

COLLEGIO GEOMETRI E  
GEOMETRI LAUREATI DELLA  
PROVINCIA DI ANC  
C SO GARIBALDI 91/A  
60121 ANCONA (AN)

**OGGETTO:** *Consulenza giuridica n. 910-1/2020*  
*Associazione/Ordine COLLEGIO GEOMETRI E GEOMETRI*  
*LAUREATI DELLA PROVINCIA DI ANC*  
*Codice Fiscale 80011050426*  
*Istanza presentata il 27/06/2020*

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 16-bis del DPR n. 917 del 1986 , e' stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il Collegio geometri e geometri laureati della provincia di Ancona, con sede in Ancona (AN), presenta la seguente richiesta di consulenza giuridica.

In considerazione della particolare significatività che i bonus energetici e ristrutturazione hanno in questo particolare momento ex DL 34/20 "Rilancio" (art. 119 e 121 che richiama le previsioni dell'art. 16 bis del TUIR), appare necessario acquisire qualche elemento concreto per agevolare la categoria e venire incontro all' esigenza di

tutela dei clienti (committenti) che fruiscono, in ultima analisi, delle agevolazioni fiscali e dei professionisti che li assistono.

Come noto, una delle condizioni per fruire del bonus Irpef per ristrutturazioni di cui all'articolo 16-bis Tuir è la regolarità, sotto il profilo amministrativo, dei lavori edilizi eseguiti sull'immobile.

Il comma 9 della richiamata norma rimanda al D.M. 41/1998, attuativo dell'agevolazione Irpef per ristrutturazioni edilizie, con il quale sono state adottate le procedure di controllo che l'Agenzia delle Entrate deve utilizzare in fase di verifica nei confronti dei contribuenti che abbiano usufruito di tale agevolazione. Ai sensi dell'articolo 4 D.M. 41/1998, la detrazione Irpef per ristrutturazioni edilizie viene disconosciuta da parte dell'Amministrazione finanziaria in caso di esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate in fase di inizio lavori a mezzo delle apposite comunicazioni (SCIA, DIA, CILA, ecc.).

In caso di irregolarità riscontrate, l'Amministrazione finanziaria procede a disconoscere il beneficio fiscale fruito dal contribuente, recuperando a tassazione la detrazione indebitamente fruita e applicando le relative sanzioni.

Orbene, qualora le opere da realizzare rientrino fra quelle di EDILIZIA LIBERA, indicate nel GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA (ai sensi dell'art 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222) che ad ogni buon conto si allega, e quindi NON siano soggette a comunicazioni preventiva all'Amministrazione (SCIA, DIA, CILA, ecc.), ma siano solo asseverate con autodichiarazione, portante data certa, si ritiene che sia sufficiente la procedura qui esposta per fruire della detrazione.

In particolare si chiede se su uno stabile oggetto di domanda di condono e non ancora sanato, si effettuano per esempio spese di sostituzione di un impianto termico o altri interventi di edilizia libera, può essere disconosciuta la detrazione fiscale? La norma

non prevede tale disconoscimento, ma si chiede conferma di tale interpretazione.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA**

L'Ente non ha prospettato alcuna soluzione interpretativa.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

La detrazione dall'IRPEF per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, originariamente introdotta dall'art. 1 della legge n. 449 del 1997 e più volte prorogata, è stata resa permanente mediante l'introduzione dell'art. 16-bis nel TUIR (d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917) ad opera del decreto-legge n. 201 del 2011.

La relazione illustrativa al disegno di legge di conversione del citato dl 201/2011 dà atto che, nel confermare sia l'ambito oggettivo e soggettivo di applicazione della citata legge n. 449 del 1997, sia le condizioni di spettanza del beneficio fiscale, si è inteso fare salvo il consolidato orientamento di prassi formatosi in materia.

Il citato articolo 16-bis, al comma 1, lettera b), considera agevolabili gli interventi previsti dall'articolo 3, comma 1, lettere b), c) e d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia), eseguiti sulle singole unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze.

La fruizione dell'agevolazione è subordinata al rispetto degli adempimenti stabiliti dal D.M. 18 febbraio 1998, n. 41, cui il comma 9 dell'articolo 16-bis rinvia, fra cui, l'obbligo - previsto all'articolo 1, lett. a) del citato decreto - di "... conservare ed esibire

...i documenti ..indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate".

Tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, individuati con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori).

Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, 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 (Circolare 1.06.2012 n. 19/E, risposta 1.5; Circolare 31.05.2019, n. 13/E; Circolare 8.7.2020, n.19/E).

Con il Decreto legislativo n. 222 del 2016 è stato attuato un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera.

Tale decreto, che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001, nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo, e interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA).

Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II - Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

Attualmente, dunque, la disciplina dell'attività edilizia può essere così ricostruita:

- attività edilizia totalmente libera. Si tratta di interventi edilizi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo, né è prevista alcuna specifica comunicazione (si tratta prevalentemente di opere di manutenzione ordinaria). Rientrano tra le opere non soggette ai titoli abilitativi anche alcuni degli interventi di cui all'art. 16-bis del TUIR, 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;
- attività edilizia previa comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA). Si tratta degli interventi edilizi eseguibili previa comunicazione al comune dell'inizio dei lavori e asseverazione del tecnico (manutenzione straordinaria);
- attività edilizia soggetta a SCIA. Si tratta di tutti i restanti interventi edilizi non rientranti nell'attività edilizia totalmente libera, né nell'attività edilizia previa comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), né nell'attività edilizia soggetta a

permesso di costruire e soggetta a super SCIA;

- attività edilizia soggetta a permesso di costruire. Si tratta degli interventi edilizi indicati all'articolo 10 del DPR n. 380 del 2001 degli interventi edilizi indicati all'articolo 10 del DPR n. 380 del 2001;

- attività edilizia soggetta a SUPER SCIA alternativa al permesso di costruire.

