

IL SUPERBONUS DEL 110% - 21
La pianificazione

Il principio, nato prima del 110%, è che l'intervento di categoria superiore Si applica anche ai lavori minori collegati al sismabonus: realizzazio

Superbonus, le spese collegate rientrano nell'agevolazione

Luca De Stefani

Anche per il sismabonus del 110% è applicabile il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore.

Per il sismabonus il limite di 96mila euro per gli interventi effettuati sulle singole unità immobiliari o sulle parti comuni dell'edificio non è da considerarsi autonomo rispetto a quelli relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio dell'articolo 16-bis del Tuir, in quanto anche se la nuova norma degli interventi antisismici parla rispettivamente di «96mila euro per unità immobiliare» (senza considerare le pertinenze) e di 96mila euro «moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio» (considerando le pertinenze), nella sostanza, non viene individuata, «una nuova categoria di interventi agevolabili», perché si rinvia alla lettera i) del citato articolo 16-bis del Tuir (risposta n. 12 data dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%, risoluzioni 28 settembre 2020, n. 60/E, 29 novembre 2017, n. 147/E, risposta 7 ottobre 2020, n. 455 e il Sole 24 Ore del 4 novembre 2016).

Il principio di attrazione degli interventi minori in quelli superiori deriva dalla circolare 24 febbraio 1998, n. 57/E, paragrafo 3.4., sul recupero del patrimonio edilizio, per la quale è possibile la detrazione del 50% per la manutenzione ordinaria anche sulle singole unità immobiliari, se «direttamente correlate» a lavori maggiori agevolati, come, ad esempio, la manutenzione straordinaria o la ristrutturazione.

Questo principio è applicabile anche per il sismabonus e permette di beneficiare della detrazione speciale Irpef e Ires del 50% (70% o 80% se la classe di rischio si riduce rispettivamente di uno o di due livelli ovvero del 75% o 85% se su parti comuni di edifici condominiali e per il sismabonus acquisiti) o del 110% per tutti gli interventi minori assorbiti in quello maggiore.

Anche prima del superbonus del 110%, l'amministrazione finanziaria nella risoluzione delle Entrate 29 novembre 2017, n. 147/E e nell'interpello presentato alla Dre dell'Emilia Romagna prot. n. 954-1191/2017 ha chiarito

che, se per completare l'opera antisismica nel suo complesso fosse necessario sostenere alcuni interventi di natura inferiore, come ad esempio la manutenzione ordinaria (l'intonacatura, la tinteggiatura e il rifacimento di pavimenti) o straordinaria, si applicherebbe il «carattere assorbente» dell'intervento di natura superiore.

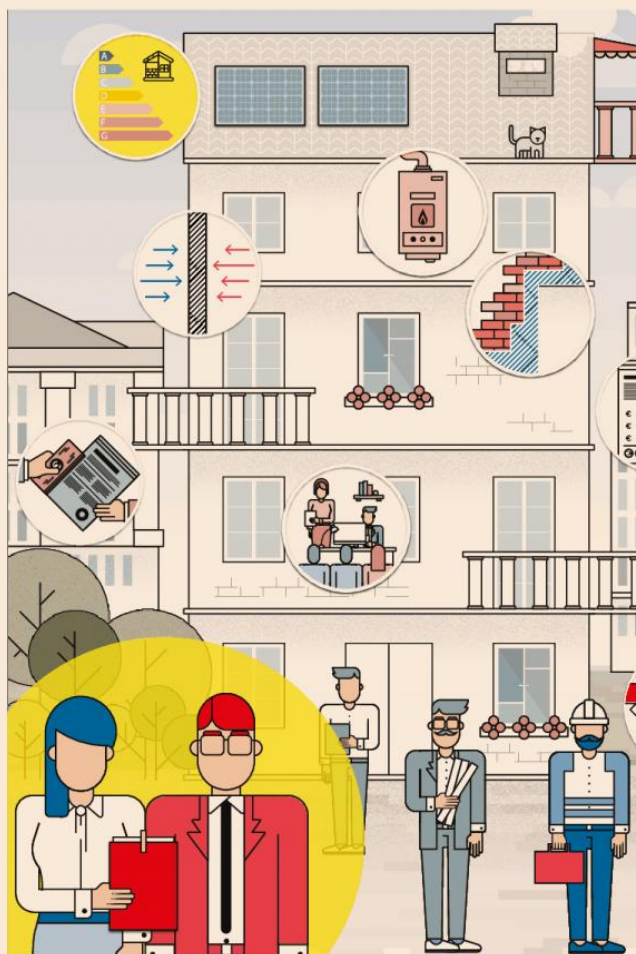
Per il superbonus del 110%, la risposta 7 ottobre 2020, n. 455, ha confermato che per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche vale il «principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati». Pertanto, secondo le Entrate, nei casi ad esempio di sismabonus tramite demolizione e ricostruzione (non necessariamente «sismabonus acquisti»), il superbonus del 110% si applica nel limite complessivo di spesa previsto (nel caso di specie 96mila euro), anche alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al completamento dell'intervento di demolizione e ricostruzione oggetto dell'istanza.

