STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

DETRAZIONE FISCALE PER INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO: IL REQUISITO DELLA DISPONIBILITÀ GIURIDICA E MATERIALE DELL'IMMOBILE

Pubblicato il24 Maggio 2024 di Sabatino Pizzano

Con la risposta ad interpello n. 112/E del 23 maggio 2024 l'Agenzia delle Entrate, sono stati affrontati importanti chiarimenti riguardanti la possibilità di beneficiare della detrazione fiscale prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici. **L'aspetto cruciale trattato riguarda il requisito della disponibilità giuridica e materiale dell'immobile oggetto dei lavori, nel caso in cui il contribuente non sia il proprietario ma il detentore dell'edificio.**

Questo chiarimento ha un impatto significativo sulle persone che intendono eseguire lavori di ristrutturazione o efficientamento energetico su un immobile di cui non sono proprietari, ma di cui hanno la disponibilità. Comprendere approfonditamente le condizioni specifiche per accedere a questa detrazione fiscale è fondamentale per evitare di perdere i benefici previsti dalla legge e per pianificare correttamente gli interventi.

Il Caso Oggetto dell'Interpello

L'interpello affrontato dall'Agenzia delle Entrate riguardava un caso specifico in cui il contribuente, detentore di un fabbricato collabente, intendeva fruire della detrazione fiscale per le spese sostenute per la demolizione dello stesso e la successiva ricostruzione su un'altra area di sedime, in conformità al titolo edilizio.

Per comprendere meglio la situazione, è necessario analizzare attentamente i dettagli del caso:

- **Acquisizione dei Diritti Edificatori:** Il contribuente aveva acquistato i diritti edificatori connessi al fabbricato collabente e l'appezzamento di terreno su cui sarebbero stati trasferiti tali diritti, mediante un permesso di costruire. Questo implica che, pur non essendo il proprietario dell'immobile, il contribuente aveva acquisito il diritto di demolire e ricostruire il fabbricato su un'altra area.
- **Consenso dei Venditori:** Secondo quanto riportato nel contratto di compravendita, i venditori avevano prestato il loro consenso espresso all'intervento di demolizione del fabbricato collabente. Questo elemento è cruciale, poiché dimostra che il contribuente aveva ottenuto l'autorizzazione dai precedenti proprietari per eseguire i lavori di demolizione.
- **Titolo Abilitativo del Comune:** Il contribuente aveva il titolo abilitativo del Comune per eseguire la demolizione del fabbricato collabente. Questo implica che le autorità competenti avevano rilasciato le necessarie autorizzazioni per l'intervento previsto.

Requisiti per Accedere alla Detrazione

Secondo l'Agenzia delle Entrate, **per accedere alla detrazione fiscale prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica, il contribuente deve possedere o detenere, sulla base di un titolo idoneo, l'immobile oggetto degli interventi e sostenerne le relative spese.**

Analizziamo in modo approfondito i requisiti specifici per il detentore dell'immobile:

1. **Consenso del Proprietario:** Il detentore dell'immobile deve essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. Questo consenso può essere espresso in varie forme, come ad esempio attraverso una clausola specifica nel contratto di locazione o comodato, oppure mediante una dichiarazione scritta separata del proprietario. **È fondamentale che il consenso sia documentato in modo chiaro e inequivocabile.**
2. **Titolo di Detenzione Regolarmente Registrato:** La detenzione dell'immobile deve risultare da un atto regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori e sussistere al momento del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione, anche se antecedente l'avvio dei lavori. **Questo requisito è fondamentale per dimostrare la legittimità della detenzione**

dell'immobile e il diritto del contribuente di eseguire gli interventi. Esempi di titoli idonei:
    - Contratto di locazione registrato
    - Contratto di comodato d'uso registrato
    - Contratto di compravendita registrato (come nel caso dell'interpello)
    - Altri atti idonei purché registrati e con data certa
3. **Comprovata Data di Inizio dei Lavori:** La data di inizio dei lavori deve essere comprovata dai titoli abilitativi, se previsti (ad esempio, il permesso di costruire), ovvero da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. n. 445/2000. **Questo requisito è essenziale per dimostrare che i lavori sono stati effettivamente avviati e che le spese sostenute sono ammissibili alla detrazione.**

