

Recupero abitativo sottotetto: ok alle detrazioni per ristrutturazione edilizia

La conferma dalla Corte di Giustizia Tributaria: l'intervento finalizzato a garantire le altezze minime non implica un ampliamento volumetrico

di [Redazione tecnica](#) – 20.03.2024

Le spese di ristrutturazione sostenute per la **riqualificazione del sottotetto a fini abitativi** sono pienamente detraibili dall'IRPEF ed eventuali cartelle di pagamento emesse dall'**Agenzia delle Entrate** sono illegittime, in quanto il recupero di sottotetto è qualificato come "**ristrutturazione edilizia**" dall'art. 64 della Legge regionale della Lombardia n. 12/2005, senza che esso possa essere considerato come intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento volumetrico e quindi come nuova costruzione.

Recupero sottotetto a fini abitativi: è ristrutturazione edilizia

A confermarlo è la **Corte di giustizia tributaria di secondo grado di Milano**, con la **sentenza del 2 febbraio 2024, n. 341**, con la quale i giudici hanno sottolineato le finalità della norma e della detrazione collegata, ovvero favorire il riutilizzo degli immobili già edificati, mitigando il **consumo di suolo** e incrementando l'**efficienza energetica** e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti.

La controversia nasce dall'impugnazione di una cartella di pagamento emessa dall'Agenzia delle Entrate per indetraibilità dall'IRPEF delle spese di ristrutturazione che il contribuente aveva invece portato in detrazione ai sensi dell'**art. 16-bis del d.P.R. 917/1986**. Nel dettaglio, l'immobile era stato acquistato dopo un intervento di "ristrutturazione edilizia" ex art. 64 della L.R. Lombardia 12/2005, e quindi ha fruttato di un intervento di recupero del sottotetto a fini abitativi. Il contribuente, nell'istanza di annullamento in autotutela dell'avviso di pagamento presentata al Fisco, aveva proprio specificato di non avere ampliato la superficie dei locali, ma di aver solo **modificato le altezze** del tetto al mero fine di rispettare la disciplina urbanistico-edilizia in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti.

Di diverso avviso l'Amministrazione fiscale, per la quale in caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, la detrazione compete **solo in caso di fedele ricostruzione**, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente; ell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, la detrazione invece non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

CGT: la spesa per il recupero del sottotetto è detraibile

Già in primo grado la Corte Tributaria aveva evidenziato l'illegittimità della pretesa erariale di qualificare il recupero del sottotetto dell'immobile come "demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente" e, quindi, come nuova costruzione.

L'innalzamento e la modifica della pendenza delle falde e della linea di gronda - realizzati in ossequio all'art. 64 della L.R. 12/2005 unicamente al fine di garantire l'altezza prescritta dall'art. 63 della medesima Legge Regionale - non hanno certo determinato "nuovi volumi utili di superficie abitabile", bensì solo il minimo aumento di altezza richiesto per l'**abitabilità dei locali**.

Una tesi confermata anche in appello: l'acquisto di immobile totalmente oggetto di recupero edilizio da sottotetto, direttamente da un'impresa costruttrice dà diritto al privato acquirente di fruire della detrazione fiscale stabilita in misura forfettaria ai sensi dell'art. 16 bis, comma 3, del d.P.R. 917/1986 (TUIR) e dell'art. 63 L.R. n.12/2005, senza necessità di ulteriore produzione documentale rispetto alle spese effettuate, se non con esclusivo riferimento al **titolo abilitativo** e all'**atto pubblico di acquisto** che unitamente contengono tutti i riferimenti utili ai fini della determinazione della detrazione.

Pertanto, come affermato dai primi Giudici, la legge regionale ha previsto una disciplina urbanistica tesa a favorire il recupero, ai fini abitativi, del sottotetto, da realizzarsi attraverso i vigenti titoli abilitativi anche nei casi in cui l'attività edilizia abbia condotto al mero innalzamento per giungere alle altezze minime

previste per l'abitabilità del bene recuperato (secondo la recente **sentenza del Consiglio di Stato del 15 gennaio 2024, n. 488** è necessario il permesso di costruire).

La detrazione fiscale è connaturata alla legislazione in tema di **transizione ecologica**, che favorisce il riutilizzo in senso urbanistico ed ambientale degli immobili già edificati, mitigando il consumo di suolo ed incrementando, per converso, l'efficienza energetica e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti.

Nel respingere l'appello del Fisco, i giudici tributari hanno quindi ribadito che l'intervento di **risanamento conservativo** effettuato da imprese di costruzione che riqualificano nella loro interezza gli immobili preesistenti e che cedono il bene merce entro i termini di legge, soggiace alla **disciplina di favore fiscale** prevista dall' art. 16-bis, comma 3, TUIR, da combinare con il dettato di cui agli artt. 13-16 del d.l. 63/2013 in tema di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

La detrazione spettante è pari al **25% del prezzo di acquisto per la frazione del 50%**, a quote costanti e decennali.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*