



Ai gentili clienti
Loro sedi

La detrazione IRPEF per le spese di recupero del patrimonio edilizio relative alle aree esterne

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che ai sensi della lett. b) dell'art. 16-bis del TUIR, **nei giardini di pertinenza degli immobili residenziali è possibile beneficiare della detrazione IRPEF del 50%** per alcuni interventi che possano essere considerati "*di manutenzione straordinaria*" così come definiti dall'art. 3 lett. b) del DPR 380/2001. In aggiunta, in relazione ai giardini pertinenziali potrebbero essere agevolabili **gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche** (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione), **relativi all'adozione di misure per prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi** (a titolo esemplificativo, il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici) e riguardanti **l'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici** (ad esempio, l'installazione del corrimano). Nella Guida dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a marzo 2016 viene fatto un **elenco esemplificativo degli interventi ammessi alla detrazione IRPEF del 50%**. Per quel che concerne i giardini di pertinenza, **possono fruire del beneficio fiscale**, ad esempio: i) **la nuova realizzazione di cancelli e recinzioni esterne o la sostituzione di quelli esistenti** con altri aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti (nei materiali, nelle dimensioni o nei colori); ii) **la sostituzione di gradini esterni** (modificandone la forma, le dimensioni o i materiali rispetto a quelli preesistenti); iii) **la realizzazione e la sostituzione dei muri di cinta** (la sostituzione deve avvenire sempre con materiali o forme diverse dal muro preesistente); iv) **la nuova pavimentazione esterna o la sostituzione della preesistente** (con diversi materiali e superfici); v) **il rifacimento della piscina** (modificando i caratteri preesistenti), ecc. Non possono beneficiare della detrazione, invece, **gli interventi che riguardano il mantenimento o la sostituzione di piante o alberi**.

Premessa

La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16 -bis del Dpr 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi). Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 **e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.**

La detrazione è pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse **non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.**

Osserva

Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, **il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.**

Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi.

Da ultimo, **la legge di stabilità 2016** (legge n. 208 del 28 dicembre 2015) **ha prorogato al 31 dicembre 2016 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%),** confermando **il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.**

Dal 1° gennaio 2017 la detrazione tornerà **alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare**

Le manutenzione agevolabili sui giardini pertinenziali

L'art. 16-bis comma 1 lett. b) del TUIR dispone che **è possibile beneficiare della detrazione per gli interventi di manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione **edilizia eseguiti sulle "singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze"**.

Osserva

In sostanza, **è possibile beneficiare dell'agevolazione del 50% anche per alcuni interventi che vengono eseguiti nei giardini di pertinenza degli immobili residenziali** che possano essere considerati *"interventi di manutenzione straordinaria"*.

In aggiunta, **in relazione ai giardini pertinenziali potrebbero essere agevolabili gli interventi contemplati:**

→ dalla lett. e) dell'art. 16-bis in oggetto e finalizzati **all'eliminazione delle barriere architettoniche** (per esempio, la **realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione**);

- dalla lett. f), relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il **rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi** (a titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici)
- dalla lett. l), riguardante **l'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici** (tra le opere agevolabili rientra, ad esempio, l'installazione del corrimano).

Nella Guida dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a marzo 2016 **viene fatto un elenco esemplificativo degli interventi ammessi alla detrazione IRPEF del 50%. Per quel che concerne i giardini di pertinenza, possono fruire del beneficio fiscale, ad esempio:**

- la **nuova realizzazione di cancelli e recinzioni esterne o la sostituzione di quelli esistenti con altri aventi caratteristiche diverse** da quelli preesistenti (nei materiali, nelle dimensioni o nei colori);
- la **sostituzione di gradini esterni** (modificandone la forma, le dimensioni o i materiali rispetto a quelli preesistenti), la realizzazione e la sostituzione dei muri di cinta (la sostituzione deve avvenire sempre con materiali o forme diverse dal muro preesistente);
- la **nuova pavimentazione esterna o la sostituzione della preesistente** (con diversi materiali e superfici), il rifacimento della piscina (modificando i caratteri preesistenti), ecc.

