CIRCOLARE N. 3/E

Direzione Centrale Normativa

Roma, 02/03/2016

OGGETTO*: *Questioni interpretative prospettate dal Coordinamento Nazionale dei Centri di Assistenza Fiscale e da altri soggetti

Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa - Ufficio Redditi Fondiari e di Lavoro
Via Cristoforo Colombo, 426 c/d – 00145 Roma
Tel. 06.5054.5463 - Fax 06.5076.9805 - e-mail: dc.norm.redditifondiariedilavoro@agenziaentrate.it

INDICE

1 QUESITI IN MATERA DI IMPOSTE SUI REDDITI 3

1.1 Spese per prestazioni di mesoterapia, ozonoterapia e grotte di sale ..3

1.2 Spese per pedagogista 5

1.3 Norma di riferimento per il riconoscimento dello status di sordo 6

1.4 Pertinenza abitazione principale 7

1.5 Sostituzione Caldaia e "*bonus mobili*" 11

1.6 Spese per sostituzione sanitari 12

1.7 Condominio minimo - Detrazione spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica - ulteriori chiarimenti.....14

1.8 Detrazione per spese di manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate e detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio 16

1.9 Acquisto immobili da locare - deducibilità costo d'acquisto 17

1.10 Acquisto immobili da locare - deducibilità interessi passivi.....19

1.11 Acquisto immobili da locare – limite di deducibilità degli interessi passivi.....20

1.12 Acquisto immobili da locare - limite temporale deducibilità interessi passivi.....21

1.13 Acquisto immobili da locare – durata del contratto di locazione .22

1.14 Credito d'imposta per le imposte pagate all'estero.....23

1.15 Spese per la frequenza scolastica 24

PREMESSA

Con la presente circolare si forniscono chiarimenti su varie questioni interpretative riguardanti gli oneri detraibili e deducibili.

Nel seguito per TUIR si intende il Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.

Le circolari e le risoluzioni dell'Agenzia delle entrate citate in questo documento sono consultabili nella banca dati Documentazione Tributaria accessibile dal sito www.agenziaentrate.gov.it o dal sito www.finanze.gov.it.

1 QUESITI IN MATERA DI IMPOSTE SUI REDDITI

1.1 Spese per prestazioni di mesoterapia, ozonoterapia e grotte di sale

D. Si chiede di conoscere l'ampiezza della affermazione contenuta nella circolare 17/E del 2006 nella parte in cui prevede che particolari prestazioni, non rientranti direttamente nel novero delle attività medico sanitarie (es. chiropratico), possano comunque beneficiare della detrazione riservata alle spese sanitarie in quanto svolte sotto la supervisione di un medico (chirurgo nella circolare). Si fa riferimento, ad esempio, a tutte quelle attività di cura alla persona che non godono di un riconoscimento ufficiale da parte del Ministero della Salute (quali ad es. mesoterapia, ozonoterapia, grotte di sale), ma sono svolte da personale medico (o sotto la sua supervisione).

R. L'articolo 15, comma 1, lett. c), del TUIR, include tra gli oneri detraibili le "*spese mediche e di assistenza specifica, diverse da quelle indicate nell'articolo 10, comma 1, lett. b), e dalle spese chirurgiche, per prestazioni specialistiche e per protesi dentarie e sanitarie in genere*". L'articolo 10, comma 1, lett. b), include tra gli oneri deducibili "*le spese mediche e quelle di assistenza specifica*

necessarie nei casi di grave e permanente invalidità o menomazione, sostenute dai soggetti indicati nell'art. 3 della L. 5 febbraio 1992, n. 104.".

In termini generali, non tutte le prestazioni rese da un medico o sotto la sua supervisione sono ammesse alla detrazione, ma solo quelle di natura sanitaria, rispondenti a trattamenti sanitari qualificati che, in quanto finalizzati alla cura di una patologia, devono essere effettuati da medici o da personale abilitato dalle autorità competenti in materia sanitaria (cfr. circolare n. 17/E del 2006). Ad esempio, non sono detraibili le spese sostenute per prestazioni non necessarie per un recupero alla normalità sanitaria e funzionale della persona, ma tese semplicemente a rendere più gradevole l'aspetto personale (cfr. circolare n. 14 del 1981). In tal senso, la detrazione è esclusa, ad esempio, per le prestazioni di chirurgia estetica o di medicina estetica non conseguenti ad incidenti, malattie, o malformazioni congenite, anche se effettuate da personale medico o sotto la sua supervisione.

Ciò premesso, si ricorda che con riferimento alle prestazioni rese dal chiropratico – figura professionale ad oggi priva di regolamentazione, malgrado l'articolo 2, comma 355, della legge n. 244 del 2007 preveda l'istituzione del registro dei dottori in chiropratica – la detrazione è stata ammessa sulla base delle indicazioni date dal Ministero della Sanità (oggi Salute), con la circolare n. 66 del 1984, ove si è riconosciuta la possibilità di eseguire prestazioni chiroterapiche presso idonee strutture debitamente autorizzate la cui direzione sia affidata ad un medico specialista in fisiatria o ortopedia.

Per ciò che concerne le attività descritte nel quesito come trattamenti di mesoterapia, ozonoterapia e "haloterapia" (o grotte di sale), il Ministero della Salute, interpellato dalla scrivente, ha precisato che "*le prestazioni di mesoterapia e di ozonoterapia sono ascrivibili all'ambito delle procedure e pratiche di natura sanitaria, per quanto non incluse nei Livelli essenziali definiti a livello nazionale*".

Pertanto, le spese relative ai trattamenti di mesoterapia ed ozonoterapia effettuati da personale medico o da personale abilitato dalle autorità competenti in materia

sanitaria, in quanto ascrivibili a trattamenti di natura sanitaria, sono ammesse in detrazione. Ai fini della detraibilità occorre che le predette spese siano correlate ad una prescrizione medica, idonea a dimostrare il necessario collegamento della prestazione resa con la cura di una patologia (cfr. circolare n. 17/E del 2006).
Diversamente, per ciò che riguarda i trattamenti di "haloterapia" o Grotte di sale, il medesimo Ministero sta svolgendo approfondimenti sulla riconducibilità di tale tipo di trattamento all'ambito delle procedure sanitarie. Pertanto, le relative spese non sono allo stato detraibili.

1.2 Spese per pedagogista

D. Si chiede di conoscere la detraibilità delle spese sostenute per prestazioni svolte da un pedagogista.
R. Con circolare n. 19/E del 2012, par 2.2, la scrivente ha precisato che rientrano tra le spese detraibili ai sensi della citata norma le spese sostenute per le prestazioni sanitarie rese alla persona dalle figure professionali elencate nel decreto del Ministro della Sanità del 29 marzo 2001. Tra le professioni sanitarie riabilitative di cui all'art. 3 del decreto è compreso l'"*educatore professionale*" la cui figura e il cui profilo professionale sono disciplinati dal regolamento adottato con il decreto del Ministro della Sanità n. 520 del 1998.
Per ciò che concerne il rapporto tra la figura dell'educatore professionale e la figura del pedagogista, esercente l'attività di educatore, il competente Ministero della Salute ha fatto presente che "*esiste un doppio canale formativo del profilo di educatore:*

- *nella facoltà di scienze della formazione si consegue la laurea in scienze dell'educazione;*
- *nella facoltà di medicina e chirurgia in collegamento con le facoltà di psicologia, sociologia e scienze dell'educazione si consegue la laurea di educatore professionale*", che è quello individuato nel menzionato decreto n. 520 del 1998.

Il pedagogista, secondo quanto evidenziato nel parere tecnico acquisito dal Ministero della Salute, è "*un professionista in possesso della laurea quadriennale in Pedagogia o in Scienze dell'Educazione e laurea specialistica/magistrale ed è una figura che opera in ambito sociale, svolgendo la sua attività nei settori formativo, educativo, sociale e socio-sanitario (solo per le prestazioni sociali)*". "*L'esercizio della due professioni è ben delineato dal percorso formativo e dal riconoscimento giuridico ad esse attribuito: l'Educatore professionale classe L/SNT2 … è un professionista sanitario, mentre il Pedagogista il cui titolo è equipollente alla Laurea in Scienze dell'Educazione L/19 opera nei servizi socio-educativi, socio-assistenziali e socio-culturali e non può essere considerato una professione sanitaria*".

Tenuto conto del parere espresso dal Ministero della Salute, deve ritenersi che le spese sostenute per le prestazioni rese da un pedagogista non siano detraibili.

1.3 Norma di riferimento per il riconoscimento dello status di sordo

D. L'Ente Nazionale Sordi – Onlus chiede se, per l'individuazione dei sordi destinatari delle agevolazioni fiscali, occorra fare riferimento alla legge 26 maggio 1970, n. 381, anziché alla legge 12 marzo 1999, n. 68, citata nella circolare 30 luglio 2001, n. 72.

R. Con circolare 30 luglio 2001, n. 72, acquisito il parere tecnico del Ministero della Sanità (ora Ministero della Salute), è stato precisato che per l'esatta individuazione dei soggetti definiti sordi, destinatari delle agevolazioni fiscali per l'acquisto di veicoli, occorre fare riferimento all'art. 1 della legge n. 68 del 1999.

Successivamente, con la legge 28 dicembre 2001, n. 448 (legge finanziaria per il 2002) è stata inserita la lett. c-ter), nel comma 1 dell'art. 13-bis del TUIR (attualmente art.15), la quale prevede la detrazione d'imposta per "*le spese sostenute per i servizi di interpretariato dai soggetti riconosciuti sordomuti, ai sensi della legge 26 maggio 1970, n. 381*".

L'INPS, ente cui è stata trasferita la competenza in materia d'invalidità, interpellato sul punto, ha osservato che la norma di riferimento, ai fini del riconoscimento dello status di sordo, è la legge n. 381 del 1970, mentre la legge n. 68 del 1999 ha come finalità la promozione dell'inserimento e dell'integrazione lavorativa delle persone disabili, tra cui anche le persone affette da sordità in base alla definizione della legge n. 381 del 1970.

Al riguardo, tenuto conto delle precisazioni fornite dall'INPS, si ritiene corretto il richiamo alla legge n. 381 del 1970 per l'individuazione dei sordi destinatari delle agevolazioni fiscali.

1.4 Pertinenza abitazione principale

D. Due soggetti, proprietari di due distinti appartamenti nei quali dimorano abitualmente, acquistano in comproprietà un garage che utilizzano congiuntamente. Si chiede se tale unità immobiliare, accatastata in categoria C/6, possa essere considerata pertinenza per entrambi i soggetti. In altri termini, e più in generale, si domanda se un garage (box, autorimessa o posto auto) posseduto in comproprietà, possa essere pertinenza di più fabbricati ad uso abitativo.

R. In materia di imposte sui redditi, l'art. 10, comma 3-bis, del TUIR, concernente la deduzione dal reddito complessivo del reddito riveniente dall'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, considera pertinenze "*le cose immobili di cui all'art. 817 del codice civile, classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente*.".

L'articolo 817 del codice civile considera pertinenze *"le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa."*. Ai fini della sussistenza

del vincolo pertinenziale, è necessario il requisito oggettivo della relazione di strumentalità e complementarietà funzionale tra il bene principale e quello accessorio, nonché il requisito soggettivo della volontà effettiva del proprietario del bene principale, o titolare di un diritto reale sul medesimo, di destinare durevolmente il bene accessorio a servizio od ornamento di quello principale (cfr., ad esempio, circolari del Ministero delle finanze n. 57 del 1998, par. 3.3, e dell'Agenzia delle entrate n. 98 del 2000, par. 11.1.2).

In merito alla configurabilità di una pertinenza condivisa, destinata, cioè, a servizio di più unità immobiliari, ciascuna appartenente a un diverso proprietario, la giurisprudenza della Corte di Cassazione ha espresso orientamenti non univoci, affermando, da un lato, che il regime delle pertinenze, in quanto postula l'esclusività della funzione accessoria, non sarebbe compatibile con l'ipotesi di un immobile contemporaneamente adibito a servizio di più immobili principali (cfr. da ultimo Cass. n. 28664 del 2011) e, dall'altro, che lo stesso non esclude la possibilità di contemplare una pertinenza condivisa, a servizio di più unità immobiliari (cfr. da ultimo Cass. n. 27302 del 2013). In particolare, nella recente sentenza n. 27302 del 2013, la Corte ha ritenuto *"ammissibile la costituzione di una pertinenza in comunione, al servizio di più immobili appartenenti in proprietà esclusiva ai condomini della pertinenza stessa, in quanto l'asservimento reciproco del bene accessorio comune consente di ritenere implicitamente sussistente la volontà dei comproprietari di vincolare lo stesso in favore delle rispettive proprietà esclusive."*.

Posto che il comma 3-bis dell'art. 10 del TUIR dà rilievo alla nozione civilistica di pertinenza, si deve ritenere che il vincolo pertinenziale con due distinte unità immobiliari, validamente costituito, assume rilievo anche ai fini delle imposte sui redditi.

Per la determinazione dell'importo deducibile, il comma 3-bis prevede che "*Se alla formazione del reddito complessivo concorrono il reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e quello delle relative pertinenze, si deduce un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità*

immobiliare stessa e delle relative pertinenze, rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso di detta unità immobiliare.". Ogni comproprietario può pertanto dedurre la quota di rendita della pertinenza, adibita a servizio dell'abitazione principale, pari alla percentuale di possesso della pertinenza stessa.

Considerata la rilevanza del vincolo pertinenziale anche in relazione alle detrazioni previste dall'art. 16-bis del TUIR per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo, si forniscono di seguito alcune indicazioni sulla determinazione della detrazione spettante in caso di interventi effettuati su una pertinenza comune a due abitazioni.

Per individuare il limite di spesa su cui calcolare la detrazione è necessario tener conto del numero delle unità immobiliari abitative servite dalla pertinenza stessa. Gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno, infatti, un autonomo limite di spesa detraibile ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio. In altri termini, il limite di spesa detraibile deve essere riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate (cfr. risoluzioni n. 124/E del 2007, n. 19/E e 181/E del 2008).

Di seguito si riportano degli esempi ipotizzando che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio siano stati effettuati nel 2015 solo sulla pertinenza comune alle due unità immobiliari abitative.

Esempio 1

Anno 2015	Spese per la pertinenza comune	Limite massimo di spesa per abitazione e pertinenza	Limite residuo di spesa utilizzabile
Abitazione A	40.000	96.000	**56.000**
Abitazione B	60.000	96.000	**36.000**

In questo esempio l'intero importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune, pari a euro 100.000, è ammissibile in quanto per entrambi i proprietari

delle distinte unità abitative A e B l'importo è inferiore al limite massimo di euro 96.000 per unità abitativa.

Esempio 2

Anno 2015	Spese per la pertinenza comune	Limite massimo di spesa	Limite residuo di spesa utilizzabile
Abitazione A	100.000	96.000	0
Abitazione B	0	96.000	96.000

In questo esempio l'importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune, pari a euro 100.000, è ammissibile fino all'importo euro 96.000 in quanto sostenuto dal proprietario della distinta unità abitativa A per la quale opera il predetto limite massimo di euro 96.000 per unità abitativa.

Esempio 3

Anno 2015	Spese per la pertinenza comune	Limite massimo di spesa per abitazione e pertinenza	Limite residuo di spesa utilizzabile
Abitazione A	96.000	96.000	0
Abitazione B	96.000	96.000	0

In questo esempio l'intero importo della spesa sostenuta per la pertinenza comune, pari a euro 192.000, è ammissibile in quanto per entrambi i proprietari delle distinte unità abitative A e B l'importo rientra nel limite massimo di euro 96.000 per unità abitativa.

1.5 Sostituzione Caldaia e "*bonus mobili*"

D. Le istruzioni ministeriali in merito alla possibilità di fruire della detrazione per l'arredo legate a lavori di ristrutturazione, specificano che: "*Ulteriori interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria sono quelli finalizzati al risparmio energetico volti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia e/o alla sostituzione di componenti essenziali degli impianti tecnologici*". In base a tale principio si ritiene che possano dare diritto alla agevolazione fiscale per l'acquisto dell'arredo anche le sostituzioni delle caldaie per le quali si opta per la detrazione del 50 per cento.

R. Con circolare n. 29/E del 2013, par. 3.2, è stato precisato che gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR, ammessi alla detrazione del 36 per cento (attualmente 50 per cento), costituiscono presupposto per l'accesso al c.d. "*bonus mobili*" qualora si configurino quanto meno come interventi di "*manutenzione straordinaria*" ove eseguiti su singole unità immobiliari abitative.

