

Urbanistica 14 Dicembre 2020

Il Superbonus allarga il tiro: dentro anche il garage che si trasforma in abitazione

Stampa

di Alessandro Borgoglio

In breve

Oggi in edicola lo Speciale dell'Esperto Risponde dedicato al 110% con 75 casi risolti. Gli immobili in categoria C/2 e C/6 possono avere il 110% se, fermi gli altri requisiti previsti, con i lavori avviene il cambio di destinazione d'uso in residenziale

Con gli ultimi chiarimenti ufficiali il superbonus ha allargato il suo raggio d'azione, sotto il profilo degli immobili ammessi: ad esempio, possono avere il 110% anche garage, depositi o magazzini, se con i lavori c'è il cambio di destinazione d'uso in abitativo. Ma non solo: le recenti (e continue) precisazioni del Fisco riguardano anche gli interventi detraibili, i potenziali beneficiari e le spese consentite. L'Esperto risponde propone oggi un nuovo numero speciale interamente dedicato a 75 quesiti dei lettori sui lavori in casa e la maxi-detrazione del 110 per cento.

Il superbonus allarga sempre più il suo raggio d'azione, almeno sotto il profilo dei presupposti oggettivi, mano a mano che giungono i nuovi chiarimenti ufficiali. L'agenzia delle Entrate ha recentemente confermato che anche gli immobili che non hanno destinazione residenziale possono accedere alla detrazione del 110%, se nel corso dei lavori avviene il cambio di destinazione d'uso in abitativo. Così, tutti gli immobili classificati come magazzini o depositi o garage (categorie catastali C/2 e C/6), con determinati requisiti, potranno essere trasformati in abitazioni al termine dei lavori e quindi fruire del superbonus (risposte 538 e 562). Tale possibilità, tuttavia, è subordinata al fatto che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato e che sussistano tutte le altre condizioni: tra cui, per gli interventi di efficientamento energetico, la presenza di un impianto di riscaldamento (circolare 24/E/2020).

L'impianto termico

Per gli interventi realizzati a partire dall'11 giugno 2020, occorre fare riferimento alla nuova definizione di impianto termico (articolo 2, comma 1, lettera l-trices, del Dlgs 192/2005, come modificato dal Dlgs 48/2020): per cui anche le stufe a legna o a pellet, nonché i caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati impianto di riscaldamento (si veda anche la risposta 523/2020). Basta, quindi, un vecchio immobile classificato come deposito dotato di una stufa o un camino a legna, purché fissi, affinché su tale immobile si possa intervenire con il superbonus del 110% sia in versione antisismica che energetica – sempreché ovviamente al termine dei lavori risulti la destinazione abitativa, prevista sin dal rilascio del titolo abilitativo ai lavori.

Accorpamenti e divisioni

Non bloccano la maxi-detrazione del 110% neanche eventuali accorpamenti o suddivisioni nel corso dei lavori, se non in rare occasioni. Le Entrate, infatti, nel corso di Telefisco del 27 ottobre scorso (le cui indicazioni dovrebbero essere recepite prossimamente in un documento di prassi ufficiale), hanno chiarito che in questi casi – ai fini del superbonus – va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori, e non quella risultante dagli stessi. Ad esempio: nel caso in cui un edificio unifamiliare sia frazionato in due unità immobiliari funzionalmente non indipendenti, appartenenti allo stesso proprietario solo al termine dei lavori, gli interventi che possiedono le caratteristiche richieste dalla norma sono ammessi al superbonus e la spesa massima agevolabile sarà calcolata con riferimento all'edificio unifamiliare iniziale. Al contrario, due unità immobiliari non funzionalmente indipendenti in un edificio plurifamiliare di un solo proprietario, che al termine dei lavori vengano accorpate in un unico edificio unifamiliare, non sono ammesse al superbonus, stante la preclusione relativa al

"proprietario unico" introdotta dalle Entrate (circolare 24/E/2020, paragrafo 1.1).

L'indipendenza funzionale

Per quanto concerne, infine, le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e dotate di almeno un accesso autonomo dall'esterno (a cui l'articolo 119 del Dl 34/2020 consente di fruire del superbonus "autonomamente"), sembrano ormai superate le difficoltà interpretative relative al requisito dell'accesso autonomo. Il quale può ritenersi sussistente in tutti i casi di accesso su cortile, giardino, strada e vialetto anche comune: esclusa soltanto l'ipotesi di accesso su scala o vano scala comune a più unità (si vedano il comma 1-bis dell'articolo 119 del Dl 34/2020 e le interrogazioni a risposta immediata 5-04686 e 5-04688 del 30 settembre 2020, oltre che i chiarimenti di Telefisco 2020). Per l'indipendenza funzionale, invece, resta il grosso limite dell'impianto per l'acqua, che deve essere di proprietà esclusiva (circolare 24/E/2020, paragrafo 2, e articolo 1, comma 3, lettera i, del decreto Requisiti Mise del 6 agosto 2020).

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]