

Superbonus possibile anche per immobili con abusi sanabili

AGEVOLAZIONI

La risposta al Collegio dei geometri dall'Agenzia delle Marche

Per modesti lavori privi di titolo può bastare un'autocertificazione

Guglielmo Saporito

Più chiari i rapporti tra bonus fiscali fino al 110% per lavori su immobili e regolarità urbanistica, grazie ad una precisazione ottenuta dal Collegio dei geometri di Ancona. Con parere 910-1 dell'agosto 2020, l'agenzia delle Entrate delle Marche precisa che si può ottenere il bonus per immobili sui quali siano stati effettuati precedenti modesti lavori privi di titolo amministrativo, perché basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che indichi la data di inizio lavori e descriva gli interventi come agevolabili.

Gli interventi liberi, che non necessitano di alcun titolo abilitativo, sono quelli descritti nel Dlgs 222 del 2016 (tabella A) e del Dm infrastrutture 2 marzo 2018: manutenzione ordinaria, interventi per prevenire atti illeciti da parte di terzi, cabatura degli edifici, contenimento dell'inquinamento acustico, interventi finalizzati a risparmi energetici installando fonti rinnovabili di energia, modifiche volte alla prevenzione degli infortuni domestici e gli interventi di messa a norma degli edifici e degli impianti tecnologici. Su un gradino superiore vi sono i lavori che esigono la Cila, comunicazione di inizio lavori corredata da dichiarazione asseverata da un tecnico: con tale provvedimento si possono effettuare interventi liberi, di modesta manutenzione straordinaria. Quindi, se si chiedono bonus fiscali su immobili che presentino in partenza opere edilizie prive di titolo, occorre verificare se gli interventi siano di edilizia libera e se vi sia comunque conformità.

Ad esempio, secondo l'Agenzia, se l'abuso derivi solo dall'esser stato utilizzato un tipo di provvedi-

mento diverso (una Dia invece di una concessione edilizia), si può chiedere una sanatoria (da trasmettere poi all'Agenzia) e il bonus fiscale può essere richiesto perché la sanatoria ha l'effetto di impedire la decadenza dai benefici fiscali. Se invece le opere abusive sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi, cioè si tratta di opere non sanabili, vi è decadenza dai benefici fiscali. L'irregolarità a sua volta ha un margine di tolleranza del 2% in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, rispettando le destinazioni e gli allineamenti (articolo 49 Dpr 380/2001). In tale quadro, il bonus fiscale può essere chiesto anche per immobili con abusi sanabili e fiscalmente tollerabili, basta una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà indicante la data di inizio lavori, la tipologia (libera) dei lavori o una dichiarazione di eccedenza limitata al 2 per cento. Se invece il bonus viene chiesto per immobili oggetto di più consistenti interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione, o con abusi superiori al 2%, è necessario risalire all'ultima situazione legittima (articolo 6 comma 1 bis Dpr 380/2001 modificato dal Dl 76/2020), rimediando a preesistenti abusi con una domanda di sanatoria, demolendo o versando una sanzione pecuniaria.

Se vi sono abusi di particolare consistenza non dichiarati, è rischioso sovrapporvi tacitamente la richiesta di bonus fiscale: il principio è infatti che su un edificio irregolare si possono realizzare solo le opere di manutenzione (Corte costituzionale 529/1995), mentre tutte le innovazioni e le migliorie possono essere autorizzate solamente se partono da un presupposto di piena legittimità. A tale severità rimedia in parte la circolare Lunardi (Lavori pubblici 7 agosto 2003 numero 41714), la quale ammette che si possano effettuare lavori edili su abusi edilizi, intervenendo anche su edifici non regolarizzati, purché prima dei nuovi lavori sia stata chiesta una sanatoria. I lavori, in questo caso, possono iniziare (anche sfruttando il bonus), in attesa di ottenere la sanatoria urbanistica, ma a rischio del committente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

AGEVOLAZIONI

NEL QUOTIDIANO



DA DOMANI

Superbonus, analisi e quesiti

Dopo le scelte legislative e le prime (per la verità non sempre coerenti) interpretazioni, il superbonus del 110% resta uno dei protagonisti non solo della stagione della ripresa ma anche delle proposte editoriali del Sole 24 Ore. Non è un caso, peraltro, che si è aperto il dibattito sull'opportunità di rendere

l'incentivo strutturale o almeno di allargarne la portata temporale.

Al di là degli approfondimenti che ormai quotidianamente vengono dedicati al nuovo bonus edilizio del 110% per alcuni grandi interventi «trainanti» (e che continueranno a essere pubblicati), a partire da domani, venerdì 11 settembre, due volte la settimana (il martedì e il venerdì) verranno dedicate alle agevolazioni alcune pagine ad hoc sul quotidiano con un approccio nuovo.

Nelle pagine bisettimanali verranno, infatti, approfonditi i casi concreti emersi dalle migliaia di quesiti giunti alle

caselle postali dell'Esperto risponde segnalati dai nostri lettori. Saranno indicate operative per risolvere i problemi che nascono dall'applicazione delle agevolazioni. Le pagine, indirizzate ai nostri operatori e contrattori, oltre al funzionamento, arriveranno a scavare un meccanismo complesso che si realizza. Non mancheranno la tradizione del Sole 24 Ore e gli schemi esplicativi.

— Da domani

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Case antisismiche, possibile l'acquisto attraverso il bonus

L'incentivo è dovuto anche in caso di preliminare stipulato prima di luglio

Luca De Stefani

Nel caso di acquisto, in una zona sismica 1, 2 o 3, da parte di una persona fisica di un'abitazione, soggetta a misure antisismiche realizzate da un'impresa di costruzione o ristrutturazione immobiliare, mediante la demolizione e la ricostruzione dell'intero edificio («anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche vigenti consentano tale aumento»), spetta la detrazione del 110% anche se il preliminare è stato stipulato pri-

ma del 1° luglio 2020, a patto che questo acquisto (tramite rogito notarile) avvenga entro 18 «mesi dalla data di conclusione dei lavori» e, comunque, tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021.

In questo caso, è possibile anche effettuare l'opzione per lo sconto in fattura o la cessione del credito. Se il prezzo dell'appartamento è pari o inferiore a 96 mila euro e l'impresa accetta lo sconto in fattura pari al prezzo di vendita, la persona fisica non dovrà effettuare alcun pagamento per l'acquisto, in quanto questo verrà compensato con la riduzione del prezzo, conseguente all'accordo di trasferimento del credito d'imposta del 110% dalla persona fisica al fornitore. Si arriva a questa conclusione generale, analizzando la risposta a un caso particolare con l'interpello dell'agenzia

delle Entrate 325

Il caso tratta un'abitazione, quindi non novità relativa alla norma (dell'articolo 36 del Dpr 380/2001) dell'articolo 36 dell'articolo 36 del Dpr 380/2001, n. 24/E generico paragrafo 2, tutto il 110%, per la destinazione non riguarda si tratta di interventi antisismici, in base alla normativa, consentitor Irpef e Ires del 50% anche per gli immobili attività produttivi