

Unità immobiliari in corso di costruzione escluse dal superbonus

Casa

Gli immobili in categoria F/3 non possono essere considerati esistenti

Giuseppe Latour

Le unità immobiliari che accedono al superbonus devono essere formalmente esistenti. E non possono essere considerate tali le unità in corso di costruzione.

La conclusione è contenuta nella risposta a interpello n. 609/2021, pubblicata dall'agenzia delle Entrate, che in questo modo esclude un'intera categoria catastale dall'ambito di applicazione del 110%: si tratta delle unità classificate F/3.

Il quesito riguarda un condominio composto da 343 unità immobiliari: tra le altre, 26 di queste sono censite nella categoria catastale dedicata alle unità in corso di costruzione (F/3). Si tratta di unità allo stato «grezzo avanzato», come spiega la società che sta avviando l'operazione di ristrutturazione.

Non sono, quindi, ultimate, dal momento che mancano di finiture come il rivestimento dei pavimenti in ceramica e legno, le porte interne e i sanitari e le rubinetti

strutturazione che consentirà di accedere al superbonus: la loro presenza, ad esempio, inciderà sull'incremento del tetto previsto per gli interventi?

L'Agenzia risponde a questo quesito in un passaggio: «Ai fini della fruizione dei benefici del superbonus, condizione indispensabile per fruire della detrazione è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici esistenti, dotate di impianto di climatizzazione invernale, di natura residenziale, non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione». Le unità F/3, quindi, «non sono definibili quali unità "esistenti" di natura residenziale, in quanto sono ancora in corso di costruzione».

Le conseguenze di questa affermazione sono due. Queste unità non possono «concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile al fine di fruire delle agevolazioni previste per gli interventi trainanti», poiché occorre tener conto del numero di unità immobiliari esistenti all'inizio dei lavori. Non possono, cioè, dare il loro apporto per incrementare il tetto massimo di spesa.

Allo stesso modo, queste unità non possono usufruire delle detrazioni «relative ad altri interventi trainati di efficientamento (peraltro, non collegate ad un intervento trainante ammissibile)». Questo non significa che il costo

te interne, i sanitari e le rubinetterie. Sono, però, servite da un impianto di riscaldamento, come il resto del condominio. Ora, il contribuente chiede alle Entrate se queste unità possono essere conteggiate nell'operazione di ri-

Questo non significa che il condominio nella sua interezza non possa accedere al superbonus. La possibilità resta intatta, purché le altre unità rispettino tutti i requisiti previsti dalla legge.

© RIPRODUZIONE RISERVATA