

Detrazioni per interventi di “edilizia libera” anche sull’immobile con irregolarità sanabili

Nota Redazionale

Non osta al riconoscimento della detrazione IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici prevista dall’art. 16-bis del TUIR la circostanza che per l’immobile oggetto d’intervento non sia ancora concluso il procedimento relativo al condono edilizio, qualora i medesimi interventi siano riconducibili all’ambito della c.d. “edilizia libera”, per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né è prevista alcuna specifica comunicazione.

La [pronuncia di prassi](#) in epigrafe interviene a chiarire l’ambito dei presupposti oggettivi richiesti per la fruizione delle detrazioni per gli interventi di **recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici** previste dall’art 16-bis cit., con particolare riguardo agli interventi di “edilizia libera”.

Com’è noto, tra le condizioni cui il citato art. 16-bis subordina la spettanza della relativa detrazione d’imposta vi è la **regolarità**, sotto il profilo amministrativo, dei **lavori edilizi** eseguiti sull’immobile. Segnatamente, il comma 9 della medesima disposizione opera un rinvio espresso al D.M. n. 41/1998 (che ha adottato il “*Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all’articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia*”) che delinea gli oneri documentali gravanti sul contribuente nonché le procedure di controllo che l’Agenzia delle Entrate è tenuta a seguire in fase di verifica delle condizioni per le detrazioni in oggetto. Tale regolamento in particolare richiede che il contribuente conservi ed esibisca a richiesta degli uffici “*i documenti indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate*” (v. art. 1, lett. a), D.M. 41/1998, come modificato dall’art. 7, comma 2, lett. q), del d.l. n. 70/2011), tra cui sono state ricomprese “*le **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (Concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori)*” ([provvedimento direttoriale n. 149646 del 2 novembre 2011](#)). In mancanza di idonea conservazione o di esibizione dei documenti richiesti o, ancora, nel caso in cui le opere eseguite siano difformi da quelle identificate in tali documenti (difformi, ad esempio, da quanto si rinviene nelle apposite comunicazioni SCIA, DIA, CILA, etc.), l’Amministrazione finanziaria disconosce la spettanza dell’agevolazione eventualmente già fruita.

Ebbene, nell'ambito di tale quadro normativo, l'istante - Associazione/Ordine "Collegio geometri e geometri laureati della provincia di Ancona" - ha richiesto di conoscere i limiti del potere di disconoscimento del beneficio goduto in relazione agli interventi di c.d. "**edilizia libera**", caratterizzati dalla possibilità di una loro esecuzione "**senza alcun titolo abilitativo**", come specifica l'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001 (TUE - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia; trattasi prevalentemente di opere di manutenzione ordinaria). Si è chiesto, in particolare: "*se su uno stabile oggetto di domanda di condono e non ancora sanato, si effettuano ... spese di sostituzione di un impianto termico o altri interventi di edilizia libera, può essere disconosciuta la detrazione fiscale?*".

Ricorda preliminarmente l'Agenzia delle Entrate che la categoria degli interventi realizzabili in "edilizia libera" è definita dal richiamato art. 6 TUE ed ha visto un riordino complessivo della materia, da ultimo, ad opera del d.lgs. n. 222/2016. Tale ultimo decreto, in particolare, distingue tra (i) interventi realizzabili in edilizia libera senza alcun titolo abilitativo e (ii) interventi in edilizia libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA). Tra gli interventi in edilizia totalmente libera, *sub i*), rientrano, per l'appunto, interventi agevolabili ai sensi dell'art. 16-bis TUIR, tra cui - ricorda la scrivente Agenzia delle Entrate - quelli previsti alle seguenti lettere della disposizione:

"lett. f) (interventi relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi), lett. g) (interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico), lett. h) (interventi relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia), lett. l) (interventi rivolti alla prevenzione degli infortuni domestici) e gli interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici"

In relazione a tali ultimi interventi, per i quali, come si è detto, la disciplina edilizia non richiede alcun titolo abilitativo o specifica comunicazione, il contribuente che intende fruire della detrazione sopra detta è in ogni caso tenuto a conservare e presentare in caso di richiesta da parte dell'ufficio una **dichiarazione sostitutiva di atto notorio**, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000 nella quale - specifica l'Agenzia delle Entrate, richiamando la circolare n. 19/E/2020, p. 283 - dovrà essere:

“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”.

Su tali basi, l'Agenzia delle Entrate ha, in ultima analisi, ritenuto che qualora non risultino necessarie le preventive autorizzazioni edilizie e gli interventi da attuare siano effettivamente riconducibili nell'ambito della “edilizia libera” e nel novero degli interventi agevolabili di cui all'art. 16-bis del TUIR il contribuente potrà fruire della detrazione in argomento, a ciò non ostando la circostanza che tali **autonomi** interventi afferiscano ad un'immobile costruito in violazione di norme urbanistiche ed edilizie sanabili - ed oggetto, nel caso di specie, di istanza di condono.