Al riguardo, con circolare n. 11/E del 2014, par. 5.1, in relazione agli interventi finalizzati al risparmio energetico di cui alla lett. h) dell'art. 16-bis del TUIR, è stato affermato che gli interventi che utilizzano fonti rinnovabili di energia sono riconducibili alla manutenzione straordinaria per espressa previsione normativa (art. 123, comma 1, del DPR n. 380 del 2001), mentre, negli altri casi, dovrà esserne valutata la riconducibilità alla manutenzione straordinaria "*tendendo conto che gli interventi sugli impianti tecnologici diretti a sostituirne componenti essenziali con altri che consentono di ottenere risparmi energetici rispetto alla situazione preesistente, rispondono al criterio dell'innovazione* (cfr. circolare n. 57 del 1998) *e sono tendenzialmente riconducibili alla manutenzione straordinaria*.".

Si ritiene, pertanto, che la sostituzione della caldaia, in quanto intervento diretto a sostituire una componente essenziale dell'impianto di riscaldamento e come tale qualificabile intervento di "manutenzione straordinaria", consente l'accesso al

bonus arredi, in presenza di risparmi energetici conseguiti rispetto alla situazione preesistente. Non rileva a tal fine il fatto che tale intervento sia riconducibile anche nell'ambito della lettera h) del medesimo art. 16-bis.

1.6 Spese per sostituzione sanitari

D. Si chiede se è possibile fruire della detrazione, ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR, per la sostituzione dei sanitari ed in particolare per la sostituzione della vasca con altra vasca con sportello apribile o con box doccia, considerando gli interventi come eliminazione delle barriere architettoniche, così come affermano i media e le imprese esecutrici dei lavori.

R. Ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. b) ed e) del TUIR è possibile fruire della detrazione IRPEF del 36 per cento (attualmente 50 per cento) per le spese sostenute, tra l'altro, per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di cui, rispettivamente, alle lett. b), c) e d) dell'art. 3 del DPR n. 380 del 2001, eseguiti su singole unità immobiliari residenziali nonché per le spese sostenute per gli interventi "*finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche …;"*eseguiti anche su parti comuni.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti interpellato in proposito dalla scrivente ha precisato che l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia, ancorché non assicuri una accessibilità nell'accezione più completa così come stabilito dal DM n. 236 del 1989, può ritenersi comunque finalizzato all'eliminazione delle barriere architettoniche, in quanto in grado di ridurre in parte gli "*ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque*" e di migliorare "*la sicura utilizzazione delle attrezzature*".

In merito al corretto inquadramento edilizio degli interventi in argomento, il Ministero ha precisato che gli stessi "si qualificano come interventi di manutenzione ordinaria in quanto interventi edilizi "*che riguardano le opere di*

riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici" come stabilito dall'art. 3 del DPR n. 380/2001.*"*.

In base alle indicazioni fornite dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, la scrivente ritiene che gli interventi in esame non siano agevolabili ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR, in quanto inquadrati tra gli interventi di manutenzione ordinaria.

Si ritiene, inoltre che, l'intervento di sostituzione della vasca da bagno con altra vasca con sportello apribile o con box doccia non sia agevolabile neanche come intervento diretto alla eliminazione delle barriere architettoniche, anche se in grado di ridurre, almeno in parte, gli ostacoli fisici fonti di disagio per la mobilità di chiunque e di migliorare la sicura utilizzazione delle attrezzature sanitarie. Nella risposta fornita dall'Amministrazione interpellata non è, infatti, specificato che tale intervento presenti le caratteristiche tecniche di cui al DM 236 del 1989 e ciò determina, secondo quanto chiarito con le circolari n. 57 del 1998 e 13/E del 2001, che le relative spese non sono detraibili ai sensi dell'art. 16-bis del TUIR. Sulla base delle circolari richiamate, infatti, gli interventi che non presentano le caratteristiche tecniche previste dalla legge relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche (cfr. legge n. 13 del 1989, disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e DM n. 236 del 1989) non possono essere qualificati come tali e, pertanto, non sono agevolabili.

Resta fermo che la sostituzione della vasca, e dei sanitari in generale, può considerarsi agevolabile se detta sostituzione, singolarmente non agevolabile, sia integrata o correlata ad interventi maggiori per i quali compete la detrazione d'imposta in forza del carattere assorbente della categoria di intervento "*superiore*" rispetto a quella "*inferiore*" (cfr. circolare n. 57 del 1998), come nel caso, ad esempio, del rifacimento integrale degli impianti idraulici del bagno, con innovazione dei materiali, che comporti anche la sostituzione dei sanitari.

1.7 Condominio minimo - Detrazione spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica - ulteriori chiarimenti

D. La risoluzione n. 74/E del 2015 ha chiarito che per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di condomìni minimi, la fruizione della detrazione è subordinata, tra l'altro, alla richieste del codice fiscale del condominio. Si chiede se tali chiarimenti possano valere anche per le rate di detrazione relative ad anni precedenti e per le spese sostenute nel 2015, qualora non sia stato ancora richiesto il codice fiscale del condominio.

R. Per gli interventi realizzati sulle parti comuni di edifici residenziali, la fruizione dell'agevolazione è stata subordinata, fin dall'entrata in vigore della legge n. 449 del 1997 (che ha introdotto la detrazione in esame), alla circostanza che il condominio sia intestatario delle fatture ed esegua, nella persona dell'amministratore o di uno dei condòmini, tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa, compreso quello propedeutico della richiesta del codice fiscale.

Con circolare 21 maggio 2014, n. 11/E (paragrafo 4.3), è stato ricordato che in presenza di un "condominio minimo", edificio composto da un numero non superiore a otto condomini (prima delle modifiche apportate dalla legge n. 220 del 2012 all'articolo 1129 c.c. il riferimento era a quattro condòmini), risulteranno comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, ad eccezione degli articoli 1129 e 1138 c.c., che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Con risoluzione n. 74/E del 27 agosto 2015 sono stati indicati gli adempimenti da adottare nel caso di interventi sulle parti comuni di un condominio minimo, effettuati nel 2014 senza aver richiesto il codice fiscale del condominio. La risoluzione ha ribadito la necessità di chiedere il codice fiscale del condominio ma è stato nel contempo evidenziato che il condominio, sui pagamenti effettuati

per avvalersi della agevolazioni fiscali in esame, non deve effettuare le ritenute ordinariamente previste dal DPR 600 del 1973. Su tali pagamenti, infatti, si applica la sola ritenuta prevista dal decreto legge n. 78 del 2010, effettuata da banche e Poste italiane Spa all'atto dell'accredito del pagamento.

Ulteriori valutazioni collegate alla esigenza di semplificare gli adempimenti dei contribuenti, portano a riconsiderare le istruzioni fornite con la precedente prassi.

In particolare, nel presupposto che il pagamento sia stato effettuato mediante l'apposito bonifico bancario/postale e che, quindi, non vi sia stato pregiudizio al rispetto da parte delle banche e di Poste Italiane Spa dell'obbligo di operare la ritenuta disposta dall'art. 25 del D.L. n. 78 del 2010 all'atto dell'accredito del pagamento, si può ritenere che non sia necessario acquisire il codice fiscale del condominio nelle ipotesi in cui i condòmini, non avendo l'obbligo di nominare un amministratore, non vi abbiano provveduto.

In assenza del codice fiscale del condominio, i contribuenti, per beneficiare della detrazione per gli interventi edilizi e per gli interventi di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo, per la quota di spettanza, possono inserire nei modelli di dichiarazione le spese sostenute utilizzando il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il relativo bonifico.

Naturalmente il contribuente è tenuto, in sede di controllo, a dimostrare che gli interventi sono stati effettuati su parti comuni dell'edificio, e, se si avvale dell'assistenza fiscale, è tenuto ad esibire ai CAF o agli intermediari abilitati, oltre alla documentazione ordinariamente richiesta per comprovare il diritto alla agevolazione, una autocertificazione che attesti la natura dei lavori effettuati e indichi i dati catastali delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Devono ritenersi superate, pertanto, le indicazioni fornite con la circolare n. 11/E del 2014 e con la risoluzione n.74/E del 2015, salvi restando i comportamenti già posti in essere in attuazione di tali documenti di prassi.

1.8 Detrazione per spese di manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate e detrazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio

D. Si chiede se la detrazione delle spese per la manutenzione, protezione o restauro dei beni di interesse storico ed artistico prevista dall'art. 15, comma 1, lett. g) del TUIR sia cumulabile con la detrazione di cui all'art. 16-bis del medesimo TUIR.

R. L'art. 15, comma 1, lett. g) del TUIR prevede la detrazione, di un importo pari al 19 per cento, delle "*spese sostenute dai soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro delle cose vincolate ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 (...) nella misura effettivamente rimasta a carico*".

Con la risoluzione n. 10/E del 2009 è stato precisato che il diritto alla detrazione previsto dalla disposizione sopra riportata spetta, in sostanza, ai "*soggetti obbligati alla manutenzione, protezione o restauro*" dei beni culturali di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004 (già beni vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939).

Il riferimento normativo contenuto nell'art. 15 in questione risulta, pertanto, lo stesso previsto dal comma 6 dell'art 16-bis del TUIR secondo cui la detrazione delle spese per interventi di recupero è cumulabile con le agevolazioni già previste per gli immobili oggetto di vincolo ai sensi del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42, ridotte nella misura del 50 per cento.

Sulla cumulabilità tra le due agevolazioni, l'Amministrazione finanziaria si è già espressa con la circolare n. 57 del 1998, quando le disposizioni agevolative prese in esame erano formulate con gli stessi riferimenti normativi (legge n. 1089 del 1939). In particolare, l'art. 1 della legge n. 449 del 1997 (istitutiva della detrazione in materia di interventi di recupero edilizio) stabiliva che "*Gli effetti derivanti dalle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento.*" .

Invero con il documento di prassi sopra richiamato è stato chiarito che le altre agevolazioni cumulabili cui applicare la riduzione del 50 per cento sono contenute nell'art. 13-bis, comma 1, lett. g) del TUIR (corrispondente, nell'attuale numerazione del TUIR, all'art. 15, comma 1, lett. g).)

1.9 Acquisto immobili da locare - deducibilità costo d'acquisto

D. La deduzione del 20 per cento prevista dall'articolo 21 del d.l. 12 settembre 2014, n. 133 per gli acquisti (o la costruzione) di immobili abitativi destinati alla locazione, "*effettuati dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2017*", è soggetta ad un limite massimo complessivo di spesa pari a 300.000 euro. Si chiede se tale importo costituisca il limite di spesa riferibile all'acquisto di una singola abitazione o rappresenti il massimo di spesa deducibile anche nel caso in cui siano acquistate più abitazioni.

R. Per verificare come deve essere inteso il limite di spesa di 300.000 euro indicato dalla norma, vale a dire se deve essere riferito alla unità abitativa oggetto di agevolazione o al soggetto che si avvale del beneficio fiscale, è utile tener conto, oltre che dell'articolo 21 del d.l. 12 settembre 2014, n. 133, anche delle norme di attuazione dettate dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti e del Ministro dell'Economia, 8 settembre 2015.

Assume rilievo, in particolare, l'art. 2, comma 4, del decreto attuativo il quale prevede, per gli immobili acquistati in comproprietà, che la deduzione spetta "*ai soggetti titolari del diritto di proprietà…in relazione alla quota di proprietà*". Il successivo art. 5, comma 1, del medesimo decreto dispone, inoltre, che la deduzione è riconosciuta "*una sola volta per ogni singolo immobile*".

Calcolando la deduzione pro-quota ed una sola volta per ogni singolo immobile, si avrà quindi, a titolo esemplificativo, che nel caso in cui tre soggetti acquistino in comproprietà e in parti uguali un immobile, il cui prezzo è pari a 900.000 mila euro, ciascun di essi potrà calcolare la deduzione su un ammontare massimo di

100.000 euro, pari a un terzo del limite massimo di spesa deducibile di 300.000 euro, spettante per l'immobile medesimo.

E' necessario, inoltre, tener conto anche di quanto disposto dall'art. 21, comma 3, del d.l. n. 133 del 2014, in base al quale "*fermo restando il limite massimo complessivo di 300.000 euro, la deduzione spetta anche per l'acquisto o realizzazione di ulteriori unità immobiliari da destinare alla locazione*". La norma primaria, introduttiva dell'agevolazione, indica chiaramente che l'importo di 300.000 euro costituisce il limite complessivo di spesa spettante al singolo soggetto, anche nel caso in cui questi acquisti più unità abitative da destinare alle finalità previste dalla norma.

Assumendo, quindi, il limite di 300.000 euro come importo massimo sul quale il singolo soggetto può calcolare la deduzione si avrà che questi, se acquista più abitazioni nel periodo di vigenza dell'agevolazione (dal 1 gennaio 2014 al 31 dicembre 2017), ha comunque diritto alla deduzione del 20 per cento su un importo massimo complessivo di spesa di 300.000 euro.

Riprendendo l'esempio precedente, il soggetto che nel 2016 acquista una abitazione in comproprietà per la quale può fruire della deduzione su un importo massimo di spesa di 100.000 euro e, nel medesimo anno, acquista una seconda abitazione del costo di 150.000 euro, questi avrà diritto, per il periodo d'imposta 2016, alla deduzione pari al 20 per cento di 250.000 euro. Se nell'anno successivo, il medesimo soggetto, acquista una terza abitazione al prezzo di 200.000, avrà diritto ad un deduzione del 20 da calcolare su 50.000 euro, vale a dire sull'ammontare residuo del limite complessivo di spesa deducibile di 300.00 euro.

Si deve, pertanto, concludere che, in base alla combinazione delle norme richiamate, il limite di 300.00 euro costituisce l'ammontare massimo di spesa complessiva su cui calcolare la deduzione, per l'intero periodo di vigenza dell'agevolazione, sia con riferimento alla abitazione che al contribuente.

1.10 Acquisto immobili da locare - deducibilità interessi passivi

D. Per riconoscere la deduzione del 20 per cento degli interessi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto degli immobili destinati alla locazione di cui all'art. 21 del D.L. n. 133/2014, si chiede quale documentazione deve fornire il contribuente posto che le istruzioni al modello 730/2015, così come modificate con Provvedimento del 20 marzo 2015, prevedono che gli interessi deducibili siano quelli maturati nell'anno. La nozione di "maturati" e non di "pagati", farebbe presupporre che il documento su cui apporre il visto di conformità sia il piano di ammortamento rilasciato dalla Banca dal quale siano rilevabili gli interessi maturati nell'anno d'imposta, indipendentemente da quando il contribuente li ha pagati.

R. L'art. 21, comma 1, del decreto legge n. 133 del 2014 prevede la deducibilità degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle unità immobiliari da destinare alla locazione. Al riguardo, si fa presente che le istruzioni al modello UNICO PF 2015, come modificate con Provvedimento del 13 aprile 2015, richiedono al rigo RP 32, colonna 3 (Interessi passivi sui mutui), di indicare "*l'importo degli interessi passivi pagati nell'anno e dipendenti dai mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare oggetto dell'agevolazione*". Parimenti, le istruzioni al modello 730/2016, rigo E32, colonna 3, nonché quelle al modello UNICO PF 2016, rigo RP 32, colonna 3, richiedono, ai fini della deducibilità degli interessi, l'indicazione degli interessi pagati.

Tale indicazione allinea le modalità di calcolo dell'importo degli interessi passivi deducibili per l'acquisto dell'immobile da destinare alla locazione a quelli pagati per l'acquisto di abitazione da destinare ad abitazione principale (cfr. istruzioni alla compilazione del rigo RP7, del modello UNICO PF 2015 e del modello 730/2015) ed è coerente con il principio per cui l'onere rileva nel periodo di imposta in cui è stata sostenuta la spesa. Ai fini del riscontro della effettività della spesa rilevano, pertanto, le quietanze di pagamento degli interessi passivi.

1.11 Acquisto immobili da locare – limite di deducibilità degli interessi passivi

D. L'art. 21, comma 1, del decreto legge n. 133 del 2014 e l'art. 2, comma 2, del decreto attuativo 8 settembre 2015 riconoscono un'ulteriore deduzione del 20 per cento degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle abitazioni da concedere in locazione. Si chiede se tale beneficio sia anch'esso soggetto al limite massimo complessivo di 300.000 euro.

R. Con specifico riferimento alla deducibilità degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto delle abitazioni in esame - da aggiungere alla deduzione del 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile - non sono indicati limiti di spesa né dalla norma primaria né dal decreto attuativo.

Per evitare quindi che la deduzione degli interessi risulti avulsa dal contesto della norma agevolativa - nonché dai principi generali previsti per gli oneri deducibili che sono sempre ancorati ad un limite massimo di spesa ammissibile - si ritiene che la stessa debba essere correlata ai limiti di spesa previsti per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione, trattandosi di due misure tese ad agevolare l'acquisto del medesimo bene.

Considerato, dunque, il nesso (rapporto) tra il prezzo dell'abitazione e il mutuo contratto per il suo acquisto, si ritiene che la deduzione per interessi debba essere limitata alla quota degli stessi proporzionalmente riferibile ad un mutuo non superiore a 300.000 euro.

Pertanto, in caso di mutuo stipulato per un importo superiore a 300.000 euro, gli interessi su cui calcolare la deduzione devono essere ridotti proporzionalmente, applicando la seguente formula:

$$\frac{300.000 \times \text{Interessi Pagati}}{\text{Importo del Mutuo}}$$

Ad esempio, se, nell'anno 2016, viene stipulato un mutuo di 400.000 euro per acquistare un'abitazione del prezzo di 600.000 euro, e vengono pagati in tale anno, interessi per un importo complessivo di euro 2.000, l'importo massimo deducibile sarà pari a:

$$\frac{300.000 \text{ X } 2.000}{400.000} = 1.500 \text{ euro}$$

1.12 Acquisto immobili da locare - limite temporale deducibilità interessi passivi

D. Si chiede se la deduzione degli interessi passivi dipendenti da mutui contratti per l'acquisto dell'unità immobiliare spetti solo per otto anni o per l'intera durata del mutuo.

R. Ai sensi dell'articolo 2, comma 2 del decreto attuativo 8 settembre 2015, la deduzione degli interessi passivi è riconosciuta "*nella misura del 20 per cento*". La disposizione non contiene alcun riferimento al periodo temporale di 8 anni, concesso per la deduzione del costo di acquisto dell'abitazione. Si ritiene, quindi, che possa essere fruita per l'intera durata del mutuo. Ciò trova conferma anche nel comma 6 del medesimo articolo 2, che, nel prevedere la ripartizione in otto quote annuali dell'agevolazione, richiama la sola "*deduzione di cui al comma 1*", ovvero quella relativa al prezzo di acquisto dell'immobile**.**

1.13 Acquisto immobili da locare – durata del contratto di locazione

D. Si chiede di sapere se, per un contratto di locazione a canone concordato, di durata "*anni sei più due*", un soggetto possa fruire, per l'anno 2015, della deduzione dal reddito complessivo del 20 per cento del prezzo di acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 21 del decreto legge n. 133 del 2014 (decreto sblocca Italia), posto che tale norma prevede, tra le condizioni per l'applicazione dell'agevolazione, la locazione "*per almeno otto anni*" con carattere continuativo.

R. La deduzione pari al 20 per cento del prezzo di acquisto delle unità immobiliari residenziali, destinate alla locazione è subordinata, tra l'altro alla durata del contratto. In particolare il comma 4 dell' articolo 21, del DL 133 del 2014, alla lettera a), prevede che "*l'unità immobiliare acquistata sia destinata, entro sei mesi dall'acquisto o dal termine dei lavori di costruzione, alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo. Il diritto alla deduzione, tuttavia, non viene meno se, per motivi non imputabili al locatore, il contratto di locazione si risolve prima del decorso del suddetto periodo e ne viene stipulato un altro entro un anno dalla risoluzione*".

Il decreto attuativo 8 settembre 2015 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministero dell'Economia e delle Finanze, all'art.4, comma 1, lett. a) conferma che la deduzione è subordinata, tra l'altro, alla condizione che "*l'unità immobiliare ... sia destinata ... alla locazione per almeno otto anni e purché tale periodo abbia carattere continuativo*".

Nel caso in esame, è stato stipulato un contratto di locazione a canone concordato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998 n. 431, la cui durata è stabilita in anni "*sei più due*" ai sensi di quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo 2, che consente "*alla prima scadenza*" di prorogare il contratto "*di diritto*", ove entrambe le parti non concordino sul rinnovo del contratto medesimo e fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che

intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'art. 3 della citata legge n. 431 del 1998, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3.

Si ritiene, quindi, nel presupposto che sussistano le altre condizioni previste dalla legge, che possa considerarsi rispettato il requisito della durata minima del contratto di locazione pari ad anni otto, non solo nell'ipotesi in cui il contratto abbia tale periodo di efficacia per esplicito accordo delle parti, ma anche nel caso in cui sia la legge a prevedere una proroga di diritto almeno fino a otto anni.

Una diversa conclusione che tenesse conto solo della durata iniziale del contratto e non anche del periodo di proroga previsto non troverebbe riscontro né nel decreto, né nelle relative norme di attuazione.

Rimane ferma la decadenza dal beneficio in caso di interruzione anticipata del periodo di locazione per motivi imputabili al locatore o nel caso in cui il contratto si risolva su richiesta del conduttore e l'unità immobiliare risulti non locata per un periodo superiore ad un anno (cfr. art. 21, comma 4, lett. a), del decreto, e art. 2, comma 6, del decreto attuativo).

1.14 Credito d'imposta per le imposte pagate all'estero

D. In caso di certificazioni estere che riepilogano redditi e ritenute percepite da soggetto residente si chiede quale documentazione si renda necessaria ai fini della corretta apposizione del visto di conformità in merito soprattutto alla definitività d'imposta pagata all'estero. Si chiede, in particolare, se il cliente, nel caso in cui non abbia copia della dichiarazione dei redditi presentata all'estero, possa produrre un'autocertificazione con la quale attesti che l'imposta pagata all'estero è divenuta definitiva e che non ha presentato alcuna dichiarazione dei redditi all'estero.

