

**Bologna,**

CENTRO STUDI EMILIA R  
A.N.A.C.I. ASS. NAZ.LE AMM.  
CONDOMINI  
GALLERIA MARCONI 1  
40122 BOLOGNA (BO)

Prot.

**OGGETTO: Consulenza giuridica n. 909-6/2017**  
**Associazione/Ordine CENTRO STUDI EMILIA R A.N.A.C.I. ASS.**  
**NAZ.LE AMM. CONDOMINI**  
**Codice Fiscale 04255500375**  
**Istanza presentata il 29/08/2017**

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 16-bis del DPR n. 917 del 1986 , è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

Il geom. Marco Marchesi, in qualità di Direttore del Centro Studi Emilia Romagna di ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari), a seguito di diverse richieste di chiarimento da parte degli associati, pone un dubbio interpretativo riguardo la circolare n. 7/E del 04.04.2017, dove (pag. 225), nell'elenco delle altre spese per le quali spetta la detrazione fiscale sono espressamente indicate "le spese per la messa in regola degli edifici".

Il dubbio è se l'eventuale intervento di sanatoria urbanistica di un edificio sia da ricomprendere tra le spese detraibili.

Più precisamente, per l'edificio che non è stato realizzato come da progetto e che deve essere sanato, si possono avere i seguenti casi:

- pratica in sanatoria con opere di regolarizzazione previste
- pratica in sanatoria senza opere
- pratica di abitabilità necessaria a seguito di sanatoria o mai presentata.

Le spese che interessano i tre casi sono:

- spese tecniche relative al professionista che si occupa della predisposizione ed inoltro all'ufficio comunale delle pratiche edilizie di sanatoria;
- sanzioni da versare al Comune;
- spese tecniche relative al professionista che si occupa della predisposizione ed inoltro all'ufficio comunale della pratica di abitabilità;

Si chiede se e in che misura siano detraibili le spese relative alla messa in regola degli edifici nei casi esposti.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

A parere dell'istante, in base alla circolare richiamata, tutte le spese per la messa a norma degli edifici sembrerebbero detraibili.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'art. 4 del decreto-legge 6 dicembre 2011 n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha messo a regime, mediante l'inserimento dell'art. 16-bis nel TUIR, la detrazione dall'IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio, originariamente introdotta dall'art. 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449.

La relazione illustrativa al D.L. n. 201 del 2011 specifica che l'art. 16-bis del TUIR conferma, sostanzialmente, non solo l'ambito soggettivo ed oggettivo di applicazione

della legge n. 449 del 1997, ma anche le condizioni di spettanza del beneficio fiscale, così da consentire di fare salvo il consolidato orientamento di prassi formatosi in materia.

Le circolari n. 57 del 24 febbraio 1998, n. 121 dell'11 maggio 1998, n. 19 del 1° giugno 2012, n. 7 del 4 aprile 2017 e la risoluzione n. 229 del 18 agosto 2009 precisano che tra le spese che godono dell'agevolazione fiscale di cui sopra, rientrano quelle per:

- progettazione dei lavori;
- acquisto dei materiali;
- spese per la messa a norma degli edifici (come evidenziato nella risoluzione n. 229 del 18 agosto 2009, le spese per la messa in regola degli edifici sono quelle ai sensi della legge 46/90 (impianti elettrici) e delle norme UNICIG per gli impianti a metano (legge 1083/71);
- esecuzione dei lavori;
- altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento;
- relazione di conformità degli stessi alle leggi vigenti;
- IVA, imposta di bollo e diritti pagati per le concessioni, le autorizzazioni, le denunce di inizio lavori;
- oneri di urbanizzazione;
- altri eventuali costi strettamente inerenti la realizzazione degli interventi e gli adempimenti posti dal regolamento di attuazione.

Viene inoltre specificato che le spese correlate, anche se diverse da quelle sopra elencate, possono essere riconosciute solo se indispensabili alla realizzazione dell'intervento edilizio oggetto dell'agevolazione e nei limiti della parte di spesa strettamente necessaria per la realizzazione dello stesso.

Dalla lettura della prassi sopra citata è evidente che tutte le spese accessorie sopra elencate devono essere correlate ad un intervento edilizio agevolabile ai sensi dell'art. 16 bis del DPR 917/1986.

Gli oneri corrisposti per ottenere il condono edilizio non rientrano fra le fattispecie sopra citate.

Detti oneri sono, in prima e diretta battuta, funzionali alla sanatoria di abusi e di illeciti amministrativi. L'effetto sulla eseguibilità e sulla detraibilità dei costi relativi agli interventi edilizi è solo indiretto e di natura secondaria.

Le norme e i documenti di prassi citati sono consultabili nel sito internet dell'Agenzia [www.agenziaentrate.it](http://www.agenziaentrate.it) / Normativa e prassi.

**IL CAPO SETTORE**  
**\*su delega del Direttore Regionale**  
**Paola Muratori**

**Massimo Meglio**

**(firmato digitalmente)**