



*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

UFFICIO LEGISLATIVO - FINANZE
SERVIZIO INTERROGAZIONI

**Question time in
VI[^] Comm. finanze
n. 5-12157
On. Di Maio e Pelillo**

ELEMENTI DI RISPOSTA

Con il Question Time in questione gli Onorevoli interroganti, premesso che:

- alcuni uffici territoriali dell'Agenzia delle Entrate sembra che abbiano contestato e ripreso a tassazione la detrazione fiscale per alcuni immobili, sostenendo che la detrazione in esame possa essere riconosciuta ed erogata soltanto ad avvenuta ultimazione dei lavori dell'intero fabbricato;

- la guida dell'Agenzia delle Entrate sulle ristrutturazioni edilizie specifica che per ottenere la detrazione fiscale sia necessario che l'immobile sia assegnato entro 18 mesi dalla comunicazione di fine lavori non facendo menzione che la comunicazione di fine lavori sia registrata sull'intero fabbricato, ma anzi specifica che la detrazione è legata alla singola unità immobiliare;

- l'Agenzia delle Entrate ha chiarito, con la circolare 4 aprile 2017 n. 7, che è possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l'intero fabbricato a partire tuttavia dall'anno d'imposta in cui i lavori medesimi sono stati ultimati;

chiedono al Ministro dell'Economia e delle Finanze se non *"ritenga opportuno intervenire per sanare eventuali anomalie nell'applicazione della legge, permettendo che le detrazioni in esame vengano erogate ai soggetti interessati."*

Al riguardo, sentiti gli Uffici interessati, si fa presente che l'art. 16-bis, comma 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n 917 (TUIR) prevede che "la detrazione prevista dal comma 1 per interventi di recupero del patrimonio edilizio spetta anche

nel caso di *“interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle lettere c) e d) del comma 1 dell’art. 3 del DPR n. 380 del 2001, riguardanti interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie, che provvedano entro diciotto mesi dalla data di termine dei lavori alla successiva alienazione o assegnazione dell’immobile”*.

L’acquirente delle singole unità immobiliari attualmente ha diritto alla detrazione in esame nella misura del 50 per cento del valore dell’intervento, quantificato in via forfetaria nel 25 per cento del prezzo di acquisto risultante dall’atto di compravendita e, comunque, non oltre il limite di 96.000 euro.

Con diversi documenti di prassi è stato precisato che la detrazione in esame è riconosciuta per l’acquisto di unità abitative collocate in immobili interamente ristrutturati, mentre non assumono rilievo i lavori di recupero del patrimonio edilizio riguardanti le singole unità immobiliari [cfr. circolari n. 15 del 2003 (par. 3), n. 7 del 2017 (pag. 228)].

La Guida alle ristrutturazioni edilizie dell’Agenzia delle entrate, riprendendo le precisazioni fornite dalle circolari, ha chiarito che ciascun acquirente, fermo restando che i lavori di ristrutturazione dell’intero edificio devono essere effettuati entro i termini previsti dalla norma, può beneficiare della detrazione in relazione al proprio acquisto o assegnazione a prescindere dal fatto che siano o meno cedute le altre unità immobiliari che compongono il fabbricato.

Con la citata circolare 4 aprile 2017, n. 7 (pag. 228), nell’ottica di agevolare i contribuenti, è stato chiarito che è possibile fruire della detrazione anche se il rogito è stato stipulato prima della fine dei lavori riguardanti l’intero fabbricato ma, in tal caso, la detrazione può essere fruita solo dall’anno di imposta in cui i lavori sull’intero fabbricato siano stati ultimati.

È necessario, quindi, che si realizzi anche il presupposto costituito dall’ultimazione dei lavori riguardanti l’intero fabbricato con la presentazione al Comune, da parte dell’impresa, della “Comunicazione di fine lavori”.

In definitiva, si fa presente che non si riscontrano anomalie interpretative o applicative, atteso che, qualora si intendesse riconoscere l'agevolazione anche nel caso in cui i lavori di ristrutturazione dell'intero immobile non fossero ultimati, sarebbe necessario un apposito intervento normativo.

Infatti, la disciplina attualmente vigente, illustrata nei documenti di prassi richiamati, riconosce la detrazione in questione solo con riferimento agli interventi di ristrutturazione di interi fabbricati, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare e da cooperative edilizie che provvedono, entro 18 mesi dalla data del termine dei lavori, alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile.