



Firenze	16 settembre 2019
Titolo	Anche alcuni interventi di manutenzione ordinaria beneficiano della detrazione edilizia 50%
Preview	Il miglioramento dei servizi igienici è intervento di manutenzione straordinaria anche se non necessita di pratica edilizia

* * *

La risposta ad interpello n. 287/2019 dell'Agencia delle Entrate analizza la distinzione fra interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ai fini dell'ottenimento della detrazione edilizia 50%, considerando eventuali obblighi di comunicazione/autorizzazione urbanistici.

Occorre innanzitutto premettere che la detrazione edilizia spetta se gli interventi sono riconducibili alle lettere b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), ovvero manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

La detrazione spetta anche per gli interventi di manutenzione ordinaria solo per gli interventi realizzati sulle parti condominiali degli edifici residenziali (lettera *a* dell'art. 3 del DPR n. 380/2001).

L'Agencia delle Entrate aveva già individuato le differenze tra **manutenzione ordinaria** e straordinaria. Nel primo caso infatti si tratta di opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Pertanto la caratteristica della manutenzione ordinaria è il mantenimento degli elementi esistenti attraverso la loro riparazione.

La **manutenzione straordinaria**, invece, riguarda interventi finalizzati a mantenere in efficienza ed adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari apportando innovazioni pur rispettando la superficie, la volumetria e la destinazione d'uso. Pertanto la manutenzione straordinaria si caratterizza per un contenuto innovativo quale potrebbe essere, ad esempio, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari.

Le norme di attuazione della detrazione edilizia prevedono che il contribuente debba essere in possesso delle **abilitazioni amministrative** richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare, pena la revoca della detrazione stessa.

Solo nel caso in cui la normativa edilizia non preveda un titolo abilitativo per i lavori di cui si richiede la detrazione, il contribuente che ha sostenuto le spese dovrà predisporre in carta libera una **dichiarazione sostitutiva** recante la data di inizio dei lavori e l'attestazione che gli interventi non necessitano di alcun titolo abilitativo.



Questo impianto normativo deve tenere conto del DM 02/03/2018 che ha ampliato la categoria degli interventi soggetti ad **attività libera**, ovvero per la quale non occorre effettuare alcuna comunicazione o segnalazione in Comune.

Pertanto l'Agenzia, rispondendo al quesito dell'istante, ritiene che gli interventi di realizzazione e di miglioramento dei servizi igienici, pur non necessitando di alcuna comunicazione dal punto di vista urbanistico in quanto rientrano tra quelli di edilizia libera, sono considerati dal punto di vista urbanistico come interventi di manutenzione straordinaria e come tali ammessi alla detrazione edilizia 50%. Il contribuente sarà tenuto a produrre la predetta dichiarazione sostitutiva.

Per scaricare il "glossario" delle opere realizzabili in attività di edilizia libera e la dichiarazione sostitutiva di atto notorio <https://www.ifcsinergie.it/it/societa-di-consulenza-aziendale.php>

Giuseppe Frascani

Dottore Commercialista

Firenze