Detrazione IRPEF 50% – Ristrutturazione con ampliamento – Risposta 150/E/2019

23 Maggio 2019

Nell'ipotesi di ristrutturazione edilizia su un edificio, senza demolizione e con ampliamento di volumetria, la detrazione IRPEF del 50% per l'acquisto delle singole unità immobiliari spetta unicamente per le spese relative alla parte già esistente del fabbricato.

Così si è espressa l'Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.150/E/2019** con riferimento all'applicabilità del bonus fiscale riconosciuto per l'acquisto di abitazioni poste in fabbricati interamente ristrutturati da imprese di costruzioni o da cooperative edilizie, che provvedano alla vendita entro diciotto mesi dall'ultimazione dell'intervento (detrazione IRPEF del 50%, calcolata sul 25% del corrispettivo d'acquisto, nel limite massimo di 96.000 euro per unità immobiliare, da ripartire in 10 anni)[1].

In particolare, il caso di specie riguarda la ristrutturazione di un fabbricato senza demolizione e con ampliamento di volumetria effettuata da un'impresa di costruzioni[2].

Come noto, l'**agevolazione** viene **riconosciuta** in presenza di **interventi** di recupero integrale ed incisivo di edifici esistenti, quali il ***restauro*** *e risanamento conservativo*, nonché la ***ristrutturazione edilizia***[3], mentre **è esclusa** nell'ipotesi di ***nuova costruzione***[4].

Sotto il profilo urbanistico, l'Agenzia delle Entrate ribadisce che nella **nozione** di ***ristrutturazione edilizia*** rientrano **anche** gli interventi di **demolizione e ricostruzione** che mantengano la **stessa volumetria** dell'edificio preesistente.

Inoltre, la **condizione relativa al mantenimento della stessa volumetria** deve essere **osservata** anche in presenza di lavori di **ristrutturazione senza demolizione**.

Di conseguenza, **in caso di ampliamento del fabbricato** originario, l'**intervento** è **qualificabile** come ***nuova costruzione*** (*cfr*. anche la C.M. 7/E/2018).

Ciò premesso, ai fini dell'applicabilità della detrazione IRPEF del 50% sull'acquisto

di abitazioni ristrutturate, nella Risposta 150/E/2019 viene specificato che:

– nell'ipotesi di **demolizione** e **ricostruzione con ampliamento**, il **beneficio è escluso**, nel presupposto che l'**intervento** si considera nel suo complesso come ***nuova costruzione***;

– nell'ipotesi di **ristrutturazione senza demolizione**, e **con ampliamento** volumetrico, la **detrazione** per i **futuri acquirenti compete solo per le spese riferibili alla parte esistente del fabbricato**.

In ogni caso, l'Agenzia delle Entrate precisa che **per comprendere**, nello specifico, quali siano le **spese riferite** alla **parte esistente**, **ovvero** a quella "**nuova**" del **fabbricato**, **l'impresa di costruzioni** deve effettuare una **distinta fatturazione** ai futuri acquirenti, che **identifichi** le **due tipologie di intervento**.

In alternativa, la medesima impresa deve rilasciare, sotto la propria responsabilità, «*un'apposita **attestazione** che indichi gli **importi riferibili** a ciascuna tipologia di intervento*», **utilizzando criteri oggettivi**.

IPOTESI DI CALCOLO

importo complessivo lavori eseguiti	**1.000.000 euro**
importo lavori su parte esistente	700.000 euro (70% dell'importo complessivo)
importo lavori su ampliamento	300.000 euro (30% dell'importo complessivo)
corrispettivo di vendita singola abitazione	**150.000 euro**
importo agevolabile per l'acquirente	**105.000 euro** (70% del corrispettivo)
importo non agevolabile per l'acquirente	**45.000 euro** (30% del corrispettivo)
detrazione complessiva per l'acquirente	**13.125 euro** [50% (105.000×25%)]
detrazione annua per l'acquirente	**1.312,50 euro *(per 10 anni)***

---

[1] *Cfr*. l'art.16-*bis*, co.3, del D.P.R. 917/1986 – TUIR e l'art.1, co.67, della legge 145/2018 (legge di Bilancio 2019), che ha prorogato l'applicabilità del beneficio nella misura potenziata del 50% fino al 31 dicembre 2019.
[2] Nella fattispecie, l'ampliamento risulta dall'utilizzo di vani "tecnici", che di fatto manterrebbe inalterata la volumetria, circostanza però non provata dall'istante ai fini della valutazione dell'intervento complessivo come *ristrutturazione*.
[3] Ai sensi dell'art.3, comma 1, lett.c-*d*, del D.P.R. 380/2001.

[4] Ai sensi dell’art.3, comma 1, lett.*e*, del citato D.P.R. 380/2001.

36064-Risposta n.150-E-2019 .pdfApri