



Roma , 29 aprile 2008

Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

OGGETTO: *Interpello articolo 11, legge 27 luglio 2000, n. 212. Interventi di ristrutturazione edilizia su abitazioni e pertinenze distintamente accatastate. Limite di spesa su cui calcolare la detrazione d'imposta del 36%. Art. 35 del d.l. n. 223 del 2006.*

Con l'interpello specificato in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 35, comma 35-quater, del d.l. n. 223 del 2006 è stato esposto il seguente

QUESITO

L'istante rappresenta di essere proprietario di un immobile costituito da due unità abitative e da due pertinenze, distintamente accatastate, e di aver realizzato su ciascuna delle predette unità immobiliari interventi di recupero del patrimonio edilizio.

In particolare, l'istante fa presente di aver inviato, in data 14 dicembre 2006, una comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara per ciascuna unità immobiliare e di aver sostenuto già nello stesso periodo d'imposta parte delle spese per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Data la complessità degli interventi, i lavori, come preventivato, sono proseguiti poi nel 2007 e nel 2008.

Considerato che, per effetto delle modifiche normative introdotte dal d.l. n. 223 del 2006, a decorrere dal 1° ottobre 2006, il limite massimo di spesa sul quale calcolare la detrazione è pari a 48.000 euro per abitazione, l'istante chiede di sapere se sia comunque corretto beneficiare del predetto limite di spesa per ciascuna delle quattro unità immobiliari oggetto dei lavori.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante fa presente di aver iniziato i lavori di recupero del patrimonio edilizio nell'anno d'imposta 2006, quando ancora era riconosciuto espressamente un limite di spesa di 48.000 euro per ogni unità immobiliare, abitazione o pertinenza, oggetto di interventi di ristrutturazione.

Per tale motivo, l'istante ritiene di poter beneficiare del limite di spesa di 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare, comprese le pertinenze che risultano distintamente accatastate.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'art. 35, comma 35-quater, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, ha modificato la disciplina delle agevolazioni in materia di ristrutturazioni edilizie, prevedendo che, per il periodo intercorrente tra il 1° ottobre 2006 e il 31 dicembre 2006, il limite massimo di spesa di 48.000 euro su cui calcolare la detrazione d'imposta del trentasei per cento, prevista ai fini dell'Irpef, spetta con riferimento alla singola abitazione.

Per effetto di tale disposizione, l'ammontare massimo di spesa riconosciuto su cui applicare la percentuale di detrazione non è più riferito anche alla persona fisica che sostiene la spesa, ma alla sola abitazione, con la conseguenza che qualora più soggetti realizzino interventi di ristrutturazione sulla stessa unità abitativa, sarà riconosciuto un unico limite massimo di spesa pari a 48.000 euro da ripartire tra i vari aventi diritto alla detrazione.

Con particolare riferimento alle spese sostenute in relazione alle pertinenze dell'abitazione, la scrivente, con risoluzione 4 giugno 2007, n. 124, ha chiarito che dalla formulazione del sopra citato comma 35-quater dell'articolo 35 del d.l. n. 223 del 2006 si può evincere che il legislatore tributario ha inteso collegare il limite di spesa all'abitazione, escludendo che per le pertinenze si possa computare un ulteriore autonomo limite di spesa.

In sostanza, con l'introduzione della modifica normativa in discorso, il legislatore ha inteso riferire il limite di 48.000 euro all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate.

Nel caso in esame, l'istante afferma di aver inviato le comunicazioni al Centro Operativo di Pescara in data 14 dicembre 2006, quando la modifica normativa sopra citata, concernente il limite massimo di spesa riconosciuto, era già entrata in vigore.

L'istante, quindi, avendo realizzato, contemporaneamente, interventi di ristrutturazione edilizia sulle unità abitative e sulle relative pertinenze, ai fini del calcolo del limite massimo di spesa su cui applicare la percentuale di detrazione, potrà considerare solo l'ammontare di spesa riferito alle due unità abitative (48.000 + 48.000).

In relazione alle spese collegate agli interventi di recupero del patrimonio edilizio posti in essere successivamente al 2006, si fa presente che la detrazione d'imposta del trentasei per cento è stata prorogata, per il periodo d'imposta 2007, dall' art. 1, comma 387, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per il 2007), e per gli anni 2008, 2009 e 2010, dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008).

Entrambe le predette disposizioni riconoscono, ai fini dell'Irpef, la detrazione d'imposta in discorso, nei limiti di 48.000 euro per unità immobiliare.

Al riguardo, si precisa che, anche se le norme sopra citate definiscono il limite massimo di spesa riconosciuto facendo riferimento genericamente all'unità immobiliare e non all'unità abitativa, eventuali lavori di ristrutturazione concernenti un'unità abitativa e le relative pertinenze sarebbero ammessi a fruire di una detrazione d'imposta calcolata su un limite di spesa riferito comunque alla sola abitazione, senza poter computare un ulteriore autonomo limite per le pertinenze.

Il riferimento delle norme di proroga "all'unità immobiliare" non è indicativo, infatti, di una mutata volontà del legislatore, atteso che anche per i periodi d'imposta successivi al 2006 è stato confermato il "nuovo" principio,

affermato dal d.l. n. 223 del 2006, per cui il limite massimo di spesa va considerato in maniera più rigorosa, tenendo conto solo del numero delle unità immobiliari, e non più del numero dei comproprietari di ogni immobile.

E' coerente con la nuova disciplina ritenere che, nell'ipotesi in cui i lavori riguardino sia l'abitazione che la relativa pertinenza, può essere computato un solo limite di 48.000 euro.

Atteso quanto sopra, la scrivente ritiene che l'istante, anche con riferimento alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2007, dovrà considerare un limite di spesa riferito alle sole unità abitative, e non anche alle pertinenze, pur se distintamente accatastate.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità.