

Sì ai bonus su immobili in F/4 già utilizzabili o preesistenti

CATASTO E FISCO

La possibilità di applicare le detrazioni va valutata in base al caso specifico

Silvio Rivetti

Sono agevolati i lavori su unità immobiliari accatastate in categoria F/4 (Unità in corso di definizione)? La domanda ricorre con frequenza, sia per le detrazioni fiscali ordinarie, sia per quelle superagevolate al 110 per cento.

L'agenzia delle Entrate si limita a riconoscere le agevolazioni sugli edifici «esistenti» e non di nuova costruzione: ed è posizione consolidata in dottrina e giurisprudenza (Cassazione, 13043/2019) che i lavori sugli edifici accatastati F/3 non siano agevolabili, perché in corso di costruzione.

Per gli F/4, però, la risposta va analizzata caso per caso. Partendo dal fatto che l'Agenzia non ha mai detto espressamente «sì». Anzi, a voler leggere testualmente la circolare dell'ex agenzia del Territorio 4/T/2009, al punto 3.3, emerge che le categorie F/3 ed F/4 vi sono menzionate in maniera indistinta e cumulativa, come categorie transitorie pressoché interscambiabili, connotate dal fatto che le unità immobiliari considerate non sono ancora definitivamente costituite, per non essere i edili ancora ultimati.

Sembrirebbe allora doversi negare anche agli F/4, come già agli F/3, la natura di unità immobiliari «esistenti». Tuttavia, questa conclusione non convince: perché la descrizione unitaria delle due categorie, da parte della circolare, si spiega in relazione alle tematiche strettamente catastali di cui essa si occupa; ed è indiscutibile che equiparare la categoria F/4 a quella F/3 sarebbe un errore, visto che esse restano distinte, e non casualmente.

Inoltre, assumere che la categoria

rende giustizia alla realtà concreta dell'immobile, che potrebbe essere di fatto già pronto e idoneo all'uso proprio, quanto meno in parte.

Non a caso le Entrate, con la circolare 27/E/2016, punto 1.2, hanno dato conto del fatto che le categorie catastali transitorie possono non rappresentare correttamente la situazione effettiva dell'immobile. E per quanto l'F/4 possa esprimere, sulla carta, un immobile non ultimato, ciò non esclude che questo possa risultare già idoneo all'uso che gli è proprio: visto che in F/4 possono ricadere unità immobiliari il cui stato di «definizione» varia molto e il cui utilizzo non è impedito dalla mancata presentazione della fine lavori. Il ricorso alla categoria F/4, infatti, è spesso improprio, perché essa dovrebbe riguardare, a rigore, solo transitoriamente le porzioni di fabbricato in attesa di regolarizzare e definire la loro destinazione (ad esempio, in pendenza di lavori di frazionamento, cui seguirà atto di vendita): mentre di fatto la categoria accoglie più o meno stabilmente i fabbricati più svariati, dalle condizioni di manutenzione e finitura più basilari a quelle pressoché complete.

È allora evidente che concentrarsi sulla semplice classificazione dell'immobile come F/4 non basta a comprendere se le detrazioni fiscali per gli interventi edilizi spettino o no.

D'altra parte, se è vero che il gruppo catastale F indica accatastamenti meramente «fittizi» – per fotografare immobili privi di rendita catastale e non produttivi di reddito perché ruderi (i collabenti, in F/2) o in via di transitoria definizione (in F/4, appunto) – ciò non toglie che essi siano qualificabili come esistenti.

La categoria catastale precedente

Se le agevolazioni spettano pacificamente alle unità collabenti in F/2, ruderi inabitabili ma esistenti perché individuabili (circolare 7/E/2018, inter-

di dimostrare che, prima dell'accatastamento transitorio in F/4, le unità su cui si interviene si giovavano di accatastamenti ordinari, comprovanti oggettivamente la loro «preesistenza» rispetto ai lavori.

L'utilizzabilità o l'uso effettivo

Inoltre, «l'esistenza» del patrimonio immobiliare su cui si interviene è un dato non solo materiale, ma anche giuridico/fiscale. Da questo punto di vista, si desume dall'articolo 40 Dpr 917/1986 (Tuir) che un fabbricato è esistente dal punto di vista tributario dalla data in cui esso è diventato atto all'uso cui è destinato o è stato comunque usato dal possessore (potendosi generare reddito fondiario).

Perciò il contribuente potrà agevolare le spese di recupero dell'unità in F/4 – perché esistente non solo fisicamente ma anche giuridicamente – se è in grado di dimostrare l'utilizzabilità o l'effettivo uso secondo la sua natura e destinazione. Ciò mediante documentazione precedente l'avvio dei lavori, idonea ad attestare lo stato dei luoghi, la funzionalità degli impianti e l'utilizzabilità degli spazi (documentazione fotografica, perizie, certificato di residenza).

Tutto questo a prescindere dal dato dell'accatastamento in F/4 e persino, a ben vedere, dalla presentazione della denuncia di fine lavori o dall'ottenimento del certificato di abitabilità: adempimenti di carattere amministrativo la cui carenza può essere superata dalla prova alternativa dell'idoneità dell'immobile ad essere effettivamente utilizzato, già prima del sostenimento delle spese agevolabili.

Che un immobile incompiuto o non abitabile possa essere considerato esistente dal fisco lo si deduce anche dal fatto che la manovra 2021 ha esteso il superbonus agli interventi su edifici privi di Ape perché sprovvisti di copertura e/o di uno o più muri perimetrali. Unità, queste,

F/4 include immobili non ancora esistenti solo perché, genericamente, i lavori edili non sono per condusi, non

pezzo 138/2020), a maggior ragione dovrebbero spettare alle F/4. E questo appare ancora più vero se si è in grado

che ben potrebbero essere iscritte in categoria F/2 o F/4.

© RIPRODUZIONE RISERVATA