

Recupero del sottotetto, le spese sono detraibili dall'Irpef

di Giorgio Tacconi

Le spese sostenute per la riqualificazione del sottotetto a fini abitativi sono pienamente detraibili, in quanto l'intervento è qualificato come "ristrutturazione edilizia"

Giovedì 4 aprile 2024

La Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia, nella **sentenza n. 341/11 del 2 febbraio 2024**, ha stabilito che le spese sostenute per la riqualificazione del sottotetto a fini abitativi sono **pienamente detraibili dall'imposta lorda Irpef**, in quanto il recupero di sottotetto è qualificato come "ristrutturazione edilizia" dall'art. 64 della Legge regionale della Lombardia n. 12/2005.

Recupero del sottotetto: le precisazioni dei Giudici

I Giudici milanesi hanno precisato che la detrazione per la ristrutturazione del sottotetto è connaturata alla legislazione in tema di **transizione ecologica**, finalizzata a favorire il riutilizzo "in senso urbanistico ed ambientale" degli immobili già edificati. Tale beneficio fiscale mira, infatti, a mitigare il consumo di suolo e ad incrementare l'efficienza energetica e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti.

La sentenza interviene sul ricorso contro la notifica con cui l'Agenzia delle Entrate intimava il pagamento di una somma a titolo di **ripresa a tassazione per indetraibilità** dall'imposta lorda Irpef, per spese di ristrutturazione sostenute da una società immobiliare, per un **intervento volto al recupero del sottotetto** dell'immobile preesistente, in conformità al permesso di costruire, previa realizzazione delle opere necessarie a **garantire l'abitabilità** dei relativi locali. In particolare, le falde e la linea di gronda del tetto avevano subito delle modifiche onde "assicurare per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40", come prescritto dalle norme regionali.

Ristrutturazione edilizia o ristrutturazione con demolizione e ricostruzione?

Il ricorso era fondato sul presupposto che la qualificazione del **recupero di sottotetto quale "ristrutturazione edilizia"** avrebbe **legittimato la detraibilità delle spese** sostenute per l'intervento edilizio, dato che non era stata ampliata la superficie dei locali, ma solo modificate le altezze del tetto al mero fine di rispettare la disciplina urbanistico-edilizia.

L'Amministrazione fiscale aveva invece **qualificato l'intervento come "ristrutturazione con demolizione e ricostruzione"**, precisando che la detrazione compete solo in caso di fedele ricostruzione, nel rispetto della volumetria dell'edificio preesistente; conseguentemente, nell'ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente, **la detrazione non spetta** in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una "nuova costruzione".

I primi Giudici hanno ritenuto **fondato il ricorso** statuendo che "nel caso di specie, appare evidente 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 unicamente al fine di **garantire l'altezza media ponderale di metri 2,40**, prescritta dalla legge regionale, non ha certo determinato nuovi volumi utili di superficie abitabile, bensì solo il minimo aumento di altezza richiesto per l'abitabilità dei locali".

Il Collegio di secondo grado ha dato torto al ricorso in appello dell'Amministrazione fiscale, ritenendo che i primi Giudici avessero **correttamente qualificato la fattispecie** in contestazione che, propriamente, concerne "l'acquisto di immobile totalmente oggetto di recupero edilizio da sottotetto, direttamente da un'impresa costruttrice e dunque con **diritto in capo al privato acquirente di fruire della detrazione fiscale 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**".

Il recupero del sottotetto e l'intervento di risanamento conservativo

Peraltro, sottolineano i Giudici milanesi, la legge regionale (art. 63 legge regionale della Lombardia n.12/2005) 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 recentissima sentenza del Consiglio di Stato, sezione 7, n.488/2024 è necessario il permesso di costruire).

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 decreto-legge n. 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 *Teknoring*