

Sismabonus, Ecobonus e Superbonus: le unità urbane classate nella categoria F/2 non sono escluse dal regime agevolativo

Nota Redazionale

L'agevolazione prevista dal *Superbonus* si applica anche agli immobili non in grado di produrre reddito in quanto inagibili, ossia a quegli immobili che vengono definiti "collabenti" (corrispondenti alla categoria catastale F/2). Questo è quanto previsto dalla [risposta ad interpello n. 17 del 2021](#) con la quale l'Agenzia delle Entrate è stata chiamata nuovamente a pronunciarsi sulla maggiore aliquota al 110% introdotta dall'art. 119 del d.l. n. 34/2020 (il c.d. "decreto ristori") convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

Il quesito origina dalla richiesta del contribuente di poter fruire dell'agevolazione fiscale in merito ad un intervento di demolizione e ricostruzione di immobili collocati in zona sismica 3S: l'intervento riguarderebbe un immobile appartenente alla categoria C/2 nonché una parte di un'unità F/2 e sarebbe volto alla realizzazione di un unico immobile destinato ad abitazione, con classamento finale A/3.

L'Ufficio osserva infatti che, secondo l'art. 119 cit., l'unica tipologia di unità immobiliari espressamente esclusa dalla detrazione al 110% è quella appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (quest'ultima in riferimento alle unità immobiliari non aperte al pubblico).

Mettendo in luce i commi uno e quattro dell'art. 119, l'AdE ha evidenziato che, rispettivamente, tanto gli interventi di riqualificazione energetica rientranti nell'*ecobonus* - indicati all'art. 14 del d.l. n. 63/2013 - quanto quelli antisismici e di riduzione del rischio sismico, che legittimano invece il c.d. *sismabonus* ex art. 16 del medesimo d.l., prevedono un incremento dell'aliquota di detrazione al 110%.

Alla luce di tali richiami, nonché della sua circolare n. 19/E dell'8 luglio 2020, l'Ufficio ha ribadito che tali detrazioni spettino anche in relazione alle spese sostenute con riguardo ad unità collabenti in quanto

“pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente”

e che tali principi si applichino, dunque, anche ai fini del *Superbonus*.

In relazione a quest'ultima agevolazione fiscale, l'AdE ha specificato che:

1. alla data di richiesta del titolo abilitativo l'unità deve essere classificata come "collabente" e che nel titolo debba ravvisarsi che l'intervento sia volto al recupero del patrimonio edilizio;
2. sono ammesse in detrazione anche le spese sostenute per immobili destinati ad abitazione al termine dei lavori. Tuttavia tale circostanza richiede, oltre al rispetto delle condizioni e degli adempimenti di cui alla norma agevolativa, che, nel provvedimento amministrativo autorizzante i lavori, sia espressamente indicato il cambio di destinazione dell'immobile;
3. per individuare i limiti di spesa, qualora gli interventi portino all'accorpamento di più unità immobiliari ovvero alla suddivisione di un'unica unità abitativa in più immobili, deve darsi riguardo alla situazione esistente prima dell'inizio dei lavori dovendo, dunque, considerare *"le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori"*;
4. la detrazione compete altresì nel caso venga eseguito un intervento di demolizione e ricostruzione che rientri tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, co. 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001. In tal caso, la qualificazione è rimessa al Comune - ovvero ad altro ente territoriale competente per le classificazioni urbanistiche - e deve riscontrarsi nel titolo amministrativo che autorizzi i lavori per cui il contribuente chieda l'agevolazione.