

Il frazionamento precede il sismabonus

IMMOBILI

Per avere una detrazione per unità vanno aggiornate prima le mappe catastali

Giuseppe Latour

Prima il frazionamento in diverse unità, con aggiornamento delle mappe catastali, e poi l'avvio della procedura che porta alla messa in sicurezza e alla spesa.

È questa, in base alla risposta a interpello 256 dell'agenzia delle Entrate, la sequenza da seguire per

un'impresa che voglia accedere al sismabonus, riqualificando un edificio. In questo modo sarà possibile ottenere uno sconto fiscale differente per ogni unità, con altrettanti massimali di spesa da utilizzare.

Il quesito arriva da un'impresa che ha acquisito un immobile accatastrato come B/2 (case di cura e ospedali). Qui ha in programma di effettuare interventi di miglioramento sismico che portino al salto di due classi. In questo quadro, l'immobile sarà rifrazionato in diverse unità, in modo da procedere separatamente agli interventi di messa in sicurezza: l'impresa chiede, allora, di poter accedere a

tante detrazioni, con relativi tetti di spesa, quante sono le unità che saranno create.

Per rispondere, l'agenzia delle Entrate richiama, anzitutto, la risposta a interpello 34/2020, con la quale qualche settimana fa ha dato via libera alle detrazioni per gli immobili merce e gli immobili strumentali, messa in discussione in passato: su questo fronte, insomma, non ci sono problemi di alcun tipo.

Più complessa la questione del frazionamento. Nella circolare 13 del 2019 l'Agenzia ha spiegato che «nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la

suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti a fine lavori». Il momento in cui parte l'intervento è, in sostanza, quello da considerare.

La società, allora, può attivare una detrazione fiscale per ogni singola unità immobiliare, «nella misura in cui il censimento in catasto di tali unità sia preesistente alle procedure autorizzatorie all'inizio degli interventi edili che danno diritto all'agevolazione sismabonus».

© RIPRODUZIONE RISERVATA