Bonus ristrutturazione per due lavori, quando si può fruire di un ‘nuovo limite’?

31 Agosto 2020

È possibile usufruire di un nuovo plafond per la detrazione del 50% sulle spese per ristrutturazione, anche se l’anno precedente si sono già realizzati lavori?

L’Agenzia delle Entrate ha chiarito questo punto nella **Risposta 285/2020** in cui tratta il caso di una proprietaria di un immobile, ristrutturato nel 2019, che intende avviare nel 2020 una nuova pratica per la costruzione di un’autorimessa pertinenziale (opera agevolata dal bonus ristrutturazioni).

Bonus ristrutturazione per due lavori distinti: il caso

Nel caso esaminato, i lavori di **ristrutturazione dell’abitazione, iniziati nel 2019**, hanno fatto raggiungere alla proprietaria il limite di spesa di 96mila euro ammesso alla detrazione per quell’anno.

L’istante ha, quindi, chiesto all’Agenzia se per la costruzione dell’autorimessa, che sarà pertinenza dell’abitazione, può **usare un limite di spesa autonomo rispetto all’intervento già effettuato** e se sia necessario completare i lavori sull’abitazione prima di avviare quelli relativi alla costruzione dell’autorimessa pertinenziale.

Bonus 50%: ok al nuovo plafond in caso di lavori autonomi

L’Agenzia ha ricordato che per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio è riconosciuta detrazione del 50% dei costi sostenuti, da calcolare su una **spesa massima di 96mila euro** che spetta per il periodo d’imposta in cui le spese sono state sostenute.

Il limite di spesa valido per calcolare lo sconto sull’imposta **è annuale, si riferisce al singolo immobile** e va riferito anche alle pertinenze, anche se accatastate separatamente: gli interventi effettuati sulle pertinenze, infatti, non hanno un limite di spesa autonomo, ma rientrano in quello relativo all’abitazione. Anche nel caso in cui la ristrutturazione sia la prosecuzione dello stesso intervento che si protrae per più annualità, il limite da rispettare deve tenere conto delle spese utilizzate a tale scopo negli anni precedenti.

Tuttavia, le Entrate hanno sottolineato che sull’argomento è intervenuta la Circolare 19/2020, precisando che il **vincolo del limite massimo di spesa non va applicato in caso di interventi autonomi**, ossia non di semplice prosecuzione. Per gli interventi, anche autonomi, effettuati nel medesimo anno sullo stesso immobile, deve comunque essere rispettato il limite di spesa annuale ammissibile.

Di conseguenza, secondo l’Agenzia, la proprietaria dell’immobile **può usufruire di un nuovo limite di spesa** rispetto a quello usato per i lavori sull’abitazione, a condizione che il nuovo intervento per la costruzione dell’autorimessa risulti effettivamente autonomo nei confronti del precedente.

Bonus ristrutturazione: come dimostrare l’autonomia degli interventi

La distinzione tra i due lavori di ristrutturazione, necessaria per la riattivazione del limite di spesa, presuppone **la certificazione dell’autonomia tramite la documentazione** richiesta dalla normativa edilizia in vigore.

L’autonoma configurabilità dell’intervento, infatti, è **subordinata ad elementi riscontrabili** in via di fatto oltre che, se richiesto, all’espletamento degli **adempimenti amministrativi** relativi all’attività edilizia, come la denuncia di inizio attività ed il collaudo dell’opera o la dichiarazione di fine lavori.

Infine, si precisa che **non ha importanza il fatto che i lavori** iniziati nel 2019 sull’immobile abitativo – per cui si è già esaurito il tetto massimo dei 96mila euro per la singola operazione- **siano o meno terminati.**

risposta 285