

Le modifiche ai sottotetti possono essere agevolate: non c'è nuova costruzione

Contenzioso

Accesso alle detrazioni per la ristrutturazione con la modifica delle altezze

Le modifiche necessarie a rendere abitabile un sottotetto non possono essere considerate nuova costruzione. E, quindi, accedono alle detrazioni casa. Ad affermare questo importante principio è la Cgt Lombardia con la sentenza n. 341/11/2024, appena pubblicata.

Questo tipo di lavori, secondo i giudici, ha infatti una finalità legata alla transizione ecologia «che favorisce il riutilizzo in senso urbanistico e ambientale degli immobili già edificati, mitigando il consumo di suolo e incrementando, per converso, l'efficienza energetica e le caratteristiche costruttive degli edifici esistenti». Per questo motivo, questi lavori hanno diritto a un trattamento di favore da parte del fisco.

La contestazione delle Entrate, al centro della controversia, riguardava una detrazione (il 50% per immobili ristrutturati e poi ceduti da imprese di costruzioni), riportata all'interno del modello 730 da un contribuente che aveva ereditato le spese sostenute da una società immobiliare. Il lavoro consisteva nel recupero di un sottotetto, «previa realizzazione delle opere necessarie a garantire l'abitabilità dei relativi locali». Nello specifico sono state modificate le altezze dell'immobile,

per «assicurare per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2,40». Questo lavoro veniva considerato una nuova costruzione dall'Agenzia e, quindi, non avrebbe avuto diritto agli sconti fiscali.

La pronuncia di secondo grado arriva dopo che già i giudici di primo grado avevano considerato illegittima la pretesa erariale di qualificare il recupero del sottotetto come «demolizione e ricostruzione con ampliamento della volumetria preesistente». E, quindi, sostanzialmente come una nuova costruzione.



La Cgt Lombardia: il recupero consente di mitigare il consumo del suolo e aumenta l'efficienza

La Cgt conferma questo assetto. Secondo i giudici di appello è decisivo che la legge regionale lombarda (articolo 63 della legge n. 12/2005) abbia previsto «una disciplina urbanistica tesa a favorire il recupero, ai fini abitativi, del sottotetto, da realizzarsi attraverso i vigenti titoli abilitativi anche nei casi in cui l'attività edilizia abbia condotto al mero innalzamento per giungere alle altezze minime previste per l'abitabilità del bene recuperato». La modifica delle altezze, quindi, è ammessa e favorita dalle norme ed è considerata una ristrutturazione. Da qui il riconoscimento delle agevolazioni dichiarate dal contribuente nel modello 730.