

Urbanistica 06 Novembre 2020

Superbonus, il massimale si calcola sul numero di unità abitative a inizio lavori

Stampa

di Luca De Stefani

In breve

Fa eccezione solo il sismabonus acquisti: si guarda al contratto di cessione

Lo speciale Telefisco dedicato al superbonus del 110% è stato l'occasione per ottenere una serie di importanti chiarimenti. In alcuni casi, però, le indicazioni arrivate necessitano di un ulteriore sforzo da parte degli operatori per trovare un'interpretazione in grado di superare alcuni ulteriori dubbi.

Ad esempio, secondo la risposta 6 del Mise (pubblicata su «Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre), il limite di spesa applicabile per il superbonus in caso di demolizione e ricostruzione «va calcolato sul numero delle unità abitative post intervento». Questo, mentre l'agenzia delle Entrate, nella risposta 8 («Il Sole 24 Ore» del 28 ottobre), ha sostenuto che «se si realizza un intervento di demolizione e di ricostruzione agevolabile sia ai fini dell'ecobonus che del sismabonus, per il calcolo del limite di spesa ammissibile al superbonus si considera il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori». Tutte e due le risposte sono sintetiche e, pertanto, non applicabili con certezza ai diversi interventi agevolati. Da qui la necessità di un ulteriore passaggio interpretativo. Di conseguenza, è possibile consigliare di applicare ancora la consolidata regola di considerare il numero di unità immobiliari all'inizio dei lavori, per tutti i bonus edilizi, tranne che per il «sismabonus acquisti», per il quale vanno considerate le unità finali cedute, essendo impossibile, per il calcolo del bonus, considerare quelle iniziali (risposta a interpello 409/2019). Quest'ultima detrazione del 75-85%, infatti, spetta sul «prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e, comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96mila euro per ciascuna unità immobiliare».

Va anche ricordato che, per la detrazione Irpef del 50% sul recupero del patrimonio edilizio disciplinato all'articolo 16-bis del Tuir, nel caso di interventi 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 dei 96mila euro per ogni «unità immobiliare», su cui calcolare il bonus, si considerano le unità immobiliari censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. La risposta del 19 febbraio 2019, n. 62, ha chiarito che questa regola si applica anche per determinare il limite massimo dei 10mila euro per l'acquisto di mobili e dei grandi elettrodomestici (circolari 27 aprile 2018, n. 7/E, pagina 264), oltre che per la ripartizione delle spese condominiali, che vanno divise tra i condòmini sulla base dei millesimi delle singole unità immobiliari iniziali.

Queste regole sono applicabili anche per gli altri bonus edilizi, come il risparmio energetico «qualificato» (anche se al 110%, come confermato dalla risposta del 4 novembre 2020, n. 523) e il sismabonus (risposta del 7 agosto 2020, n. 256), tranne per il «sismabonus acquisti», per il quale si considerano le unità finali cedute (risposta 10 ottobre 2019, n. 409).

Questo principio delle unità immobiliari esistenti prima dell'unione, poi, vale anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo (risposta del 19 febbraio 2019, n. 62 e circolare 31 maggio 2019, n. 13), ma ad esempio sia un fienile o una stalla. Ad esempio, se alla fine dei lavori si effettua un'unione di due unità immobiliari in una, il limite di spesa è di 192mila euro (96mila euro per ciascuna unità iniziale).

Se, invece, alla fine dei lavori, da un'unica unità immobiliare residenziale si prevede di ottenerne due, previo frazionamento al catasto, è preferibile effettuare questa pratica di divisione prima dell'inizio dei lavori di recupero del patrimonio edilizio (cioè prima della Scia o della Cila), se possibile tecnicamente, al fine di beneficiare di un limite di spesa pari a 192mila euro (96mila euro per ciascuna unità).

Attenzione, però, che se si desidera beneficiare del superbonus del 110%, con il frazionamento preventivo in più unità immobiliari di un unico edificio, si può rischiare di ricadere nella fattispecie dell'unico proprietario di più unità di un unico

edificio, vietata dalle Entrate nella circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, paragrafo 1.1 e nella risposta 10 settembre 2020, n. 329.

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati
ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]