

Normativa e prassi

Immobili “in corso di definizione”: esistenti e ammessi al Superbonus

16 Settembre 2021

Per accedere al maxi-sconto, però, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento

immagine generica illustrativa

I lavori di riduzione del rischio sismico, di ristrutturazione edilizia e di efficientamento energetico realizzati su un edificio composto da tre unità immobiliari diversamente censite in catasto, detenuto in comproprietà da due coniugi, sono ammessi al *Superbonus*, compresi quelli effettuati sull'unità censita in categoria F/4 “unità immobiliare in corso di definizione”: l'immobile, infatti, è esistente. È quanto chiarito, tra l'altro, dall'Agenzia delle entrate con la **risposta n. 599** del 16 settembre 2021, fornita a uno dei proprietari dell'edificio in questione.

Il contribuente, al quale, prima della modifica apportata dall'ultima legge di bilancio all'**articolo 119** del DL “Rilancio” (che ha esteso l'agevolazione anche agli interventi realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche in particolare), era stato negato l'accesso al beneficio, ora chiede quattro precisazioni in merito alla applicazione della maxi agevolazione fiscale, nell'ipotesi di lavori consistenti in:

- un intervento strutturale sulle parti comuni dell'edificio (le strutture portanti), finalizzati al miglioramento di almeno una classe di rischio sismico
- opere edilizie destinate a traghettare l'unità immobiliare censita in C/2, nella categoria C/6, composta da una autorimessa e da un posto auto coperto, che diventerà pertinenza

dell'abitazione ricavata dalla ristrutturazione edilizia dell'“unità immobiliare in corso di definizione”

- installazione sull'edificio di un impianto fotovoltaico di circa 11 Kw a servizio della “futura” unità abitativa, attualmente censita in F/4.

Nel dettaglio, su questo immobile, l'istante intende realizzare:

- opere consistenti in coibentazioni involucro opaco, pavimenti e posa di finestre e portefinestre
- un impianto di climatizzazione invernale in sostituzione di quello demolito.

Prima di tutto, l'Agenzia conferma che, dopo la richiamata modifica arrivata con la legge di bilancio 2021, il *Superbonus* si può senza dubbio applicare agli interventi di ristrutturazione e di riduzione del rischio sismico sulle parti comuni dell'edificio in argomento, anche se non costituito in condominio. A tal proposito ricorda che, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti forniti in relazione ai condomini.

Pertanto, come precisato con la circolare n. 24/2020 per i condomini, l'importo massimo di spesa ammesso al *Superbonus*, riguardo agli interventi antisismici, è pari a 96mila euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, incluse le pertinenze, esistenti all'inizio dei lavori (circolare n. 30/2020). Stesso discorso per le spese relative ai lavori di efficientamento energetico.

La risposta, poi, si concentra sulla qualificazione dell'unità immobiliare iscritta nel Catasto fabbricati con la categoria F/4 “unità in corso di definizione” e sulla sua *chance* di essere attratta nell'agevolazione fiscale. In merito, l'amministrazione osserva che la categoria catastale F/4 è una delle cosiddette “*categorie fittizie*”, in cui rientrano tutte quelle individuate dalla lettera F a cui non è attribuita alcuna rendita catastale. A parere dell'Agenzia, a questo immobile, possono applicarsi gli stessi chiarimenti forniti con la circolare n. 7/2021 con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (“unità collabenti”). Nell'occasione ha stabilito che le detrazioni di cui all'articolo 16-*bis* del Tuir spettano, in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per l'intervento edilizio che porterà l'unità immobiliare ora in C/2, alla categoria catastale C/6.

Tutto ciò a condizione che gli interventi (sia di ristrutturazione che di efficientamento energetico) siano classificati nel titolo abilitativo e che dallo stesso risulti il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare nella categoria catastale C/6 nonché il vincolo di pertinenzialità con l'unità abitativa che deriverà dai lavori effettuati sull'unità attualmente accatastata come F/4.

Inoltre, per quanto riguarda la parte di lavori riconducibili all'efficientamento energetico, l'amministrazione ricorda che, ai fini del *maxi* sconto, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili a eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Infine, nel limite di spesa indicato dall'articolo 119, comma 5, del decreto "Rilancio", l'istante potrà beneficiare anche delle detrazioni per l'installazione dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'unità immobiliare abitativa che risulterà al termine dell'intervento.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/immobili-corso-definizione-esistenti-e-ammessi-al-superbonus>