



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF065

# INFO FLASH

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 5

<b>OGGETTO</b>	<b>RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE - CALCOLO DEL LIMITE DI SPESA</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	ART. 16-BIS, DPR 917/1986
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>09/04/2018</b>

**Sintesi:** il presente lavoro è rivolto alla verifica del rispetto del limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione nelle varie casistiche che si possono presentare in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia (ex art. 16-bis Tuir):

- accorpamento di più unità abitative
- pertinenze al servizio di più unità immobiliari di diversi proprietari
- sostenimento delle spese da parte di più soggetti
- parti comuni condominiali
- prosecuzione di interventi iniziati in anni precedenti
- mera prosecuzione e nuovi interventi nello stesso anno
- demolizione con o senza ampliamento

Per gli interventi di **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 16.bis del Tuir:

- ⇒ per le spese sostenute **fino al 25.06.2012** il limite massimo di spesa agevolabile era stabilito in € **48.000,00 per ciascuna unità immobiliare**
- ⇒ per le spese sostenute **a partire dal 26.06.2012** il limite di spesa agevolabile è stabilito in € **95.000,00 per ciascuna unità immobiliare (art. 16, DL 63/2013)**

da ripartire tra gli interessati se più soggetti hanno diritto alla detrazione (comproprietari, etc.)

L'agevolazione come disciplinata dal DL 63/2013 è stata prorogata di anno in anno dalle Leggi di Stabilità.



Nota: da ultimo l'art. 1 c. 3 Legge di Bilancio 2018 (L. 205/2017), **in vigore dal 1° gennaio 2018**, ha disposto una serie di **proroghe, con modifiche**, delle detrazioni Irpef per gli interventi sostenuti sul patrimonio immobiliare

PERIODO D'IMPOSTA	TIPOLOGIA DI SPESA	DETRAZIONE	LIMITE MAX SPESA	RATE	Rif. Normativo
1998 e 1999	interventi di ristrutturazione e edilizia	41%	€ 48.000	10	art.1 L. 449/1997
2000 e 2001		36%	€ 48.000	10	art.1 L. 449/1997
Fino al 25.06.2012		36%	€ 48.000	10	art. 11, DL 83/2012
Dal 25.06.2012 fino al 31.12.2013		50%	€ 96.000	10	art. 16, DL 63/2013
2014		50%	€ 96.000	10	art. 1, c. 139, lett. d), n. 1), L. 147/2013
2015		50%	€ 96.000	10	art. 1, c. 47, lett. b), n. 1), L. 190/2014
2016		50%	€ 96.000	10	art. 1, c. 74, lett. c), L. 208/2015
2017		50%	€ 96.000	10	art. 1, c. 2, lett. c), n. 1), L. 232/2016
2018		50%	€ 96.000	10	art. 1, c. 3, lett. b), n. 1), L. 205/2017

Nella seguente tabella, con il supporto di esempi pratici, si analizza il calcolo del limite di spesa massimo agevolabile nel caso di effettuazione di **interventi di ristrutturazione edilizia**.

**CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI**  
 REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225  
 Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

