

**Ai gentili clienti**  
**Loro sedi**

## **La detrazione IRPEF per le spese di recupero del patrimonio edilizio relative alle aree esterne**

Gentile cliente, con la presente desideriamo informarLa che ai sensi della lett. b) dell'art. 16-bis del TUIR, **nei giardini di pertinenza degli immobili residenziali è possibile beneficiare della detrazione IRPEF del 50%** per alcuni interventi che possano essere considerati "*di manutenzione straordinaria*" così come definiti dall'art. 3 lett. b) del DPR 380/2001. In aggiunta, in relazione ai giardini pertinenziali potrebbero essere agevolabili **gli interventi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche** (per esempio, la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione), **relativi all'adozione di misure per prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi** (a titolo esemplificativo, il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici) e riguardanti **l'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici** (ad esempio, l'installazione del corrimano). Nella Guida dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a marzo 2016 viene fatto un **elenco esemplificativo degli interventi ammessi alla detrazione IRPEF del 50%**. Per quel che concerne i giardini di pertinenza, **possono fruire del beneficio fiscale**, ad esempio: i) **la nuova realizzazione di cancelli e recinzioni esterne o la sostituzione di quelli esistenti** con altri aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti (nei materiali, nelle dimensioni o nei colori); ii) **la sostituzione di gradini esterni** (modificandone la forma, le dimensioni o i materiali rispetto a quelli preesistenti); iii) **la realizzazione e la sostituzione dei muri di cinta** (la sostituzione deve avvenire sempre con materiali o forme diverse dal muro preesistente); iv) **la nuova pavimentazione esterna o la sostituzione della preesistente** (con diversi materiali e superfici); v) **il rifacimento della piscina** (modificando i caratteri preesistenti), ecc. Non possono beneficiare della detrazione, invece, **gli interventi che riguardano il mantenimento o la sostituzione di piante o alberi**.

### **Premessa**

---

---

**La detrazione fiscale delle spese per interventi di ristrutturazione edilizia è disciplinata dall'art. 16 -bis del Dpr 917/86** (Testo unico delle imposte sui redditi). Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge n. 201/2011 **e inserita tra gli oneri detraibili dall'Irpef.**

**La detrazione è pari al 36% delle spese sostenute**, fino a un ammontare complessivo delle stesse **non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare.**

#### **Osserva**

Tuttavia, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, **il decreto legge n. 83/2012 ha elevato al 50% la misura della detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.**

**Questi maggiori benefici sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi.**

Da ultimo, **la legge di stabilità 2016** (legge n. 208 del 28 dicembre 2015) **ha prorogato al 31 dicembre 2016 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%),** confermando **il limite massimo di spesa di 96.000 euro per unità immobiliare.**

Dal 1° gennaio 2017 la detrazione tornerà **alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per unità immobiliare**

#### **Le manutenzione agevolabili sui giardini pertinenziali**

L'art. 16-bis comma 1 lett. b) del TUIR dispone che **è possibile beneficiare della detrazione per gli interventi di manutenzione straordinaria**, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione **edilizia eseguiti sulle "singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze"**.

#### **Osserva**

In sostanza, è **possibile beneficiare dell'agevolazione del 50% anche per alcuni interventi che vengono eseguiti nei giardini di pertinenza degli immobili residenziali** che possano essere considerati *"interventi di manutenzione straordinaria"*.

In aggiunta, **in relazione ai giardini pertinenziali potrebbero essere agevolabili gli interventi contemplati:**

→ dalla lett. e) dell'art. 16-bis in oggetto e finalizzati **all'eliminazione delle barriere architettoniche** (per esempio, la **realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione**);

- dalla lett. f), relativi all'adozione di misure finalizzate a prevenire il **rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi** (a titolo esemplificativo, rientrano tra queste misure il rafforzamento, la sostituzione o l'installazione di cancellate o recinzioni murarie degli edifici)
- dalla lett. l), riguardante **l'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici** (tra le opere agevolabili rientra, ad esempio, l'installazione del corrimano).

Nella Guida dell'Agenzia delle Entrate aggiornata a marzo 2016 **viene fatto un elenco esemplificativo degli interventi ammessi alla detrazione IRPEF del 50%. Per quel che concerne i giardini di pertinenza, possono fruire del beneficio fiscale, ad esempio:**

- la **nuova realizzazione di cancelli e recinzioni esterne o la sostituzione di quelli esistenti con altri aventi caratteristiche diverse** da quelli preesistenti (nei materiali, nelle dimensioni o nei colori);
- la **sostituzione di gradini esterni** (modificandone la forma, le dimensioni o i materiali rispetto a quelli preesistenti), la realizzazione e la sostituzione dei muri di cinta (la sostituzione deve avvenire sempre con materiali o forme diverse dal muro preesistente);
- la **nuova pavimentazione esterna o la sostituzione della preesistente** (con diversi materiali e superfici), il rifacimento della piscina (modificando i caratteri preesistenti), ecc.

