

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

## Bonus ristrutturazioni accessibile anche se l'immobile è un F/4

13 Aprile 2021

Per usufruire dell'agevolazione i lavori dovranno essere qualificati dall'ufficio tecnico del Comune come interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non di nuova costruzione



Il contribuente che ristruttura l'unità immobiliare inserita in un fabbricato accatastato come F/4, originariamente albergo censito in Catasto nella categoria D/2, frazionato in più appartamenti dall'impresa venditrice, può usufruire della detrazione prevista dall'articolo 16-bis del Tuir, a condizione che a fini lavori l'immobile diventi A/2, ossia un'abitazione. È quanto precisa l'Agenzia delle entrate con

la **risposta n. 241** del 13 aprile 2021.

Il documento di prassi risolve il dubbio di un contribuente che ha stipulato un preliminare di compravendita per l'acquisto del diritto di usufrutto vitalizio sulla quota di metà dell'unità immobiliare appartenente a un fabbricato censita nella categoria catastale F/4 (immobili senza identificazione), sottoposto a vincolo "storico-artistico". In precedenza, il palazzo accoglieva un albergo ed era accatastato come D/2.

Contestualmente al suddetto atto l'istante ha sottoscritto un contratto di appalto per la ristrutturazione dell'unità immobiliare con la società appaltatrice in qualità di impresa promissaria/venditrice.

Superato il termine entro il quale lo Stato poteva esercitare il diritto di prelazione l'atto di compravendita diveniva efficace retroattivamente dal 25 luglio 2018, data di stipula dell'atto

definitivo.

Il progetto dell'impresa venditrice ha previsto il frazionamento di parte del palazzo in più abitazioni e la radicale ristrutturazione della porzione di fabbricato da mantenere ad albergo.

L'istante ha acquistato il diritto di usufrutto dell'unità immobiliare scelta *“allo stato grezzo priva di rivestimenti ed impianti ed indivisa rispetto alle porzioni limitrofe”*.

Il contribuente riferisce che nel frattempo è cambiata la società appaltatrice (e venditrice) dei lavori di ristrutturazioni, iniziati nel 2019 e conclusi a febbraio 2021. Al termine degli interventi l'unità censita come F/4 diverrà di categoria A/2 (abitazione di tipo civile).

Il contribuente chiede se può usufruire delle detrazioni Irpef previste dall'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *b*), del Tuir, per le ristrutturazioni effettuate nel 2019, 2020 e 2021, considerato che l'abitazione, anche se di categoria F/4, è situata all'interno di un palazzo già esistente sede di un albergo.

Il parere dell'Agenzia prende il via dall'esame del *bonus* ristrutturazioni, il beneficio previsto **dall'articolo 16-*bis*** del Tuir che spetta, tra l'altro, per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia delle singole unità immobiliari. Lo sconto vale anche per specifici lavori di manutenzione straordinaria effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali.

La norma nel tempo ha subito modifiche e proroghe, da ultimo, la legge di bilancio 2021 ha fatto salire la detrazione, pari al 50% delle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021, a un ammontare complessivo di 96mila euro per unità immobiliare.

Riguardo al tipo di interventi agevolabili, la norma fa esplicito riferimento all'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia e l'Agenzia delle entrate con numerosi documenti ha delineato i casi di in cui la detrazione può essere applicata (circolari nn. 57/1998, 121/1998 e 19/2020).

Per quanto concerne l'ambito oggettivo, è da rilevare che il *bonus* può essere utilizzato per gli immobili residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali e sulle loro pertinenze accatastate o in via di accatastamento.

Come già detto, il recupero deve riguardare edifici già esistenti e non di nuova costruzione, eccezion fatta per *garage* e posti auto, requisito che deve risultare dal titolo edilizio autorizzativo dei lavori. Quest'ultima certificazione non può essere verificata dall'Agenzia delle entrate.

Pertanto, anche nel caso in esame, ai fini del *bonus*, l'ufficio tecnico del Comune dovrà qualificare l'intervento come di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non come un intervento di nuova costruzione.

Il dubbio del contribuente nasce dalla classificazione F/4, la cosiddetta *“categoria fittizia”*,

attribuita al palazzo e, quindi, dall'assenza, in sostanza, di una specifica identificazione catastale. L'Amministrazione continua il suo ragionamento ricordando che il *bonus* ristrutturazioni spetta anche per gli interventi agevolabili effettuati su gli immobili di categoria F/2 (unità collabenti), perché, seppure totalmente inagibili e non produttivi di reddito, possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Il criterio adottato per gli immobili collabenti, ritiene l'Agenzia, può essere esteso anche agli immobili F/4 che se ristrutturati, quindi, possono dare accesso alla detrazione prevista dall'articolo 16-*bis* del Tuir.

Per quanto riguarda la spesa agevolabile, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un unico appartamento, si deve fare riferimento alle abitazioni censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non a quelle risultanti alla fine dei lavori (circolari n.121/1998 e n. 7/2018).

Pertanto, l'istante, potrà fruire del limite di detrazione di 96mila euro in riferimento ai lavori effettuati sull'immobile accasato come F/4 all'inizio della ristrutturazione e non alla fine degli interventi. Inoltre l'agevolazione spetta soltanto se a conclusione della ristrutturazione l'unità risulterà accatasta come A/2.

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/bonus-ristrutturazioni-accessibile-anche-se-immobile-e-f4>