CASI PARTICOLARI		
FATTISPECIE	SOLUZIONE	ESEMPI
<b>ACCORPAMENTO DI PIÙ UNITÀ ABITATIVE</b> (CM 121/1998)	Deve farsi riferimento <b>al numero di unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi (e non quelle risultanti ex post)</b>	Il Sig. Rossi effettua lavori finalizzati ad accorpare due appartamenti adiacenti: - il limite massimo di spesa è € 96.000 x 2 = € 192.000. In questo caso, infatti, per ciascuna unità abitativa esistente all'atto d'inizio dei lavori si applica il plafond di € 96.000.
<b>FRAZIONAMENTO DI UNA UNITÀ ABITATIVA</b> (CM 121/1998)		Nell'Esempio precedente, i lavori siano finalizzati a frazionare una unità immobiliare (anche non abitativa) in 2 A/3 autonomi: - il limite massimo di spesa è di soli € 96.000.
<b>PERTINENZE AL SERVIZIO DI PIÙ UNITÀ IMMOBILIARI DI DIVERSI PROPRIETARI</b> (CM 3/2016)	Per le spese sostenute sulla <b><u>pertinenza comune</u></b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>ciascun comproprietario della pertinenza</li> <li>dispone dell'importo massimo ammesso di € 96.000.</li> </ul>	<p><b>ESEMPIO 1</b> Il Sig. Rossi e Bianchi effettuano sulla pertinenza comune alla loro abitazione (garage) interventi per € 100.000, di cui: - il 50% a carico del Sig. Rossi; - il 50% a carico del Sig. Bianchi. Entrambi potranno calcolare la detrazione sul limite massimo di € 96.000, essendo la spesa sostenuta da ciascuno inferiore a detto limite.</p> <p><b>ESEMPIO 2</b> Il Sig. Rossi e Bianchi effettuano sulla pertinenza comune alla loro abitazione (garage) interventi per € 120.000, di cui:  <ul style="list-style-type: none"> <li>il 90% a carico del Sig. Rossi;</li> <li>il 10% a carico del Sig. Bianchi.</li> </ul> Il Sig. Rossi potrà calcolare la detrazione sul limite massimo pari a € 96.000.  <b>€ 96.000:10*50%= € 4.800</b>  Sulla restante spesa (€ 120.000*90%= €108.000 - € 96.000=12.000) <b>non potrà essere calcolata alcuna detrazione.</b>  Il Sig. Bianchi può calcolare la detrazione sulla spesa sostenuta pari ad € 12.000</p>
<b>SOSTENIMENTO DELLE SPESE DA PARTE DI PIÙ SOGGETTI</b> (CM 57/1998)	È necessario <b><u>rapportare</u></b> l'importo massimo agevolabile al numero degli aventi diritto in relazione <b><u>alla percentuale di sostenimento</u></b> delle spese di ognuno di essi	<p><b>ESEMPIO 1</b> Il Sig. Rossi e il Sig. Bianchi sono proprietari al 50% ciascuno di un appartamento, nel quale sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia a maggio 2017 per un totale di € 60.000,00. La spesa è stata sostenuta per il 70% dal sig. Rossi e il 30% dal sig. Bianchi.  L'importo speso per la ristrutturazione è inferiore al limite massimo agevolabile, pari ad € 96.000,00 per unità immobiliare. In sede di dichiarazione (Redditi 2018), ciascun contribuente potrà calcolare la detrazione sull'importo effettivamente sostenuto, pari rispettivamente a:  <ul style="list-style-type: none"> <li>Sig. Rossi € 42.000,00 (70% di € 60.000,00)</li> <li>Sig. Bianchi € 18.000,00 (30% di € 60.000,00)</li> </ul> </p>