Titoli Idonei per la Disponibilità Giuridica e Materiale dell'Immobile

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile può essere assicurata non solo attraverso un contratto di comodato d'uso o di locazione regolarmente registrato, ma anche attraverso diversi titoli idonei, purché risultanti da un documento con data certa.

Analizziamo in dettaglio alcuni esempi di titoli idonei:

1. **Contratto di Comodato d'Uso Registrato:** Un contratto di comodato d'uso regolarmente registrato rappresenta un titolo idoneo per attestare la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile. In questo caso, il contribuente detiene l'immobile in modo gratuito e il proprietario gli concede l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori.
2. **Contratto di Locazione Registrato:** Un contratto di locazione regolarmente registrato è un altro titolo idoneo. In questo caso, il contribuente detiene l'immobile a fronte del pagamento di un canone di locazione e il proprietario gli concede l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori.
3. **Contratto di Compravendita Registrato:** Come evidenziato nel caso dell'interpello, un contratto di compravendita regolarmente registrato, in cui il contribuente si impegna a demolire il fabbricato e i venditori prestano il loro consenso espresso, rappresenta un titolo idoneo per assicurare la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile.
4. **Altri Titoli Idonei:** L'Agenzia delle Entrate non si limita ai casi citati, ma accetta anche altri titoli idonei purché risultanti da un documento con data certa. **Questo significa che potrebbe essere accettato qualsiasi atto giuridicamente vincolante che attesti inequivocabilmente la disponibilità del contribuente sull'immobile e il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori.**

Nel caso specifico analizzato, **poiché il contribuente si era impegnato a demolire il fabbricato collabente in forza del contratto di compravendita regolarmente registrato, con il consenso espresso dei venditori, l'Agenzia ha ritenuto soddisfatto il requisito della disponibilità giuridica e materiale dell'immobile.** Pertanto, il contribuente potrà fruire della detrazione fiscale prevista dall'art. 16-bis del TUIR, nel rispetto delle altre condizioni stabilite dalla norma.

Esempi Pratici:

Ecco alcuni esempi pratici comprendere meglio l'applicazione di questi chiarimenti:

- **Inquilino con Contratto di Locazione Registrato:** Un inquilino che ha un contratto di locazione regolarmente registrato può beneficiare della detrazione fiscale per lavori di ristrutturazione eseguiti nell'appartamento affittato, a condizione di avere il consenso esplicito del proprietario e di rispettare gli altri requisiti previsti dalla legge. **Il contratto di locazione rappresenta**

il titolo idoneo per attestare la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile, mentre il consenso del proprietario deve essere documentato in modo chiaro, ad esempio attraverso una clausola specifica nel contratto o una dichiarazione scritta separata.

- **Familiare con Contratto di Comodato d'Uso Gratuito:** Un familiare che detiene un immobile in comodato d'uso gratuito da un parente può fruire della detrazione per interventi di riqualificazione energetica sull'edificio, purché il contratto di comodato sia regolarmente registrato e il proprietario (il parente) abbia prestato il consenso ai lavori. **In questo caso, il contratto di comodato rappresenta il titolo idoneo, mentre il consenso del proprietario è fondamentale per soddisfare i requisiti richiesti.**
- **Acquirente di Diritti Edificatori:** Un soggetto che ha acquistato i diritti edificatori su un terreno e ha ottenuto il permesso di costruire può beneficiare della detrazione per la demolizione di un vecchio fabbricato presente sul terreno e la successiva ricostruzione, se il contratto di compravendita dei diritti prevede esplicitamente il consenso del venditore alla demolizione. **In questo caso, il contratto di compravendita dei diritti edificatori, regolarmente registrato, rappresenta il titolo idoneo, mentre il consenso del venditore alla demolizione è l'elemento cruciale per soddisfare i requisiti della detrazione.**
- **Affittuario con Contratto di Affitto di Azienda:** Un affittuario che ha stipulato un contratto di affitto d'azienda regolarmente registrato, che include la disponibilità di un immobile commerciale, può fruire della detrazione per interventi di ristrutturazione sull'immobile, purché il contratto preveda esplicitamente il consenso del proprietario ai lavori. **In questo caso, il contratto di affitto d'azienda rappresenta il titolo idoneo, mentre il consenso del proprietario è fondamentale per soddisfare i requisiti richiesti.**

