LAVORI IN CORSO

Sì all'agevolazione per gli «immobili in corso di definizione»

Non blocca i bonus edilizi l'accatastamento temporaneo dell'unità immobiliare nella categoria "F/4" (in corso di definizione), purché siano presenti alcuni requisiti fondamentali.
In caso di subentro in una precedente concessione edilizia da parte dell'acquirente dell'immobile, se non si dimostra che l'intervento progettato è autonomo rispetto al precedente, il contribuente deve accertarsi che il plafond di spesa non sia stato "consumato" dal soggetto cedente. Sono i principi che emergono da due risposte ad interpello non pubblicate.
Nella prima, una contribuente aveva acquisito l'usufrutto di una unità immobiliare accatastata in categoria "F/4", in quanto l'immobile di cui faceva parte (precedentemente a destinazione alberghiera) era in corso di radicale ristrutturazione per ottenere, tramite frazionamento, più unità abitative.
La domanda riguardava l'applicabilità del bonus ristrutturazioni 50% (articolo 16-bis del Tuir) ma le stesse conclusioni dovrebbero adattarsi al sismabonus, anche in versione 110%. L'Agenzia ha acconsentito perché, come accade per le unità "collabenti" accatastate in "F/2" (circolare 30/E/2020, par. 3.1.4), l'immobile in questione risulta "esistente" e non "in corso di costruzione" (categoria "F/3"); Inoltre, in base al titolo edilizio deve essere una «ristrutturazione» e non una «nuova costruzione» e deve risultare chiaramente la destinazione finale abitativa.
Rispondendo ad un diverso interpello, la Dre Emilia-Romagna si è occupata del subentro – tramite una Scia "in variante" presentata dal nuovo proprietario di un immobile abitativo – nella concessione edilizia presentata dal precedente proprietario. Secondo l'Agenzia, i nuovi lavori fruiscono del bonus del 50% (articolo 16-bis del Tuir) alternativamente: a) se configurano un nuovo e distinto intervento rispetto ai lavori autorizzati in capo al precedente proprietario; b) se, sulla base dei precedenti provvedimenti abilitativi, non sono state sostenute spese per le quali si sia usufruito della detrazione del 50%.

—**Gio. Gav.**
—**G. P. T.**