

Recupero del patrimonio edilizio: opere di manutenzione ordinaria fiscalmente detraibili

17 Settembre 2019

Gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia rientrano tra gli interventi di **manutenzione straordinaria** ammessi alla detrazione prevista per il recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. b) del Testo unico 22/12/1986, n. 917 (c.d. TUIR).

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate con la **risposta n. 383 del 16 settembre 2019** con la quale ha fornito utili chiarimenti in merito alla detrazione prevista per gli interventi di sostituzione, riparazione o rinnovamento degli infissi esterni nonché il rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate (impalcatura). In particolare, l'istante faceva presente che con la pubblicazione del **Decreto Legislativo 25 novembre 2016, n. 222** recante *"Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124"* (Gazzetta Ufficiale 26/11/2016, n. 277 - Supplemento ordinario n. 52/L), tali interventi, prima classificati come **manutenzione straordinaria** (quindi sicuramente detraibili con la normativa vigente sul recupero del patrimonio edilizio), sono stati declassati ad **opere di manutenzione ordinaria**, nell'ottica della semplificazione amministrativa, per i quali è prevista l'applicazione dell'art. 3, comma 1, lett. a) (interventi di manutenzione ordinaria) e art. 6, comma 1, lett. a) del **DPR n. 380/2001** (c.d. *Testo Unico Edilizia*), che possono ovvero essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo (**edilizia libera**).

Per questo motivo, l'istante ha chiesto di sapere se queste opere rimangono comunque fiscalmente detraibili.

L'Agenzia delle Entrate ha confermato che il D.Lgs. n. 222/2016, che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380/2001, nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo e interventi in

attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA). Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II - Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera. In particolare, il predetto Glossario Unico contiene un'apposita colonna denominata categoria di intervento e colloca nella "manutenzione ordinaria", tra le altre, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, il rinnovamento e sostituzione dell'impianto igienico e idro-sanitario, la realizzazione di tratti di rete fognaria, la realizzazione di comignoli e canne fumarie, la sostituzione di serramenti e infissi esterni, la sostituzione di ascensori o parti di esso, ecc.

Secondo l'Agenzia delle Entrate, tenuto conto che le modifiche recate dal D.Lgs. n. 222/2016 non hanno riguardato le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 del D.P.R n. 380/2001, cui fa rinvio il citato articolo 16-bis del TUIR, deve ritenersi che le stesse non esplicano effetti ai fini delle detrazioni previste.

In riferimento al quesito proposto, dunque, gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia possono rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b), del TUIR. Quanto agli interventi di rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate, genericamente indicati nell'istanza di interpello, si fa presente che se tali interventi sono necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme e sono, dunque, direttamente correlati alla sostituzione dei serramenti esterni, le relative spese sono ammesse alla detrazione e concorrono, al pari di quelle sostenute per la sostituzione degli infissi, alla verifica del limite massimo ammesso alla detrazione stessa.

[risposta-agentr-16.09.2019-383](#)