		<p><b><u>ESEMPIO 2</u></b></p> <p>Il Sig. Rossi e il Sig. Bianchi sono proprietari al 50% ciascuno di un appartamento, nel quale sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione edilizia a maggio 2017 per un totale <b>di € 100.000,00</b>. La spesa è stata sostenuta per il 60% dal sig. Rossi e il 40% dal sig. Bianchi.</p> <p>L'importo speso per la ristrutturazione è superiore al limite massimo agevolabile, pari ad € 96.000,00 per unità immobiliare.</p> <p>In sede di dichiarazione, ciascun contribuente potrà calcolare la detrazione facendo riferimento all'importo massimo agevolabile pari ad € 96.000,00, pari rispettivamente a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sig. Rossi € 57.600,00 (60% di € 96.000,00)</li> <li>▪ Sig. Bianchi € 38.400,00 (40% di € 96.000,00).</li> </ul>
<p><b>PARTI COMUNI CONDOMINIALI</b></p>	<p>Gli interventi eseguiti sulle parti comuni condominiali assumono rilievo autonomo ai fini del limite massimo agevolabile rispetto agli interventi sulle singole unità immobiliari</p>	<p><b><u>ESEMPIO 1</u></b></p> <p>Il Sig. Rossi è proprietario di un appartamento in un condominio e nel 2017 ha sostenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- €100.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento;</li> <li>- € 30.000,00 per gli interventi sulle parti comuni del condominio (in ragione dei millesimi di proprietà).</li> </ul> <p>La detrazione verrà calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lavori su appartamento: € 96.000: 10 x 50% = € 4.800,00. (Nota: la quota di spesa &gt; € 96.000 non è agevolabile)</li> <li>▪ interventi su parti comuni del condominio: € 30.000: 10 x 50% = € 1.500,00.</li> </ul> <p><b><u>ESEMPIO 2</u></b></p> <p>Il Sig. Rossi è proprietario di un appartamento in un condominio e nel 2017 ha sostenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- € 80.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento;</li> <li>- € 20.000,00 per gli interventi sulle parti comuni del condominio (in ragione dei millesimi di proprietà).</li> </ul> <p>La detrazione verrà calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ lavori su appartamento: € 80.000: 10 x 50% = € 4.000,00.</li> <li>▪ interventi su parti comuni del condominio: € 20.000: 10 x 50% = € 1.000,00</li> </ul> <p><b><u>Parti comuni:</u></b> si evidenzia che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ nel caso di titolarità, da parte di una singola persona, di più appartamenti, il limite agevolabile (€ 96.000) riferito alle parti comuni va considerato per ciascuna abitazione</li> <li>⇒ non esistono "parti comuni" (con autonomo limite di spesa in ragione dei millesimi) nel caso di un edificio costituito: <ul style="list-style-type: none"> <li>- da un'unica unità abitativa + relative pertinenze (CM 121/98)</li> <li>- da 2 unità abitative utilizzate unitariamente (RM 167/2007)</li> </ul> </li> <li>⇒ per l'esistenza di "parti comuni" è sufficiente l'esistenza di &gt; 1</li> </ul>

