



9'

CONSTRUCTION

PISCINA E BONUS RISTRUTTURAZIONE: QUANDO, SE E COME FRUIRNE

Uno strumento importante per incentivare lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria

➤ Tullio Quagliotti - tullio@studioquagliotti.com

O.D.C.E.C. Brescia



Anche la piscina può richiedere interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione le cui spese, a seconda dei casi, possono essere ammesse a fruire della detrazione fiscale dall'imposta sui redditi delle persone fisiche. Cerchiamo di definire quando ciò sia possibile, per quali tipi di interventi valga, se vi siano differenze tra il riconoscimento **dell'ammissibilità della spesa a seconda che sia riferita ad un intervento su una piscina privata** rispetto a quella **a servizio di un condominio** e, infine, come fruirne.

L'art. 16-bis del DPR 22 dicembre 1986 nr. 917 in vigore dal 01/01/2015, regola l'agevolazione che

consente di detrarre dall'Irpef il 36% delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici, nei rispettivi massimali di spesa fissati in **96 mila e 100 mila euro** per singola unità immobiliare.

Bonus fiscale: è necessario che i lavori vengano regolarmente fatturati al soggetto che intende avvalersene, il quale dovrà saldare le fatture con uno specifico tipo di bonifico





➤ ph Bundesverband Schwimmbad & Wellness e.V. (bsw)

Sino al 31 dicembre 2019 (salvo ulteriori proroghe) la **percentuale di detrazione è elevata al 50% per gli interventi di recupero ed al 65% per quelli finalizzati alla riqualificazione energetica.**

Il bonus è fruibile dalle persone fisiche che sostengano effettivamente le relative spese e risultino intestatari dei bonifici dedicati al pagamento specifico della corrispondente fattura. Quando la spesa riguarda lavori su parti comuni di edifici condominiali, l'amministratore del condominio titolare della fattura e del bonifico stanziato a saldo, procederà a calcolare il riparto sulle quote millesimali dei singoli proprietari per consentire loro di fruirne proporzionalmente.

I lavori ammessi all'agevolazione dovranno riguardare quelli elencati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del dPR 380/2001, ovvero:

- **manutenzione straordinaria**
- **restauro e risanamento conservativo**
- **ristrutturazione edilizia**

che siano effettuati su immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale (anche rurali) e sulle loro pertinenze, con la specifica che occorrerà considerare unitariamente il singolo immobile con le sue pertinenze anche nel caso in cui siano accatastati separatamente: cioè, l'intervento effettuato sulla pertinenza non ha un autonomo limite di spesa, ma rientra nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Per l'edilizia privata non sono agevolabili gli interventi di manutenzione ordinaria a meno che non facciano parte di un intervento più vasto di ristrutturazione, mentre l'agevolazione spetta per i lavori sulle parti comuni degli edifici condominiali, come spiegheremo in seguito.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso. Rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria anche quelli consistenti

L'intervento effettuato sulla pertinenza non ha un autonomo limite di spesa, ma rientra nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio



➤ ph Bundesverband Schwimmbad & Wellness e.V. (bsw)

nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportano la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, a condizione che non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso (Fonte: Guida della Agenzia delle Entrate).

Esempi di manutenzione straordinaria: 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, costruzione di scale interne.

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono compresi in questa tipologia gli interventi finalizzati a conservare l'immobile e assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.

Esempi di interventi di restauro e risanamento conservativo: interventi mirati all'eliminazione e alla prevenzione di situazioni di degrado, adeguamento delle altezze dei solai nel rispetto delle volumetrie esistenti, apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi quelli rivolti a trasformare un fabbri-

cato mediante un insieme di opere che possono portare a un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

Esempi di ristrutturazione edilizia: demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria dell'immobile preesistente, modifica della facciata, realizzazione di una mansarda o di un balcone, trasformazione della soffitta in mansarda o del balcone in veranda, apertura di nuove porte e finestre, costruzione dei servizi igienici in ampliamento delle superfici e dei volumi esistenti.

