

# LE NOVITÀ DELLA CIRCOLARE N. 7/2021 (4<sup>a</sup> parte)

Informativa n. 42

22 luglio 2021

Nella presente informativa si prosegue l'analisi della **Circolare 25 giugno 2021, n. 7**, con riferimento, in particolare, alle indicazioni fornite dall'Agenzia in merito alla **detrazione per recupero del patrimonio edilizio**.



*Si ricorda che per le spese sostenute nel 2020 (e 2021) per specifici interventi, in alternativa alla fruizione diretta della detrazione in dichiarazione dei redditi, è prevista la possibilità di optare per la **cessione del credito** o l'applicazione del cd. "sconto in fattura".*

*Tra gli interventi per cui è ammessa detta opzione rientrano anche quelli di **recupero edilizio** di cui alle **lettere a) e b)**, **comma 1, art. 16-bis, TUIR**, ovvero manutenzione ordinaria (solo su parti comuni di edifici), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.*

*Nella Circolare n. 7/2021, distintamente per i vari interventi interessati dalla cessione del credito/sconto in fattura, è stato previsto un apposito paragrafo di inquadramento della disciplina. Si ricorda che per effetto dell'esercizio di tali opzioni il contribuente non fruirà della detrazione nel Modello 730.*

## SOCI DI COOPERATIVA A PROPRIETÀ INDIVISA

Come noto, la detrazione per recupero edilizio spetta ai **soci di cooperativa** a proprietà:

- **divisa**, assegnatari di alloggi (sono qualificati come "**possessori**" degli immobili);
- **indivisa** (sono qualificati come "**detentori**" degli immobili) previo **consenso** scritto della **cooperativa** che possiede l'immobile.

La detrazione in questo caso è fruibile dal momento di **accettazione della domanda di assegnazione** da parte del Consiglio di Amministrazione della cooperativa, anche se il verbale non è ancora stato sottoposto ad accettazione.



*Nella Circolare n. 7/2021 è stato precisato che la detrazione per recupero edilizio spetta anche alla **persona fisica che non ha ancora acquisito lo status di socio della cooperativa a proprietà indivisa**, a condizione che:*

- *ci sia stato già il **gradimento** dell'organo amministrativo;*
- *sia stato **immesso nella detenzione** dell'immobile.*

Si ricorda che la detrazione per recupero edilizio **non spetta** alla **cooperativa edile** formata dai proprietari delle unità immobiliari costituita per la ristrutturazione dell'edificio.

RIPRODUZIONE VIETATA

## NUOVE DEFINIZIONI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE

Nel corso del 2020 il legislatore ha introdotto una serie di **semplificazioni** inerenti la **normativa edilizia**, allo scopo di ampliare le possibilità di intervento e snellire le procedure di approvazione dei lavori da parte degli uffici pubblici.

Nella Circolare n. 7/2021 sono recepite le modifiche apportate al D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico dell'edilizia) ad opera del D.L. n. 76/2020, a seguito delle quali sono state introdotte **nuove definizioni** di:

- **manutenzione straordinaria;**
- **ristrutturazione edilizia;**

da considerare per i lavori iniziati dal **17 luglio 2020**, ovvero dalla data di entrata in vigore del citato Decreto.

### MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono qualificabili come interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'art. 3, comma 1, **lettera b)**, D.P.R. n. 380/2001, le opere e 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 la volumetria** complessiva degli edifici e **non comportino modifiche** alle destinazioni d'uso. Si qualificano come manutenzione straordinaria anche gli interventi di frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari.



*A seguito delle modifiche apportate dall'art. 10, comma 1, lett b), n. 1), D.L. n. 76/2020, è previsto che detti interventi **non devono comportare mutamenti urbanistici rilevanti** delle destinazioni d'uso, implicanti incremento del carico urbanistico.*

*Sono comprese anche le **modifiche ai prospetti degli edifici** legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti **conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia** e non abbia ad oggetto immobili tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*

### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



*A seguito delle modifiche all'art. 3, comma 1, **lett d)**, D.P.R. n. 380/2001, ad opera dell'art. 10, comma 1, lett b), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, rientrano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di **demolizione e ricostruzione** di edifici esistenti con **diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per:*

- *l'adeguamento alla normativa antisismica,*
- *l'applicazione della normativa sull'accessibilità,*
- *l'installazione di impianti tecnologici e l'efficientamento energetico.*

*Tale nuova definizione si applica per gli interventi iniziati dal **17 luglio 2020**, ovvero dalla data di entrata in vigore del citato Decreto.*

## ❑ RISTRUTTURAZIONE CHE COMPORTA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

A seguito delle modifiche introdotte all'art. 3, comma 1, **lett. d)**, D.P.R. n. 380/2001, la ristrutturazione che comporta **demolizione e ricostruzione dell'edificio**, presenta condizioni differenti a seconda della data di effettuazione dei lavori.

Si ricorda che gli interventi edilizi eseguiti **immobili** sottoposti a **tutela** e per gli immobili ubicati nei **centri e nuclei storici** consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare **pregio storico e architettonico**, sono comunque soggetti a regole specifiche.

