

Bonus lavori anche senza Cila ma serve una dichiarazione

RISTRUTTURAZIONI

Agevolazione agli eredi solo se poi detengono direttamente l'immobile

Luca De Stefani

Per beneficiare della detrazione Irpef del 50% sui lavori edili è necessario presentare la Scia o la Cila, se richieste dalla normativa urbanistica. Inoltre, si può comperare, con il bonus del 50%, singole unità immobiliari di interi fabbricati, anche se sono stati ristrutturati da imprese edili che hanno appaltato a terzi i lavori. Sono questi alcuni dei chiarimenti forniti dall'agenzia delle Entrate ieri con alcune risposte a interpello da parte dei contribuenti.

L'agenzia delle Entrate, con la risposta n. 287 di ieri ha ricordato che ai fini delle detrazioni dell'articolo 16-bis si devono «conservare ed esibire», a richiesta degli uffici, le «abilitazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia, in relazione alla tipologia di lavori da realizzare» (decreto 41/1998; provvedimento del 2 novembre 2011), come ad esempio la Cila o la Scia e che questo obbligo «edilizio e urbanistico» dipende da una «valutazioni di natura tecnica», che «spetta, in ultima analisi, al Comune o ad altro ente territoriale competente in materia edilizia ed urbanistica». La «regolarità, sotto il profilo amministrativo, dei lavori edilizi eseguiti», però, costituisce «una delle condizioni per fruire della detrazione», quindi, va rispettata. Se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, va sottoscritta e conservata una «dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà», in cui va attestata la data di inizio dei lavori e la circostanza che gli interventi sono «agevolabili, pu-

re se i medesimi non necessitano di alcun titolo abilitativo, ai sensi della normativa edilizia vigente» (provvedimento 2 novembre 2011).

Si ricorda che la presentazione della Cila al posto della Scia non fa decadere il beneficio fiscale solo se il richiedente sana l'errore, mentre la «realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi» comporta la decadenza dai benefici fiscali (circolare 7/E/2017). Anche l'omesso invio, prima dell'inizio dei lavori, della «notifica preliminare» alla Asl, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o Pec (o in qualche provincia, anche via fax), «provoca la decadenza dalla detrazione», se questo è obbligatorio per il Testo unico sulla sicurezza (circolare 121/E/1998).

Per la detrazione dall'Irpef del 50% del 25% del prezzo di acquisto, entro 18 mesi dal termine dei lavori, di singole unità immobiliari di interi fabbricati ristrutturati da imprese di «costruzione o ristrutturazione immobiliare» (articolo 16-bis, comma 3, Tuir), quest'ultima condizione è rispettata anche se queste imprese, pur potendo realizzare i lavori, li hanno effettuati tramite imprese appaltatrici (risposta n. 279).

In caso di decesso dell'avente diritto, il bonus fiscale si trasmette agli eredi che conservano la detenzione materiale e diretta del bene (articolo 16-bis, comma 8, Tuir); quindi, se l'erede che detiene l'immobile direttamente concede successivamente in comodato o in locazione l'immobile a terzi, non potrà fruire delle rate di detrazione degli anni in cui l'immobile non è da lui detenuto direttamente. Questa regola vale anche se l'immobile acquistato per successione viene concesso a terzi «con contratti di locazioni brevi» (risposta n. 282).