Sulle parti comuni degli edifici residenziali (quale è la piscina condominiale), oltre agli interventi indicati alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3 del Dpr 380/2001, come più sopra accennato, sono agevolabili anche quelli indicati alla lettera a) del medesimo articolo, ovvero di MANUTENZIONE ORDINARIA da intendersi caratterizzati in: opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi interni ed esterni, il rifacimento di intonaci interni, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage.

Sono agevolabili anche gli interventi di manutenzione ordinaria

Per entrare nel merito della tipologia d'interventi le cui spese possono essere ammesse all'agevolazione, si deduce:

- che **per la piscina privata i lavori ne dovranno modificare i caratteri preesistenti e saranno esclusi quelli riconducibili alla manutenzione ordinaria**, salvo che non rientrino marginalmente in un più vasto intervento di ristrutturazione.

- che viceversa, **per la piscina condominiale, i lavori non dovranno modificare i caratteri preesistenti e sono ammissibili anche i lavori di manutenzione ordinaria**.

Detrarre dall'Irpef il 36% delle spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici

Giusto per esemplificarne alcuni a seconda che l'intervento riguardi l'una o l'altra fattispecie, nella tabella che segue sono rappresentate le modalità d'intervento che possono rappresentare quelli ammessi a fruire della detrazione rispetto a quelli che invece non lo sono:

TIPOLOGIA DI PISCINA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO ai fini del bonus fiscale	ESEMPI INTERVENTI AMMESSI	ESEMPI INTERVENTI NON AMMESSI
Piscina privata	Rifacimento che ne modifica i caratteri preesistenti	1 - Creazione dell'angolo per l'idromassaggio; 2 - Demolizione bordo per creazione della scala romana 3 - Modifica sistema ricircolo da skimmers a sfioro 4 - Modifica sistema depurazione da cloro a sale ecc.	In generale la manutenzione ordinaria fine se stessa, tipo: sostituzione del telo usurato; sostituzione mattonelle del bordo
Piscina condominiale	Riparazione e rinforzo di strutture, conservando le caratteristiche (materiali, sagoma e colori) preesistenti	Manutenzione ordinaria, interventi che non modificano lo stato preesistente	In generale ogni intervento che costituisca innovazione rispetto al preesistente

Anche se meno frequenti e di più difficile collocazione, meritano un accenno particolare quegli interventi sulla piscina interna all'abitazione che viene ampliata all'aperto, al di fuori del fabbricato o quelli sulla piscina interna il cui vuoto è oggetto di "tombamento" per conferire al locale una diversa destinazione (da vano piscina a stanza): nel consigliare sempre e in ogni modo l'utilizzo dell'interpello ordinario per la corretta interpretazione della norma e la relativa applicazione allo specifico caso, si segnala comunque che l'Agenzia delle Entrate ha già preso posizioni relativamente ad un intervento di ristrutturazione senza demolizione dell'esistente e con ampliamento, relativamente al quale ha specificato che "...la detrazione spetta solo per le spese riguardanti la parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una nuova costruzione" mentre, con riferimento ad un intervento consistente in demolizione e ricostruzione con ampliamento, ha puntualizzato che il beneficio

"...non spetta in quanto l'intervento si considera, nel suo complesso, una nuova costruzione". Infine, per quel che riguarda la modalità di fruizione del bonus fiscale, è necessario che i lavori vengano regolarmente fatturati al soggetto che intende avvalersene, il quale dovrà saldare le fatture con uno specifico tipo di bonifico dopodiché, nella dichiarazione dei redditi relativa all'anno nel quale ha effettuato i pagamenti, indicherà negli appositi quadri i riferimenti catastali del fabbricato (da intendersi in senso lato, piscina compresa od anche unitariamente laddove fosse la sola ad essere interessata dall'intervento) e la quota detraibile della spesa sostenuta (incluso l'IVA nel computo). Il contribuente ha diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'Irpef dovuta per l'anno in questione e, qualora la quota spettante fosse superiore all'Irpef dovuta, non potrà ottenere il rimborso dell'eccedenza. <