

**Risposta n. 383**

**OGGETTO:** *Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio – definizioni degli interventi edilizi contenute nell’art. 3 del D.P.R n. 380 del 2001 - Art. 16-bis del TUIR - Art. 11, legge 27 luglio 2000, n. 212*

Con l’interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

**QUESITO**

L’Istante riferisce che sta effettuando interventi di sostituzione, riparazione o rinnovamento degli infissi esterni nonché il rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate (impalcatura).

Richiamando il D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222 - concernente l’*“Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell’articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”* e il D.M. 2 marzo 2018 concernente l’ *“Approvazione del glossario contenente l’elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di edilizia libera, ai sensi dell’art. 1, comma 2, decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222”* – l’Istante evidenzia che gli interventi sopra citati, in precedenza classificati come manutenzione straordinaria (quindi sicuramente detraibili con la normativa vigente sul recupero del patrimonio edilizio) sono stati declassati ad opere di manutenzione ordinaria, nell’ottica della semplificazione amministrativa.

Prima di procedere ai pagamenti con apposito bonifico per ristrutturazioni edilizie, l'interpellante chiede se queste opere rimangono comunque fiscalmente detraibili.

### **SOLUZIONE PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'istante ritiene che gli interventi già detraibili come ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, pur essendo "declassati" ad edilizia libera, conservino in ogni caso le caratteristiche tecnico-economiche originarie per cui devono essere detratti come avveniva prima del citato D.Lgs. n. 222 del 2016 e del D.M. 2 marzo 2018 in quanto i decreti sopra richiamati, recepiti anche dalle Regioni, hanno solo una valenza di semplificazione burocratica

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al D.P.R. n. 917 del 1986, disciplina una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), e d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'edilizia), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Si tratta, nello specifico, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia. Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lett. a) del citato art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001.

Con numerosi documenti di prassi, l'Agenzia delle entrate ha delineato l'ambito applicativo delle citate disposizioni fiscali e chiarito, tra l'altro, che, stante l'esplicito richiamo alle disposizione del citato art. 3 del D.P.R. n. 380 del

2001, è necessario analizzare le varie definizioni ivi contenute al fine di specificare la diversa portata di ciascuna categoria di intervento.

Ai predetti fini, la circolare n. 57/E del 1998 riporta la nozione di ciascuna categoria di intervento oggetto delle detrazioni in argomento con una elencazione esemplificativa dei lavori ammissibili. Con particolare riguardo alla distinzione tra interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che, come già precisato, assume rilievo con riferimento agli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari, la citata circolare n. 57/E del 1998, riportando le norme di riferimento, chiarisce che:

- ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. a), del D.P.R. n. 380 del 2001, gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Da tale definizione si deduce che gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le operazioni di rinnovo o di sostituzione degli elementi esistenti di finitura degli edifici, nonché tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, con finiture e materiali analoghi a quelli esistenti. Caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi di finitura e degli impianti tecnologici, attraverso opere sostanzialmente di riparazione dell'esistente. La circolare riconduce nella manutenzione ordinaria, a titolo esemplificativo, tra gli altri, la sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica della tipologia di infisso;

- ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. b) del medesimo D.P.R. n. 380 del 2001, gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. La manutenzione straordinaria si riferisce ad interventi, di natura edilizia ed impiantistica, finalizzati a mantenere in efficienza

ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari, senza alterazione della situazione planimetrica e tipologica preesistente, e con il rispetto della superficie, della volumetria e della destinazione d'uso. La categoria di intervento corrisponde, quindi, al criterio della innovazione nel rispetto dell'immobile esistente. A titolo esemplificativo, la circolare citata elenca tra gli interventi ricompresi nella manutenzione straordinaria quelli di sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o tipologia di infisso.

A parere della scrivente, i chiarimenti forniti con la citata circolare devono ritenersi confermati anche alla luce delle modifiche normative introdotte con il decreto legislativo 20 novembre 2016 n. 222, richiamato dall'istante.

Con la citata disposizione è stato, infatti, attuato, tra l'altro, un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

In estrema sintesi, il citato decreto legislativo - che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001 - nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo e interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).

Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II – Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

In particolare, il predetto Glossario Unico contiene un'apposita colonna denominata categoria di intervento e colloca nella "manutenzione ordinaria", tra le

altre, le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, il rinnovamento e sostituzione dell'impianto igienico e idro-sanitario, la realizzazione di tratti di rete fognaria, la realizzazione di comignoli e canne fumarie, la sostituzione di serramenti e infissi esterni, la sostituzione di ascensori o parti di esso, ecc.

A parere della scrivente, tenuto conto che le modifiche recate dal citato decreto legislativo n. 222 del 2016 non hanno riguardato le definizioni degli interventi edilizi contenute nell'art. 3 del medesimo D.P.R n. 380 del 2001, cui fa rinvio il citato articolo 16-bis del TUIR, deve ritenersi che le stesse non esplichino effetti ai fini delle detrazioni previste dalla citata disposizione.

Con riferimento al quesito proposto, si precisa, dunque, che gli interventi di sostituzione dei serramenti esterni con altri di diversa tipologia possono rientrare tra gli interventi di manutenzione straordinaria ammessi alla detrazione, ai sensi dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera b), del TUIR.

Quanto agli interventi di rifacimento, riparazione e tinteggiatura esterna con opere correlate, genericamente indicati nell'istanza di interpello, si fa presente che se tali interventi sono necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme e sono, dunque, direttamente correlati alla sostituzione dei serramenti esterni, le relative spese sono ammesse alla detrazione e concorrono, al pari di quelle sostenute per la sostituzione degli infissi, alla verifica del limite massimo ammesso alla detrazione stessa. Ciò in quanto, come ribadito, da ultimo, nella citata circolare 13/E del 2019, gli interventi che autonomamente sarebbero considerati di manutenzione ordinaria sono "assorbiti" nella categoria superiore se necessari per completare l'intervento edilizio nel suo insieme.

Da ultimo, si segnala che poiché la qualificazione dell'intervento dal punto di vista edilizio e urbanistico presuppone valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze della scrivente, si è ritenuto opportuno formulare un'apposita richiesta di parere al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per stabilire se le modifiche intervenute in materia edilizia abbiano ridisegnato anche il confine tra

gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui all'articolo 3 del citato testo unico. In tal caso, infatti, le richiamate modifiche normative potrebbero esplicare effetti anche ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali in commento.

Qualora, sulla base della risposta fornita dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti dovesse emergere una differente qualificazione degli interventi edilizi oggetto della presente istanza, sarà cura della scrivente comunicare all'interpellante l'esito di tale istruttoria.

IL DIRETTORE CENTRALE  
*firmato digitalmente*