Questo vale anche negli altri casi di ristrutturazione antisismica (non necessariamente di demolizione e ricostruzione), come ad esempio in caso di «demolizione di alcune porzioni degli intonaci esterni (facciata), al fine di eseguire un adeguato intonaco armato e la cucitura degli incroci tra murature portanti». Anche in questo caso, la detrazione spetta per le spese sostenute per gli ulteriori interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, necessari al completamento dell'opera, quali ad esempio «la realizzazione dell'intonaco di fondo, dell'intonaco di finitura della tinteggiatura e dei decori» (risposta 22 luglio 2020, n. 224). Secondo la risposta n. 12 data dall'agenzia delle Entrate a Telefisco 2020 sul 110%, quando si esegue un intervento antisismico ammesso al superbonus del 110% «sono ammesse all'agevolazione anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria».

Questo principio di attrazione si applica, nel limite complessivo di spesa di 96mila euro, anche per i lavori sostenuti ai fini del bonus facciate, a patto che siano di «completamento dell'intervento di riduzione del rischio sismico nel suo complesso».



L'appuntamento
 Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbonus



CONTRASTO MISE-ENEA ED ENTRATE

Demolizioni + ampliamenti al 110%

Indicazioni non allineate su aumenti volumetrici e accesso alle detrazioni

Per la faq n. 7 dell'Enea di ottobre (ripresa dal Mise nella risposta 6 di Telefisco 2020 sul 110%), in caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, «dalle spese sostenute a partire dal 1° luglio 2020 occorre scorporare le spese derivanti all'ampliamento». Queste risposte, però, non considerano che dal 17 luglio 2020 sono considerate ristrutturazioni anche la demolizione e ricostruzione con ampliamento.

Così le posizioni di Enea e Mise non sono conformi, per esempio, con la recente risposta delle Entrate

del 16 settembre 2020, n. 366, relativamente al sismabonus acquisti dell'articolo 16, comma 1-septies del Dl 63/2013, il quale ha concesso la detrazione fiscale «agli acquirenti delle unità immobiliari, risultanti dagli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio e realizzati con aumento volumetrico conformemente alla normativa urbanistica vigente».

Non solo: Enea e Mise non sono in linea neppure con la risposta 10 ottobre 2019, n. 409 (peraltro, relativa alla normativa in vigore prima del 17 luglio 2020), secondo la quale non rileva la circostanza che il fabbricato ricostruito contenga un numero maggiore di unità immobiliari rispetto al preesistente, a seguito di un aumento volumetrico rispetto a quello preesistente.

Per la faq n. 26 c) del 24 luglio 2020, l'aumento volumetrico dovrebbe essere agevolato se è stato predisposto dopo la modifica comma 1, letter 380/2001, entrata in vigore il 2020. Erroneo ha considerato la norma prima del 17 luglio 2020, la stessa faq n. 26 c) è la stessa faq n. 26 c) che ha stabilito che l'aumento volumetrico è possibile purché non si verifichi la violazione della norma, imponendo la volumetria, vuol dire che deve essere considerata «più