Conclusione

L'Agenzia delle Entrate ha fornito un importante chiarimento riguardo al requisito della disponibilità giuridica e materiale dell'immobile per accedere alla detrazione fiscale prevista per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica. **Questo chiarimento amplia le possibilità di fruizione della detrazione anche per i detentori dell'immobile che non ne sono proprietari, purché siano soddisfatte determinate condizioni, come il consenso del proprietario, la registrazione del titolo di detenzione e la comprovata data di inizio dei lavori.**

Comprendere approfonditamente questi requisiti è fondamentale per evitare di perdere i benefici fiscali previsti dalla legge e per poter pianificare correttamente gli interventi di ristrutturazione o efficientamento energetico, anche in caso di immobili non di proprietà. **È essenziale analizzare attentamente la propria situazione specifica, verificare di possedere tutti i documenti necessari e assicurarsi di soddisfare pienamente i requisiti richiesti dall'Agenzia delle Entrate.**

Domande e Risposte

D: Quali sono le conseguenze se non si rispetta il requisito del consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori?

R: Se il detentore dell'immobile non è in possesso del consenso esplicito del proprietario all'esecuzione dei lavori, non potrà accedere alla detrazione fiscale prevista, anche se soddisfa tutti gli altri requisiti. Il consenso del proprietario è un elemento imprescindibile per dimostrare la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile.

D: Cosa si intende per "titolo idoneo" per attestare la disponibilità giuridica e materiale dell'immobile?

R: Per "titolo idoneo" si intende un atto giuridicamente vincolante, regolarmente registrato, che attesti in modo inequivocabile la

detenzione dell'immobile da parte del contribuente e il consenso del proprietario all'esecuzione dei lavori. Esempi di titoli idonei sono i contratti di locazione, comodato d'uso, compravendita o altri atti purché registrati e con data certa.

D: Qual è l'importanza della "data certa" per i titoli idonei?

R: La "data certa" è fondamentale per dimostrare che il titolo di detenzione dell'immobile era già in vigore al momento dell'avvio dei lavori e del sostenimento delle spese ammesse alla detrazione. Questo requisito garantisce la validità del titolo e l'effettiva disponibilità giuridica e materiale dell'immobile da parte del contribuente.

D: Posso beneficiare della detrazione fiscale se eseguo lavori di ristrutturazione in un appartamento di cui ho l'usufrutto?

R: Sì, è possibile beneficiare della detrazione se hai un titolo idoneo che attesti la tua disponibilità giuridica e materiale dell'immobile, come ad esempio un atto di costituzione di usufrutto regolarmente registrato. È inoltre necessario che il proprietario (nudo proprietario) abbia prestato il consenso all'esecuzione dei lavori.

D: Quali documenti sono necessari per comprovare la data di inizio dei lavori nel caso in cui non sia richiesto un titolo abilitativo?

R: Nel caso in cui non sia necessario un titolo abilitativo (ad esempio, permesso di costruire), la data di inizio dei lavori può essere comprovata attraverso una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà effettuata nei modi e nei termini previsti dal D.P.R. n. 445/2000. Questa dichiarazione deve essere resa sotto la propria responsabilità e deve indicare in modo chiaro la data effettiva di avvio dei lavori.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA