio preesistente.

Inoltre, la **condizione relativa al mantenimento della stessa volumetria** deve essere **osservata** anche in presenza di lavori di **ristrutturazione senza demolizione**.

Di conseguenza, **in caso di ampliamento del fabbricato** originario, l'**intervento** è **qualificabile** come **nuova costruzione** (cfr. anche la C.M. 7/E/2018).

Ciò premesso, ai fini dell'applicabilità della detrazione IRPEF del 50% sull'acquisto di abitazioni ristrutturate, nella Risposta 150/E/2019 viene specificato che:

- nell'ipotesi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento**, il **beneficio è escluso**, nel presupposto che l'**intervento** si considera nel suo complesso come **nuova costruzione**;
- nell'ipotesi di **ristrutturazione senza demolizione**, e **con ampliamento volumetrico**, la **detrazione** per i **futuri acquirenti compete solo per le spese riferibili alla parte esistente del fabbricato**.

In ogni caso, l'Agenzia delle Entrate precisa che **per comprendere**, nello specifico, quali siano le **spese riferite** alla **parte esistente**, ovvero a quella "**nuova**" del **fabbricato**, l'**impresa di costruzioni** deve effettuare una **distinta fatturazione** ai futuri acquirenti, che **identifichi** le **due tipologie di intervento** o, in alternativa, «**essere in possesso** di un'apposita **attestazione** che **indichi gli importi riferibili** a ciascuna tipologia di intervento sotto la propria responsabilità, **utilizzando criteri oggettivi**».

ipotesi di calcolo

importo complessivo lavori eseguiti	1.000.000 euro
importo lavori su parte esistente	700.000 euro (70% dell'importo complessivo)
importo lavori su ampliamento	300.000 euro (30% dell'importo complessivo)
corrispettivo di vendita singola abitazione	150.000 euro
importo agevolabile per l'acquirente	105.000 euro (70% del corrispettivo)
importo non agevolabile per l'acquirente	45.000 euro (30% del corrispettivo)
detrazione complessiva per l'acquirente	13.125 euro [50% (105.000×25%)]
detrazione annua per l'acquirente	1.312,50 euro (per 10 anni)

[1] Cfr. l'art.16-bis, co.3, del D.P.R. 917/1986 - TUIR e l'art.1, co.67, della legge 145/2018 (legge di Bilancio 2019), che ha prorogato l'applicabilità del beneficio nella misura potenziata del 50% fino al 31 dicembre 2019.

[2] Nella fattispecie, l'ampliamento risulta dall'utilizzo di vani "tecnici", che di fatto manterrebbe inalterata la volumetria, circostanza però non provata dall'istante ai fini della valutazione dell'intervento complessivo come *ristrutturazione*.

[3] Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.c-d, del D.P.R. 380/2001.

[4] Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.e, del citato D.P.R. 380/2001.