No al superbonus per case non ultimate, sì se «in definizione»

Categorie catastali

Antonio Iovine

L'agenzia delle Entrate in risposta a un interpello (174/2021) specifica con estrema chiarezza come le unità immobiliari facoltativamente dichiarate in catasto e censite in categoria fittizia F3 (unità in corso di costruzione), a differenza di quelle censite in F4 (in attesa di definizione ma già esistenti) non possano beneficiare della agevolazione specifica del superbonus, come anche altre agevolazioni ad aliquote di bonus più basse.

La ragione è che queste unità, in quanto ancora in corso di costruzione, non sono definibili come immobili "esistenti", requisito essenziale richiesto dalla norma per il riconoscimento di agevolazioni per la riqualificazione energetica e/o per la ristrutturazione del patrimonio edilizio. L'interpretazione potrebbe apparire "stretta" a un primo esame, ma razionale, a una analisi più attenta ma si deve sservare la specificità della categoria F3, che racchiude una casistica di oggetti immobiliari molto variegata in relazione allo stato dei lavori eseguiti al momento della dichiarazione in catasto che si arti-

di qualche elemento che non possa fare considerare l'unità immobiliare agibile o comunque utilizzabile per l'uso per il quale è stata costruita. Trovandosi nel secondo stadio, si tratta quindi, compatibilmente con il periodo di vigenza dell'agevolazione, di procedere rapidamente al preventivo completamento dei lavori, cui segue la costituzione in catasto di una o più unità immobiliari da iscrivere nelle categorie ordinarie che possono beneficiare dell'agevolazione.

Per gli immobili nella categoria fittizia F4 (unità in corso di definizione) l'agevolazione è comunque spettante in quanto in attesa di definizione e proprio per questo assimilabile a costruzione esistente come più volte precisato dall'Agenzia delle Entrate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NOMISMA

Più interesse per la misura

Cresce l'adesione al 110%. Sono 9,4 milioni le famiglie interessate alla misura, in crescita rispetto allo scorso maggio. Lo spiega il 110% Monitor, l'osservatorio di

chiarazione in catasto che si articola dallo stadio più elementare di finitura della costruzione (imposta dello spiccato delle fondazioni per avere contezza dell'ingombro in pianta) fino a uno stadio prossimo a quello finale con solo carenza

Monitor, l'osservatorio di Nomisma sul superbonus. Sono 46.195 le asseverazioni registrate con un investimento medio di 162.256 euro.

©RIPRODUZIONE RISERVATA