Si tratta, in sostanza, di **interventi di manutenzione straordinaria** così come definiti dall'art. 3 lett. b) del DPR 380/2001, che consistono in opere e modifiche necessarie per "*rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici*", nonché **per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici**, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e **non comportino modifiche di destinazione d'uso dell'immobile**: eventuali interventi di manutenzione ordinaria eseguiti come completamento necessario di un intervento di manutenzione straordinaria, sono assorbiti in tali ultimi interventi (R.M. 01.02.1990 n. 551463).

Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria (art. 3 co. 1 lett. a) DPR 380/2001)

*** in neretto gli interventi che possono riguardare i giardini di pertinenza**

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria, così come precisato dalla medesima Agenzia delle Entrate (C.M. 57 24.02.1998) i seguenti interventi:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- **rifacimento di scale e rampe**;
- interventi finalizzati al risparmio energetico;
- **recinzione dell'area privata** (realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate);

→ costruzione di scale interne.

Rientrano nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria (DRE Lombardia 0303.1999 n. 69429/98, 11.03.1999 n. 1509 e 16.04.1999 n. 69425) anche i seguenti:

- demolizione e rifacimento dei canali di grondaia e pluviali in lamiera con nuovi elementi di rame e nuove installazioni;
- **sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonabile con altri aventi caratteristiche e colori diversi;**
- **realizzazione di un marciapiede su suolo provato con posa di nuova pavimentazione;**
- installazione di un nuovo impianto di condizionamento con unità refrigerante esterna e unità ventilanti interne pensili;
- sostituzione della caldaia esistente ed installazione di un nuovo bollitore per acqua sanitaria;
- modifica dell'impianto idrico con sostituzione e nuovo posizionamento dell'autoclave;
- interventi di adeguamento degli impianti alle norme antincendio;
- apertura di lucernari di mansarde, senza modifica della destinazione d'uso.

Altri interventi di manutenzione straordinaria sono stati individuati, invece, dalla giurisprudenza amministrativa. Si tratta, in particolare, dei seguenti:

- demolizione e ricostruzione di tramezzi e solai (Consiglio di Stato 01.03.1993 n. 301)
- **costruzione o rifacimento totale di sistemazioni esterne** (TAR Puglia 29.09.1982 n. 338);
- inserimento di nuovi servizi igienici in mancanza o in presenza degli stessi (TAR Piemonte 06.11.1979 n. 505);
- realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e tecnologici, quali impianti ecologici, audiovisivi, acustici, di riscaldamento di raffreddamento ed antincendio (Consiglio di Stato 07.04.1989 n. 194);
- installazione di un ascensore (TAR Lombardia 08.06.1984 n. 235).

Con riferimento **agli interventi di manutenzione straordinaria**, è bene precisare che **l'art. 17 del DL 12.9.2014 n. 133** (c.d. decreto "Sblocca Italia") ha introdotto disposizioni modificative al citato D.P.R. 380/2001. Una delle modifiche di maggiore importanza riguarda, appunto, **la definizione di "interventi di manutenzione straordinaria"**.

Osserva

In particolare, a seguito della modifica apportata al testo dell'art. 3, co. 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001, nell'ambito di tali interventi di manutenzione straordinaria sono compresi **anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere che implicano la modifica delle superfici** e, conseguentemente, **dei volumi delle singole unità immobiliari**, purché, lo si ribadisce, non alterino **la volumetria complessiva degli**

edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi che non possono beneficiare della detrazione

Non possono beneficiare della detrazione, in quanto non rientrano nella definizione di manutenzione straordinaria, invece, **gli interventi che riguardano il mantenimento o la sostituzione di piante o alberi.**

Osserva

Si segnala, tuttavia, che **il 28 aprile 2015 è stato presentato al Senato un Ddl. (S. 1896)**, per il quale l'esame non è ancora iniziato, **con il quale si intenderebbe introdurre una detrazione del 36% per le spese sostenute dai contribuenti per le opere di "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti**, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni e per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. In base all'attuale testo del Ddl., **l'agevolazione spetterebbe fino ad un massimo complessivo di 30.000 euro annui, limitatamente alla parte che eccede 2.000 euro.**

L'intento di questa "nuova" detrazione sarebbe quello di incrementare il valore ecologico e ambientale delle zone densamente edificate e di recuperare quello estetico e paesaggistico di spazi privati caratterizzati da degrado e abbandono. **Finalità, questa, certamente apprezzabile, ma che per la sua attuazione dovremo ancora attendere.**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.

Cordiali saluti