Si tratta, in sostanza, di **interventi di manutenzione straordinaria** così come definiti dall'art. 3 lett. b) del DPR 380/2001, che consistono in opere e modifiche necessarie per "*rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici*", nonché **per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici**, purché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e **non comportino modifiche di destinazione d'uso dell'immobile**: eventuali interventi di manutenzione ordinaria eseguiti come completamento necessario di un intervento di manutenzione straordinaria, sono assorbiti in tali ultimi interventi (R.M. 01.02.1990 n. 551463).

### **Interventi di manutenzione ordinaria straordinaria (art. 3 co. 1 lett. a) DPR 380/2001)**

#### **\* in neretto gli interventi che possono riguardare i giardini di pertinenza**

A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella manutenzione straordinaria, così come precisato dalla medesima Agenzia delle Entrate (C.M. 57 24.02.1998) i seguenti interventi:

- installazione di ascensori e scale di sicurezza;
- realizzazione e miglioramento dei servizi igienici;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande e con modifica di materiale o tipologia di infisso;
- **rifacimento di scale e rampe;**
- interventi finalizzati al risparmio energetico;

- **recinzione dell'area privata** (realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate);
- costruzione di scale interne.

Rientrano nel novero degli interventi di manutenzione straordinaria (DRE Lombardia 0303.1999 n. 69429/98, 11.03.1999 n. 1509 e 16.04.1999 n. 69425) anche i seguenti:

- demolizione e rifacimento dei canali di grondaia e pluviali in lamiera con nuovi elementi di rame e nuove installazioni;
- **sostituzione dei cancelletti di ingresso carraio e pedonabile con altri aventi caratteristiche e colori diversi;**
- **realizzazione di un marciapiede su suolo provato con posa di nuova pavimentazione;**
- installazione di un nuovo impianto di condizionamento con unità refrigerante esterna e unità ventilanti interne pensili;
- sostituzione della caldaia esistente ed installazione di un nuovo bollitore per acqua sanitaria;
- modifica dell'impianto idrico con sostituzione e nuovo posizionamento dell'autoclave;
- interventi di adeguamento degli impianti alle norme antincendio;
- apertura di lucernari di mansarde, senza modifica della destinazione d'uso.

Altri interventi di manutenzione straordinaria sono stati individuati, invece, dalla giurisprudenza amministrativa. Si tratta, in particolare, dei seguenti:

- demolizione e ricostruzione di tramezzi e solai (Consiglio di Stato 01.03.1993 n. 301)
- **costruzione o rifacimento totale di sistemazioni esterne** (TAR Puglia 29.09.1982 n. 338);
- inserimento di nuovi servizi igienici in mancanza o in presenza degli stessi (TAR Piemonte 06.11.1979 n. 505);
- realizzazione di nuovi servizi igienico-sanitari e tecnologici, quali impianti ecologici, audiovisivi, acustici, di riscaldamento di raffreddamento ed antincendio (Consiglio di Stato 07.04.1989 n. 194);
- installazione di un ascensore (TAR Lombardia 08.06.1984 n. 235).

Con riferimento **agli interventi di manutenzione straordinaria**, è bene precisare che **l'art. 17 del DL 12.9.2014 n. 133** (c.d. decreto "Sblocca Italia") ha introdotto disposizioni modificative al citato D.P.R. 380/2001. Una delle modifiche di maggiore importanza riguarda, appunto, **la definizione di "interventi di manutenzione straordinaria"**.

#### **Osserva**

In particolare, a seguito della modifica apportata al testo dell'art. 3, co. 1, lett. b), del D.P.R. 380/2001, nell'ambito di tali interventi di manutenzione straordinaria sono compresi **anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere che implicano la modifica delle superfici e, conseguentemente, dei volumi delle**

**singole unità immobiliari, purché, lo si ribadisce, non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.**

### **Interventi che non possono beneficiare della detrazione**

**Non possono beneficiare della detrazione**, in quanto non rientrano nella definizione di manutenzione straordinaria, invece, **gli interventi che riguardano il mantenimento o la sostituzione di piante o alberi.**

#### **Osserva**

Si segnala, tuttavia, che **il 28 aprile 2015 è stato presentato al Senato un Ddl. (S. 1896)**, per il quale l'esame non è ancora iniziato, **con il quale si intenderebbe introdurre una detrazione del 36% per le spese sostenute dai contribuenti per le opere di "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti**, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni e per la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. In base all'attuale testo del Ddl., **l'agevolazione spetterebbe fino ad un massimo complessivo di 30.000 euro annui, limitatamente alla parte che eccede 2.000 euro.**

L'intento di questa "nuova" detrazione sarebbe quello di incrementare il valore ecologico e ambientale delle zone densamente edificate e di recuperare quello estetico e paesaggistico di spazi privati caratterizzati da degrado e abbandono. **Finalità, questa, certamente apprezzabile, ma che per la sua attuazione dovremo ancora attendere.**

***Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse.***

Cordiali saluti

**DOTTORESSA ANNA FAVERO**