La Circolare n. 7/2021 precisa che per gli interventi di **demolizione e ricostruzione** effettuati:

- fino al **16 luglio 2020**:
  - era imposto solo il rispetto della **volumetria** preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (**non della sagoma**). Era comunque ammesso anche lo **spostamento di lieve entità** rispetto al sedime originario;
  - la detrazione compete solo in caso di **fedele ricostruzione**, nel rispetto della **volumetria** dell'edificio preesistente (ferme restando le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica).

Stante tale definizione, la detrazione **non è ammessa** in caso di **demolizione e ricostruzione con ampliamento** della volumetria preesistente, in quanto l'intervento è qualificabile come "nuova costruzione".

Diversamente, la detrazione è ammessa per l'intervento di demolizione e ricostruzione che porti ad un edificio di **volumetria inferiore** rispetto a quella preesistente;

- dal **17 luglio 2020**:
  - sono ammesse **variazioni di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni richieste dalla normativa antisismica, sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico nonché **incrementi di volumetria**;
  - per fruire delle detrazioni per **interventi iniziati prima** del 17 luglio 2020, va quindi richiesta, se necessaria e possibile, la **modifica del titolo abilitativo** già rilasciato, allineando l'intervento alla ristrutturazione edilizia.

## ❑ RISTRUTTURAZIONE SENZA DEMOLIZIONE E CON AMPLIAMENTO

Come noto, qualora la ristrutturazione avvenga **senza demolizione** dell'edificio esistente e con **ampliamento** dello stesso, la detrazione per recupero edilizio è comunque ammessa solo per le **spese riferibili alla parte esistente**, in quanto l'ampliamento è qualificabile come "nuova costruzione".



*La Circolare n. 7/2021 precisa che **tale indicazione è da considerarsi ancora valida**, anche a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 76/2020 alla nozione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. n. 380/2001.*

*Le modifiche intervenute interessano infatti solo l'ipotesi di interventi di ristrutturazione che comportano la demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti.*

Per completezza si ricorda che in caso di ristrutturazione **senza demolizione** e con **ampliamento** vanno tenute **distinte**, in termini di **fatturazione**, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento). In alternativa, è ammessa **un'attestazione** dei diversi **importi** rilasciata dall'impresa edile oppure dal direttore dei lavori.

## □ INTERVENTI SU UNITÀ COLLABENTI E IN CORSO DI DEFINIZIONE



L'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 7/2021 ha espressamente chiarito che la detrazione per recupero edilizio spetta anche per interventi di **ristrutturazione edilizia** effettuati su edifici classificati nella categoria catastale:

- **F/2** (unità collabenti);
- **F/4** (unità in corso di definizione);

a condizione:

- che dal titolo abilitativo che autorizza i lavori risulti che le opere consistono in un **intervento di conservazione** del patrimonio edilizio esistente e **non** in un intervento di **nuova costruzione** e
- che, al termine dei lavori, l'immobile sia **accatastato come residenziale**.

Come osserva l'Agenzia stessa, infatti, le **unità collabenti**, anche se totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, sono manufatti già costruiti e individuati catastalmente; le **unità in corso di definizione** identificano invece porzioni di fabbricati esistenti ed individuati catastalmente, per le quali deve essere soltanto definita la destinazione.

## COMPENSO STRAORDINARIO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Confermando quanto indicato nella Circolare 22 dicembre 2020, n. 30, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che **non è detraibile il compenso straordinario dell'amministratore di condominio**, in quanto **non** si tratta di **un costo immediatamente correlato** con gli interventi che danno diritto alla detrazione.

Gli adempimenti amministrativi rientrano, infatti, tra gli ordinari obblighi posti a carico dell'amministratore, qualificabili come spese generali di condominio.

Per completezza, si ricorda che l'Agenzia delle Entrate, seppure in riferimento al superbonus 110%, ha **confermato il medesimo orientamento** in relazione ai **compensi** dovuti per l'attività consulenziale del **General Contractor** nell'ambito della gestione dei lavori edilizi e adempimenti connessi (Risposte ad Interpello 15 luglio 2021, n. 480, 19 aprile 2021, n. 261 e 15 aprile 2021, n. 254).

## DOCUMENTAZIONE

Come noto, per gli **interventi di recupero edilizio** individuati dalle **lettere a) e b), comma 1, art. 16-bis, TUIR**, ovvero manutenzione ordinaria (solo su parti comuni di edifici), manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia è possibile optare, ai sensi dell'art. 121, D.L. n. 34/2020, per la **cessione del credito o lo sconto in fattura**.

Tale opzione è **alternativa** alla fruizione del beneficio in **dichiarazione dei redditi**.



Considerata tale nuova possibilità di fruizione dei benefici fiscali, nella documentazione da visionare ai fini del visto di conformità per le spese di recupero del patrimonio edilizio, la Circolare n. 7/2021 cita anche la **dichiarazione** sostitutiva dell'atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. n. 445/2000 che attesti che il contribuente **non ha usufruito delle modalità alternative** alla fruizione diretta della detrazione (sconto in fattura o cessione del credito).