Con il DLGS n. 222 del 2016 è stato attuato, tra l'altro, un riordino complessivo dei titoli e degli atti legittimanti gli interventi edilizi, prevedendo nel contempo un ampliamento della categoria degli interventi soggetti ad attività completamente libera. In estrema sintesi, il citato decreto legislativo - che modifica anche alcune disposizioni del D.P.R. n. 380 del 2001 - nel delineare i regimi abilitativi previsti in caso di realizzazione di interventi edilizi distingue, tra l'altro, tra interventi realizzabili in edilizia libera, senza alcun titolo abilitativo e interventi in attività libera realizzabili, invece, a seguito di una comunicazione asseverata di inizio lavori (CILA). Il decreto è, inoltre, corredato dalla Tabella "A" che, nella Sezione II - Edilizia, riporta, in corrispondenza del lavoro da eseguire, la procedura richiesta e il titolo edilizio necessario. In attuazione dell'art. 1, comma 2, del citato decreto legislativo n. 222 del 2016, infine, il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti ha emanato il decreto ministeriale 2 marzo 2018 al quale è allegato il Glossario Unico delle principali opere realizzabili in attività di edilizia libera.

In merito alle opere edilizie difformi, si possono distinguere, in relazione all'eventuale decadenza dal beneficio, due situazioni:

a) la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso quali, ad esempio, opere soggette a concessione edilizia erroneamente

considerate in una denuncia d'inizio di attività ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. Questo caso non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici fiscali, purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti;

b) la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Questo caso comporta la decadenza dai benefici fiscali in quanto si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa (circolare 24.02.1998, n. 57/E, paragrafo 7).

La medesima circolare n. 57 prevedeva, al riguardo, nella sola sopra menzionata ipotesi a), l'onere, a carico del contribuente, della trasmissione del corretto titolo edilizio rilasciato in sanatoria.

La fattispecie prospettata nella richiesta di consulenza giuridica attiene alla possibilità che possa essere disconosciuta la detrazione fiscale in caso di esecuzione su un immobile, già oggetto di domanda di condono edilizio, ma non ancora sanato (cioè non ancora in possesso del titolo in sanatoria), di opere oggetto di edilizia libera, ovviamente rientranti tra quelle per le quali spetti la detrazione in argomento.

Al riguardo, la scrivente rileva innanzitutto che la verifica della necessità del conseguimento o meno degli idonei titoli edilizi, eventualmente necessari per l'esecuzione delle opere agevolabili fiscalmente, non può che essere rimessa al contribuente (nell'eventualità assistito da consulenti e/o tecnici).

Peraltro, le conseguenze di carattere non fiscale (ad es., di rilevanza penale) relative alla esecuzione di opere su immobili difformi o abusive, non riguardano l'Agenzia delle Entrate, mentre eventuali interventi abusivi che comportano la decadenza dalle agevolazioni fiscali (art. 49, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380), di carattere

particolarmente grave, devono essere segnalate, entro precisi termini (art. 49, comma 2, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380).

La qualificazione degli interventi dal punto di vista edilizio e urbanistico presuppone, tuttavia, valutazioni di natura tecnica che esulano dalle competenze della scrivente in quanto spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia edilizia ed urbanistica, ogni riscontro in merito.

Pertanto, sul presupposto, non verificabile in sede di consulenza giuridica, che per l'effettuazione degli interventi di cui si tratta, in base ai vigenti regolamenti edilizi, non sia necessario effettuare alcuna comunicazione, si ritiene che la detrazione possa essere riconosciuta, sempreché siano stati posti in essere anche tutti gli ulteriori adempimenti richiesti dal citato decreto n. 41 del 1998, e comunque sempre che non si sia verificata l'ipotesi (di difficilissima prospettazione per la tipologia di interventi c.d. "di edilizia libera") delle violazioni indicate nell' art. 49, comma 1, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380.

Sarà comunque necessario redigere una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000, in cui dovrà essere indicata la data di inizio dei lavori e attestata la circostanza che gli interventi edilizi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili, anche nel caso in cui i medesimi non necessitino di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente.

Con circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020 - pag. 283, nonché con pregressi documenti di prassi, l'Agenzia delle Entrate ha, infatti, precisato che "Tra i documenti che i contribuenti devono conservare e presentare per la fruizione delle detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, individuati con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n. 149646 del 2 novembre 2011, sono comprese le abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla



tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Solo nel caso in cui la normativa edilizia applicabile non preveda alcun titolo abilitativo per la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio agevolati dalla normativa fiscale, è richiesta la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2000, 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 (Circolare 1.06.2012 n. 19, risposta 1.5)."

Pertanto, qualora non risultino necessarie le preventive autorizzazioni edilizie ed effettivamente gli interventi da attuare siano riconducibili nell'ambito della c.d. "edilizia libera" e nel novero degli interventi agevolabili di cui all'articolo 16-bis del TUIR, il contribuente potrà fruire della detrazione in argomento; ciò in quanto non può ritenersi ostativa ai fini del riconoscimento dell'agevolazione la circostanza che per l'immobile non sia ancora concluso il procedimento relativo al condono edilizio, anche considerando che nella fattispecie proposta l'agevolazione non riguarda le spese relative agli interventi che sono stati oggetto del medesimo condono.

Gli atti normativi e di prassi citati sono reperibili sul sito: [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**Roberto Egidi**

**(firmato digitalmente)**