

Benefici fiscali per recupero edilizio ed acquisto di case da locare - Le novità della C.M. 3/E/2016

3 Marzo 2016

Dalla detrazione IRPEF del 50% per il recupero edilizio degli edifici residenziali, in presenza di pertinenze o di "condominio minimo", alle modalità applicative della deduzione IRPEF del 20% per l'acquisto di abitazioni da destinare alla locazione.

Questi i principali temi affrontati dall'Agenzia delle Entrate con la **Circolare 2 marzo 2016, n.3/E**, in risposta a quesiti relativi a diverse questioni interpretative in materia di agevolazioni fiscali relative all'imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF).

In particolare, l'Amministrazione finanziaria fornisce chiarimenti in materia di:

NOZIONE DI PERTINENZA AD ABITAZIONE PRINCIPALE AI FINI IRPEF

In merito, è stato chiesto se un **garage** (box, autorimessa o posto auto - cat. catastale C/6) posseduto in comproprietà, **possa essere considerato**, ai fini IRPEF, come **pertinenza di più fabbricati ad uso abitativo, destinati ad abitazione principale**.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ammette la **rilevanza** ai fini **IRPEF** della cd. "**pertinenza condivisa**", destinata a servizio di più unità immobiliari, specie per quel che riguarda:

- la **deducibilità** dal **reddito complessivo** dell'**abitazione principale** e relative pertinenze, cosicché **ciascun comproprietario** del garage può **dedurre** la propria **quota** di **rendita** della **pertinenza**, adibita a servizio dell'abitazione principale, **in misura pari** alla «**percentuale di possesso della pertinenza stessa**»[\[1\]](#);
- la **detrazione IRPEF** del **50%** per le spese di **recupero edilizio**, stante l'ammissibilità del beneficio anche per gli interventi eseguiti sulle pertinenze di abitazioni.

Sotto tale profilo, la C.M. 3/E/2016 fornisce alcuni esempi di applicabilità dell'agevolazione sulla pertinenza in comproprietà, comune a due abitazioni, ricordando che il limite massimo di spesa agevolabile, pari a 96.000 euro, si intende complessivamente riferito ai lavori eseguiti sia sull'abitazione, sia sulla pertinenza.

DETRAZIONE IRPEF DEL 50% PER IL RECUPERO EDILIZIO E "BONUS MOBILI"

Come noto, tali agevolazioni operano nella misura "potenziata" per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 (art.1, co.74, legge 208/2015 - Stabilità 2016)[\[2\]](#).

Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- la **sostituzione** di una **caldaia** all'interno di un'abitazione costituisce **presupposto** per l'**applicazione** del cd. "**bonus mobili**"[\[3\]](#), tenuto conto che tale intervento, con il quale è possibile raggiungere un risparmio energetico, si configura urbanisticamente come "manutenzione

straordinaria”[4];

- la **sostituzione** di una **vasca con un'altra** dotata di **meccanismo** di **apertura**, o con un **box doccia, non consente** di **fruire** della **detrazione** per il recupero edilizio, **trattandosi** di un **intervento** qualificabile come semplice **“manutenzione ordinaria”**[5].

La fattispecie prospettata non può neppure essere annoverata tra i lavori diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche (per i quali pure l'agevolazione è riconosciuta), tenuto conto che l'intervento non risponde alle caratteristiche tecniche previste dalla normativa specifica (D.M. 236/1989).

In ogni caso, chiarisce la C.M. 3/E/2016, il beneficio spetta in presenza di un intervento di recupero più incisivo sull'edificio (ad esempio, rifacimento integrale del bagno -rientrante almeno tra quelli di manutenzione straordinaria);

- ai fini della fruibilità del beneficio per **interventi** sulle **parti comuni** di un edificio residenziale, eseguiti da un cd. **“condominio minimo”** (composto da non più di otto condomini), **non è più necessario** che il condominio richieda un apposito codice fiscale.

Vengono, in tal modo, **superati** i **chiarimenti forniti** con le **precedenti C.M. 11/E/2014 e 74/E/2015**.

In particolare, i condomini possono utilizzare, nel Modello 730 o UNICO, il codice fiscale del condomino che ha provveduto ad effettuare il bonifico di pagamento delle spese[6].

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, i citati chiarimenti valgono anche ai fini della detrazione IRPEF/IRES del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, anch'essa operante fino al 31 dicembre 2016;

- la **detrazione** del **50% è cumulabile con** quella del **19%** riconosciuta per gli **interventi di recupero** dei **beni vincolati**[7]. Tuttavia, trattandosi delle medesime spese, **quest'ultima spetta in misura ridotta**, pari alla **metà**.

DEDUZIONE IRPEF DEL 20% PER LE ABITAZIONI DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE

Come noto l'agevolazione, operante dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, è riconosciuta per l'**acquisto** di **abitazioni** nuove o ristrutturate in **classe** energetica **A** o **B**, **da destinare**, nei successivi 6 mesi, alla **locazione** a canoni **“agevolati”** per **almeno 8 anni**[8].

La deduzione è commisurata al **20%** del **prezzo dell'immobile**, da assumere entro il **limite massimo di 300.000 euro** e va ripartita in 8 anni.

E', inoltre, prevista la deducibilità, in misura pari al 20%, degli interessi passivi relativi ai mutui accesi per l'acquisto della medesima abitazione.

L'Agenzia delle Entrate conferma che, **in caso di acquisto in comproprietà**, l'importo dei **300.000 euro** deve essere **suddiviso** in ragione della **quota di proprietà** di ciascuno[9].

Viene, inoltre, confermato che **è possibile acquistare anche diverse unità immobiliari**, in comproprietà o meno, **fermo restando** il predetto **limite massimo di 300.000 euro**, che **opera «sia con riferimento all'abitazione, che al contribuente»**. Su tale aspetto, la C.M. 3/E/2016 fornisce degli esempi pratici.

Sempre in tal ambito, vengono fornite precisazioni anche in relazione alla **durata minima di otto anni** del **contratto di locazione** che, come noto, costituisce la condizione di applicabilità del beneficio.

Sotto tale profilo, l’Agenzia delle Entrate specifica che, fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla disposizione, la **durata minima del contratto di locazione** può considerarsi **rispettata non solo** nell’ipotesi in cui questo si protrae per un **minimo di otto anni** «per esplicito accordo delle parti, **ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni**» (ad es. locazione a canone concordato cd. “sei più due” – art.2, co.5, legge 431/1998)^[10].

Con riferimento, invece, alla **deducibilità degli interessi passivi**, viene chiarito che:

- la **deducibilità opera** sugli **interessi “pagati”** (e non su quelli maturati) nell’anno: per l’attestazione della spesa sostenuta rilevano le relative quietanze di pagamento (*cfr.* anche le Istruzioni del Modello 730/2016 – rigo E32, colonna 3 – ed UNICO PF 2016 – rigo RP 32, colonna 3);
- il **limite di deducibilità** degli interessi passivi deve essere «**correlato ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell’abitazione, trattandosi di due misure tese ad agevolare l’acquisto del medesimo bene**».

Di conseguenza, viene chiarito che la **deduzione** per interessi deve «essere **limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300.000 euro**».

Pertanto, nell’esempio fornito dall’Agenzia delle Entrate, in caso di mutuo di importo superiore a 300.000 euro, gli **interessi** su cui calcolare la **deduzione** si **determinano** applicando la seguente formula:

300.000 x interessi pagati IMPORTO DEL MUTUO

- la **deducibilità degli interessi passivi opera** per l’**intera durata del mutuo**, e non è correlata alla durata minima di otto anni, relativa al contratto di locazione.

^[1] Cfr. art.10, co.3-bis, del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

^[2] Cfr. ANCE “Legge di Stabilità 2016 – Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale” – [ID N. 23273](#) del 13 gennaio 2016.

^[3] Si tratta, come noto, della detrazione del 50%, nel limite massimo di 10.000 euro, per l’acquisto di mobili nuovi ed elettrodomestici volti all’arredo dell’abitazione oggetto degli interventi di recupero (manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia),

prorogata anch'essa per il 2016 dall'art.1, co.74, lett.c, della legge 208/2015 - Stabilità 2016.

^[4] Cfr. anche C.M. 57/E/1998.

^[5] _ Come noto, tale categoria di intervento consente di fruire del beneficio solo in presenza di lavori sulle parti comuni del fabbricato.

^[6] _ Inoltre, *«il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio, e, se si avvale dell'assistenza fiscale, è tenuto ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio».*

^[7] Cfr. art.15, co.1, lett.g, del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

^[8] _ Cfr. art.21 del D.L. 133/2014 (cd. "Decreto Sblocca-Italia"), convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n.164. Le modalità attuative dell'agevolazione sono contenute nel D.M. 8 settembre 2015 - ANCE *"Incentivi all'acquisto di case da locare (cd. Scellier) - in G.U. Decreto attuativo"* - [ID n.22954 del 4 dicembre 2015](#).

^[9] _ Ad esempio, in caso di tre comproprietari in parti uguali, con prezzo di acquisto pari a 300.000 euro, la quota deducibile a carico di ciascuno sarà pari a 100.000 euro - cfr. anche art.2, co.4, D.M. 8 settembre 2015.

^[10] _ In ogni caso, precisa la C.M. 3/E/2016, resta ferma la decadenza dal beneficio in caso di interruzione anticipata del periodo di locazione per motivi imputabili al locatore, o nel caso in cui il contratto si risolva su richiesta del conduttore e l'unità immobiliare risulti non locata per un periodo superiore ad un anno (cfr. art.21, co. 4, lett.a, del D.L. 133/2014, e art. 2, co.6, del D.M. 8 settembre 2016).