		<p>unità abitativa “funzionalmente autonoma” anche se:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- di proprietà esclusiva di un soggetto (<u>es</u>: casa composta di 2 A/3 posseduti solo da A)</li> <li>- in comproprietà di più soggetti (<u>es</u>: i 2 A/3 sono posseduti entrambi al 50% da A e B)</li> </ul>
<p><b>PROSECUZIONE DI INTERVENTI INIZIATI IN ANNI PRECEDENTI</b> (CM 17/2015)</p>	<p>Nel caso di interventi iniziati negli anni precedenti e conclusi (o proseguiti) nel corso del successivo periodo, <b>il limite di € 96.000,00 deve essere inteso complessivamente ove gli interventi del periodo successivo rappresentato mera prosecuzione dei precedenti interventi</b></p>	<p><b>ESEMPIO 1</b></p> <p>Il Sig. Rossi è proprietario di un appartamento in un condominio e ha sostenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel 2012 (prima del 25.06) € 50.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento;</li> <li>- nel 2013 € 40.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento (interventi di mera prosecuzione di quelli del 2012)</li> <li>- nel 2017 € 60.000,00 per gli interventi sulle parti comuni del condominio (interventi di mera prosecuzione di quelli del 2013)</li> </ul> <p>La detrazione dovrà essere calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nel 2012 su € 48.000,00=€ 48.000,00:10*36%= € 1.728,00</li> <li>▪ nel 2013 su € 40.000; rimane un plafond di 8.000 (96.000 – 48.000= 48.000 – 40.000=8.000)</li> <li>▪ nel 2017 su € 8.000.</li> </ul>
<p><b>MERA PROSECUZIONE E NUOVI INTERVENTI NELLO STESSO ANNO</b> (CM 17/2015)</p>	<p>Qualora per la stessa unità abitativa vengano proseguiti nel corso del periodo d'imposta interventi di manutenzione iniziati in anni precedenti e al contempo vengano sostenute spese per interventi iniziati nuovi interventi agevolabili l'importo massimo di spesa sostenuta sul quale calcolare la detrazione spettante non potrà comunque superare la misura complessiva di € 96.000</p>	<p><b>ESEMPIO 1</b></p> <p>Il Sig. Rossi è proprietario di un appartamento in un condominio e ha sostenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel 2016 € 30.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento;</li> <li>- nel 2017 € 50.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento; si tratta in questo caso di mera prosecuzione del precedente intervento;</li> <li>- sempre nel 2017 € 60.000,00 per interventi autonomi sempre sulla medesima unità abitativa.</li> </ul> <p>La detrazione dovrà essere calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nel 2016 su € 30.000,00=€ 30.000,00:10*50%=€ 1.500</li> <li>▪ <b>MERA PROSECUZIONE:</b> nel 2017 per l'intervento di mera prosecuzione su € 50.000; rimane un plafond di € 16.000,00 (96.000 – 50.000 - 30.000=16.000)</li> <li>▪ <b>INTERVENTO AUTONOMO:</b> sempre nel 2017 per l'intervento autonomo su € 46.000 (96.000 – 50.000 - =46.000) considerato che nel medesimo periodo d'imposta non può essere sforato il limite massimo di € 96.000,00.</li> </ul> <p><b>ESEMPIO 2</b></p> <p>Il Sig. Rossi è proprietario di un appartamento in un condominio e ha sostenuto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel 2016 € 50.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- nel 2017 € 50.000,00 per la ristrutturazione del proprio appartamento; si tratta in questo caso di mera prosecuzione del precedente intervento;</li> <li>- nel 2018 € 60.000,00 per interventi autonomi sempre sulla medesima unità abitativa.</li> </ul> <p>La detrazione dovrà essere calcolata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nel 2016 su € 50.000,00= € 50.000,00:10*50%= € 2.500</li> <li>▪ <b>MERA PROSECUZIONE:</b> nel 2017 su € 46.000 (€96.000 – €50.000 – €50.000=- € 4.000) considerato che la somma degli importi spesi nel 2016 e nel 2017 supera il plafond di € 96.000,00</li> <li>▪ <b>INTEERVENTO AUTONOMO:</b> nel 2017 su € 50.000 (96.000 – 46.000 -=50.000) per il nuovo intervento di ristrutturazione considerato che nel medesimo periodo d'imposta non può essere sfiorato il plafond di € 96.000,00</li> </ul>
<p><b>RISTRUTTURAZIONE CON O SENZA DEMOLIZIONE CON O SENZA AMPLIAMENTO (RM 4/2011)</b></p>	<p>In presenza di lavori di ristrutturazione che implicano la demolizione con ricostruzione edificio ampliato: non spetta la detrazione.</p> <p>Al contrario, in assenza di demolizione la detrazione va limitata alle spese riferite ai lavori sulla parte esistente</p>	<p><b>ESEMPIO 1</b></p> <p>Il Sig. Rossi, proprietario di un villino, ha demolito il volume preesistente (600 mc), procedendo alla successiva ricostruzione con un ampliamento di volume (800 mc) sostenendo le seguenti spese:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- €. 150.000 per la demolizione e la ricostruzione di 600 mc</li> <li>- €. 30.000 per l'ampliamento (200 mc)</li> </ul> <p>La detrazione non spetta.</p> <p><b>ESEMPIO 2</b></p> <p>Nell'Esempio precedente il contribuente non abbia proceduto ad alcuna demolizione.</p> <p>Calcola la detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sul volume preesistente: 96.000 x 50%</li> <li>▪ sul maggior volume: non spetta la detrazione.</li> </ul>