

# IL QUESITO

## FISCALE

Bonus «edilizia» per lavori su unità collabenti

**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI

Direzione politiche fiscali

## È possibile fruire della detrazione Irpef per il recupero edilizio delle unità collabenti?

La possibilità di fruire della detrazione Irpef del 50% per il recupero edilizio delle abitazioni (di cui all'art.16-bis del DPR 917/1986) anche per le unità collabenti, censite nella categoria "fittizia" F/2, è stata espressamente ammessa dall'Agenzia delle Entrate nella CM 17/E/2023 in cui viene affermato che *"La detrazione spetta anche in caso di interventi effettuati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti") o F/4 ("unità in corso di definizione"), purché dal titolo abilitativo che autorizza i lavori risulti che le opere edilizie consistono in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di "nuova costruzione" e che, al termine degli stessi, l'immobile sia accatastato come residenziale"*.

Pertanto è necessario che dal provvedimento urbanistico autorizzativo dei lavori risulti la destinazione abitativa che l'unità avrà al termine dell'intervento agevolato. Se questa condizione viene soddisfatta e se al termine dell'intervento l'unità viene accatastata in una delle categorie del gruppo A (ad eccezione dell'A/10, categoria non residenziale), l'immobile collabente è agevolabile con il bonus edilizia.

Riguardo al massimale di spese detraibili (96.000 euro sino al 31.12.24) , nel corso del tempo, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che:

- # Se gli interventi comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio dei lavori e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo (per esempio, fienile) – *Cfr. CM 17/E/2023 e CM 121/E/1998;*
- # l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente – *Cfr. CM 17/E/2023, RM 81/E/2008 e RM 124/E/2007;*
- # le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati sia lavori sulle parti comuni, che lavori sul singolo appartamento, la detrazione spetterà nei limiti di spesa applicabili disgiuntamente per ciascun intervento – *Cfr. CM 17/E/2023 e RM 206/E/2007.*