Credito aree svantaggiate : Interventi di radicale trasformazione su parti di immobili strumentali

4 Novembre 2002

l'Agenzia delle Entrate, con la **risoluzione 29 ottobre 2002, n. 335/E**, ha ribadito, rispondendo ad un'istanza di interpello avanzata da un contribuente, che, al fine di computare nel credito di imposta per gli investimenti nelle aree svantaggiate, di cui all'art.8 della legge 388/2000 e successive modificazioni, anche il costo di acquisto di un immobile strumentale "usato" oggetto di interventi di radicale trasformazione, deve, in ogni caso, essere soddisfatta la condizione della prevalenza delle spese sostenute per effettuare la ristrutturazione, rispetto al costo di acquisto dell'intero immobile strumentale. Ciò anche se i lavori di radicale trasformazione riguardino solo una porzione (non costituente un'unità immobiliare autonomamente accatastata) dello stesso fabbricato.

In particolare, il caso prospettato consisteva nell'acquisto di un fabbricato strumentale già utilizzato, che il contribuente istante intendeva dividere in due porzioni, una da adibire al commercio al dettaglio e l'altra al commercio all'ingrosso, una sola delle quali sarebbe stata oggetto di interventi di radicale trasformazione. In tal ambito, l'istante riteneva di poter computare, nel credito di imposta spettante, sia il costo sostenuto per l'acquisto dell'immobile, limitatamente alla parte di questo attribuibile in misura percentuale alla porzione del fabbricato oggetto di interventi di trasformazione, sia l'importo delle spese sostenute per eseguire, sulla stessa porzione dell'immobile, i lavori di ristrutturazione.

In tal ambito, l'Agenzia delle Entrate ha ribadito, secondo quanto già precisato nella circolare 9 maggio 2002, n. 38/E, che la condizione della prevalenza dei costi di trasformazione, rispetto a quello di acquisto dell'immobile strumentale, va verificata assumendo come termine di riferimento il costo complessivamente sostenuto per l'acquisizione dell'intero fabbricato e non invece la sola parte di questo attribuibile alla porzione ristrutturata.

Ciò in quanto, in ogni caso, l'immobile oggetto di acquisto configura complessivamente un unico bene strumentale, a nulla rilevando la circostanza della successiva ripartizione di fatto in due porzioni, utilizzate per scopi produttivi diversi.

In questo caso, quindi, il contribuente potrà computare nel credito di imposta spettante, sempre se gli interventi di ristrutturazione possano configurare un ampliamento, una riattivazione o un ammodernamento dell'immobile già esistente, le sole spese sostenute per i lavori di trasformazione dello stesso fabbricato.

Si ritiene, infine, che le precisazioni ministeriali sopra evidenziate possano considerarsi valide, per la stessa fattispecie di applicabilità, anche ai fini della detassazione "Tremonti bis" (artt.4-5, legge 383/2001).

[4529-Risoluzione 29 ottobre 2002, n. 335-E.pdf](#)[Apri](#)