

Benefici fiscali per recupero edilizio ed acquisto di case da locare – Le novità della C.M. 3/E/2016

17 Marzo 2016

Dalla detrazione IRPEF del 50% per il recupero edilizio degli edifici residenziali, in presenza di pertinenze o di “condominio minimo”, alle modalità applicative della deduzione IRPEF del 20% per l’acquisto di abitazioni da destinare alla locazione.

Questi i principali temi affrontati dall’Agenzia delle Entrate con la Circolare 2 marzo 2016, n.3/E, in risposta a quesiti relativi a diverse questioni interpretative in materia di agevolazioni fiscali relative all’imposta sui redditi delle persone fisiche (IRPEF).

In particolare, l’Amministrazione finanziaria fornisce chiarimenti in materia di: nozione di pertinenza ad abitazione principale ai fini IRPEF

In merito, è stato chiesto se un garage (box, autorimessa o posto auto – cat. catastale C/6) posseduto in comproprietà, possa essere considerato, ai fini IRPEF, come pertinenza di più fabbricati ad uso abitativo, destinati ad abitazione principale.

Sul punto, l’Agenzia delle Entrate ammette la rilevanza ai fini IRPEF della cd. “pertinenza condivisa”, destinata a servizio di più unità immobiliari, specie per quel che riguarda:

- la deducibilità dal reddito complessivo dell’abitazione principale e relative pertinenze, cosicché ciascun comproprietario del garage può dedurre la propria quota di rendita della pertinenza, adibita a servizio dell’abitazione principale, in misura pari alla «percentuale di possesso della pertinenza stessa»;
- la detrazione IRPEF del 50% per le spese di recupero edilizio, stante l’ammissibilità del beneficio anche per gli interventi eseguiti sulle pertinenze di abitazioni.

Sotto tale profilo, la C.M. 3/E/2016 fornisce alcuni esempi di applicabilità dell’agevolazione sulla pertinenza in comproprietà, comune a due abitazioni,

ricordando che il limite massimo di spesa agevolabile, pari a 96.000 euro, si intende complessivamente riferito ai lavori eseguiti sia sull'abitazione, sia sulla pertinenza.

Detrazione IRPEF del 50% per il recupero edilizio e "bonus mobili"

Come noto, tali agevolazioni operano nella misura "potenziata" per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2016 (art.1, co.74, legge 208/2015 - Stabilità 2016).

Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate chiarisce che:

- la sostituzione di una caldaia all'interno di un'abitazione costituisce presupposto per l'applicazione del cd. "bonus mobili", tenuto conto che tale intervento, con il quale è possibile raggiungere un risparmio energetico, si configura urbanisticamente come "manutenzione straordinaria";
- la sostituzione di una vasca con un'altra dotata di meccanismo di apertura, o con un box doccia, non consente di fruire della detrazione per il recupero edilizio, trattandosi di un intervento qualificabile come semplice "manutenzione ordinaria".

La fattispecie prospettata non può neppure essere annoverata tra i lavori diretti all'eliminazione delle barriere architettoniche (per i quali pure l'agevolazione è riconosciuta), tenuto conto che l'intervento non risponde alle caratteristiche tecniche previste dalla normativa specifica (D.M. 236/1989).

In ogni caso, chiarisce la C.M. 3/E/2016, il beneficio spetta in presenza di un intervento di recupero più incisivo sull'edificio (ad esempio, rifacimento integrale del bagno -rientrante almeno tra quelli di manutenzione straordinaria);

- ai fini della fruibilità del beneficio per interventi sulle parti comuni di un edificio residenziale, eseguiti da un cd. "condominio minimo" (composto da non più di otto condomini), non è più necessario che il condominio richieda un apposito codice fiscale.

Vengono, in tal modo, superati i chiarimenti forniti con le precedenti C.M. 11/E/2014 e 74/E/2015.

In particolare, i condomini possono utilizzare, nel Modello 730 o UNICO, il codice fiscale del condomino che ha provveduto ad effettuare il bonifico di pagamento delle spese.

Come precisato dall'Agenzia delle Entrate, i citati chiarimenti valgono anche ai fini della detrazione IRPEF/IRES del 65% per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti, anch'essa operante fino al 31 dicembre 2016;

- la detrazione del 50% è cumulabile con quella del 19% riconosciuta per gli interventi di recupero dei beni vincolati. Tuttavia, trattandosi delle medesime spese, quest'ultima spetta in misura ridotta, pari alla metà.

Deduzione IRPEF del 20% per le abitazioni da destinare alla locazione

Come noto l'agevolazione, operante dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017, è riconosciuta per l'acquisto di abitazioni nuove o ristrutturate in classe energetica A o B, da destinare, nei successivi 6 mesi, alla locazione a canoni "agevolati" per almeno 8 anni.

La deduzione è commisurata al 20% del prezzo dell'immobile, da assumere entro il limite massimo di 300.000 euro e va ripartita in 8 anni.

E', inoltre, prevista la deducibilità, in misura pari al 20%, degli interessi passivi relativi ai mutui accesi per l'acquisto della medesima abitazione.

L'Agenzia delle Entrate conferma che, in caso di acquisto in comproprietà, l'importo dei 300.000 euro deve essere suddiviso in ragione della quota di proprietà di ciascuno.

Viene, inoltre, confermato che è possibile acquistare anche diverse unità immobiliari, in comproprietà o meno, fermo restando il predetto limite massimo di 300.000 euro, che opera «sia con riferimento all'abitazione, che al contribuente». Su tale aspetto, la C.M. 3/E/2016 fornisce degli esempi pratici.

Sempre in tal ambito, vengono fornite precisazioni anche in relazione alla durata minima di otto anni del contratto di locazione che, come noto, costituisce la condizione di applicabilità del beneficio.

Sotto tale profilo, l'Agenzia delle Entrate specifica che, fermo restando il rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla disposizione, la durata minima del contratto di locazione può considerarsi rispettata non solo nell'ipotesi in cui questo si protragga per un minimo di otto anni «per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere un'apriorica di diritto almeno fino a otto anni» (ad es. locazione a canone concordato cd. "sei più due" - art.2, co.5, legge 431/1998).

Con riferimento, invece, alla deducibilità degli interessi passivi, viene chiarito che:

- la deducibilità opera sugli interessi “pagati” (e non su quelli maturati) nell’anno: per l’attestazione della spesa sostenuta rilevano le relative quietanze di pagamento (cfr. anche le Istruzioni del Modello 730/2016 – rigo E32, colonna 3 – ed UNICO PF 2016 – rigo RP 32, colonna 3);
- il limite di deducibilità degli interessi passivi deve essere «correlato ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell’abitazione, trattandosi di due misure tese ad agevolare l’acquisto del medesimo bene».

Di conseguenza, viene chiarito che la deduzione per interessi deve «essere limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300.000 euro».

Pertanto, nell’esempio fornito dall’Agenzia delle Entrate, in caso di mutuo di importo superiore a 300.000 euro, gli interessi su cui calcolare la deduzione si determinano applicando la seguente formula:

$$\frac{300.000 \times \text{interessi pagati}}{\text{importo del mutuo}}$$

- la deducibilità degli interessi passivi opera per l’intera durata del mutuo, e non è correlata alla durata minima di otto anni, relativa al contratto di locazione.

24080-Circolare n 3 E Agenzia Entrate.pdf [Apri](#)