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).

23912-Circolare 2 marzo 2016, n.3-E.pdfApri