R. Con circolare n. 9/E del 2015, al par. 2.4 (riguardante la definitività delle imposte pagate all'estero), è stato specificato che "*ai fini della verifica della detrazione spettante, il contribuente è tenuto a conservare i seguenti documenti:*

un prospetto recante l'indicazione, separatamente Stato per Stato, dell'ammontare dei redditi prodotti all'estero, l'ammontare delle imposte pagate in via definitiva in relazione ai medesimi, la misura del credito spettante, determinato sulla base della formula di cui al primo comma dell'articolo 165 del TUIR (RE/RCN x Imposta Italiana, di cui si dirà al successivo par. 3.1);

- *la copia della dichiarazione dei redditi presentata nel Paese estero, qualora sia ivi previsto tale adempimento;*
- *la ricevuta di versamento delle imposte pagate nel Paese estero;*
- *l'eventuale certificazione rilasciata dal soggetto che ha corrisposto i redditi di fonte estera;*
- *l'eventuale richiesta di rimborso, qualora non inserita nella dichiarazione dei redditi.*".

Ciò premesso si ribadisce che il contribuente è tenuto a conservare copia della dichiarazione dei redditi presentata nel Paese estero solo se tale adempimento sia ivi previsto. Si ritiene che il contribuente possa attestare con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del DPR n. 445 del 2001 la circostanza di non essere tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi nello Stato estero. Rimane fermo che anche in tale caso deve essere conservata la ricevuta del versamento delle imposte pagate nel Paese estero.

1.15 Spese per la frequenza scolastica

D. Si chiede di sapere quali siano i criteri per distinguere le spese per la frequenza scolastica, ammesse in detrazione ai sensi dell'art. 15, comma 1, lettera e-bis), del TUIR nel limite massimo di spesa di 400 euro, e le erogazioni liberali a favore degli istituti scolastici, già ammesse in detrazione ai sensi della successiva lettera i-octies) senza limite di importo.

R. In data 16 luglio 2015 è entrata in vigore la legge 13 luglio 2015, n. 107, recante la "riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti". La legge ha riformulato le

disposizioni del TUIR riguardanti le detrazioni per le spese di istruzione ed in particolare ha modificato l'art. 15, comma 1, lettera e) ed ha inserito nel medesimo articolo 15 la nuova lettera e-bis).

A seguito di tali modifiche, la lettera e) - che precedentemente riguardava tutte le spese di istruzione detraibili - disciplina la sola detrazione delle spese di istruzione universitaria mentre la successiva lettera e-bis) disciplina la detrazione delle spese "per la frequenza di scuole dell'infanzia, del primo ciclo di istruzione e della scuola secondaria di secondo grado del sistema nazionale di istruzione di cui all'articolo 1 della legge 10 marzo 2000, n. 62, e successive modificazioni, per un importo annuo non superiore a 400 euro per alunno o studente. Per le erogazioni liberali alle istituzioni scolastiche per l'ampliamento dell'offerta formativa rimane fermo il beneficio di cui alla lettera i-octies), che non è cumulabile con quello di cui alla presente lettera".

L'art. 15, comma 1, lettera i-octies), del TUIR dispone invece la detrazione del 19 per cento per le erogazioni liberali a favore degli istituti scolastici di ogni ordine e grado, statali e paritarie senza scopo di lucro appartenenti al sistema nazionale di istruzione di cui alla legge 10 marzo 2000, n. 62, e successive modificazioni, finalizzate all'innovazione tecnologica, all'edilizia scolastica e all'ampliamento dell'offerta formativa con le condizioni previste dalla norma.

Attesa la rilevanza sociale e le implicazioni di carattere tecnico connesse alla attuazione della nuova disposizione di cui alla lettera e-bis), anche in riferimento alla previgente lettera i-octies), è stato interpellato il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca per individuarne l'ambito applicativo.

L'amministrazione interpellata ha precisato che, alla luce del combinato disposto delle lettere e-bis) e i-octies) dell'art. 15, "i contributi volontari consistenti in erogazioni liberali finalizzate all'innovazione tecnologica (es. acquisto di cartucce stampanti), all'edilizia scolastica (es. pagamento piccoli e urgenti lavori di manutenzione o di riparazione), all'ampliamento dell'offerta formativa (es. acquisto di fotocopie per verifiche o approfondimenti) rientrano nell'ambito di applicazione della lettera i-octies). Invece, le tasse, i contributi obbligatori,

nonché i contributi volontari e le altre erogazioni liberali, deliberati dagli istituti scolastici o dai loro organi e sostenuti per la frequenza scolastica ma non per le finalità di cui alla lettera i-octes) rientrerebbero nella previsione della lettera e-bis) . Si citano, a mero titolo di esempio, la tassa di iscrizione, la tassa di frequenza e le spesa per la mensa scolastica".

Sulla base dei criteri esposti devono essere, pertanto, individuate le spese detraibili nel limite massimo di spesa annua di 400 euro per alunno o studente, a partire dal 1 gennaio 2015, e quelle che possono beneficiare della detrazione di cui alla lettera i-octies).

Rimane, in ogni caso, escluso dalla detrazione l'acquisto di materiale di cancelleria e di testi scolastici per la scuola secondaria di primo e secondo grado.

***

Le Direzioni regionali vigileranno affinché le istruzioni fornite e i principi enunciati con la presente circolare vengano puntualmente osservati dalle Direzioni provinciali e dagli Uffici dipendenti.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Rossella Orlandi