

QUESITO

Viene richiesto se il rifacimento di un bagno (sostituzione pavimenti, rivestimenti, sanitari) compreso in unità immobiliare residenziale, possa essere qualificato intervento di “**ristrutturazione edilizia**” al fine di essere ammesso alle agevolazioni fiscali ex articolo 16 bis del Testo Unico 22/12/1986, n. 917 e s.m.i..

RISPOSTA

L'agevolazione fiscale per interventi su edifici residenziali trova la sua legittimazione nel seguente provvedimento legislativo:

Testo unico del 22 dicembre 1986 n. 917 –

Testo unico delle imposte sui redditi.

Articolo 16 bis –

Art. 16-bis (Detrazione delle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici)

In vigore dal 1 gennaio 2012

1. Dall'imposta lorda si detrae un importo pari al 36 per cento delle spese documentate, fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare, sostenute ed effettivamente rimaste a carico dei contribuenti che possiedono o detengono, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile sul quale sono effettuati gli interventi:

a) di cui alle lett. a) b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;

b) di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze;

...

Dai combinati disposti del citato art. 16-bis del T.U.I.R. e dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, risultano soggetti ad agevolazione gli interventi di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,

effettuati sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117 del codice civile;

e gli interventi di:

- manutenzione straordinaria¹,
- risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,

effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze.

Gli interventi di **manutenzione ordinaria** sono pertanto ammessi all'agevolazione solo se riguardano parti comuni di edifici residenziali.

E' pacifico che, agli esclusivi fini urbanistico-edilizi, per gli effetti di cui al D.P.R. 380/2001, l'intervento di cui al quesito è ascrivibile alla manutenzione ordinaria² così come definita dell'art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001 s.m.i. e, come tale, non è soggetto ad alcun titolo abilitativo edilizio. Ciò anche nell'auspicata volontà di semplificazione delle procedure amministrative.

Occorre però segnalare l'informativa dell'Agenzia delle Entrate dell'ottobre 2013³ che tratta l'argomento e che tra gli **esempi di manutenzione straordinaria** testualmente cita:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza
- **realizzazione e miglioramento dei servizi igienici**
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso
- rifacimento di scale e rampe
- interventi finalizzati al risparmio energetico

¹ "interventi di manutenzione straordinaria", 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 delle destinazioni di uso;

² "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;

³

- recinzione dell'area privata
- costruzione di scale interne.

Detta circostanza è confermata in particolare al paragrafo 5 "I PRINCIPALI TIPI DI INTERVENTO AMMESSI ALLA DETRAZIONE IRPEF" interventi sulle singole unità abitative, alla voce "sanitari" recita: *sostituzione di impianti e apparecchiature.*

Ne consegue che l'intervento di rifacimento completo di un bagno che preveda anche la sostituzione di sanitari, pur essendo di fatto attività di "*ordinaria manutenzione*" ex art. 3 comma 1 lettera a) del D.P.R. 380/2001, ai soli fini dell'applicazione delle agevolazioni ex articolo 16 bis del Testo Unico 22/12/1986, n. 917 e s.m.i., secondo le disposizioni specifiche contenute nella citata nota informativa dell'Agenzia delle Entrate dell'ottobre 2013 "*Ristrutturazioni edilizie: la agevolazioni fiscali*", è considerato comunque intervento di "*manutenzione straordinaria*" e come tale passibile delle agevolazioni fiscali previste per le "*ristrutturazioni edilizie*".

Detto intervento pertanto⁴, per le motivazioni esposte in precedenza, non necessita di alcun titolo abilitativo o di trasmissione di comunicazione in materia di edilizia ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i. senza perdere i requisiti formali per l'agevolazione richiesta.

A conferma di ciò si fa infine presente che, in caso di applicazione delle agevolazioni fiscali e successiva verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate, la circolare dell'Agenzia delle Entrate Prot. 2011/149646 "*Documentazione da conservare ed esibire a richiesta degli Uffici dell'Agenzia delle Entrate, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera a), del Decreto Interministeriale 18/02/16998, n. 41 come sostituito dall'art. 7, comma 2, lett. q) del Decreto Legge 13/05/2011, n. 70*"⁵, che elenca la documentazione da tenere agli atti, al punto 1 testualmente recita:

1. Le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Nel caso in cui la normativa non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di determinati interventi di ristrutturazione edilizia comunque agevolati dalla normativa fiscale: dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, pure se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

⁴ di manutenzione ordinaria ai sensi del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

⁵