



# Ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio, tutto dipende dal catasto

Piuttosto comuni sono gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, tra cui la divisione di uno o più appartamenti. Tipico è il caso dei genitori che si spossessano di una parte della loro abitazione per permettere al figlio di avere uno distinto appartamento a propria disposizione. Caso inverso è quello dell'unione (tecnicamente si parla di fusione catastale) di due appartamenti tra loro confinanti, specie in caso di esigenze di maggiore metratura. Posto che l'art. 16-bis del Tuir riconosce una detrazione d'imposta lorda

del 50% delle spese documentate per interventi di recupero del patrimonio edilizio, fino ad un ammontare delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare, su unità immobiliari residenziali e sulle loro pertinenze, altrettanto comune è la domanda entro quale limite di spesa il contribuente può detrarre le spese, visto che lo stesso è previsto dalla legge in misura annuale e riguarda il singolo immobile. Seppur possa sembrare strano in relazione all'applicazione di alcune fattispecie pratiche, la norma va in-

terpretata nel senso che «nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per la individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori» (circolare 121/E del 11/05/1998 e, in ultimo, circolare n. 7/E del 4/04/2017).

Le pratiche Scia, richieste per l'autorizzazione comunale all'effettuazione dei lavori di ac-

corpamento o divisione delle unità immobiliari, "punteranno" alla situazione catastale esistente all'inizio dei lavori, determinando quindi il riferimento per la definizione del numero delle unità esistenti all'inizio dei lavori denunciati. Eventuali successivi interventi edilizi effettuati sulle medesime unità immobiliari, per essere considerati autonomamente detraibili, rispetto a quelli eseguiti in anni precedenti, dovranno essere autonomamente attestati dalla documentazione richiesta dalla normativa edilizia vigente. In tutti i casi, ai fini della richiesta detraibilità delle spese, è necessario il rispetto delle altre condizioni soggettive e della normativa previste dalla Legge.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**FABIO VALENTE**  
**STUDIO PILONE**

