

Superbonus anche per le unità urbane classate nella categoria F/2

Nota Redazionale

È possibile fruire del *Superbonus* anche relativamente agli immobili non in grado di produrre reddito, in quanto inagibili, corrispondenti alla categoria catastale F/2. Tuttavia, si richiede che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio.

Questo è quanto previsto dalla [risposta ad interpello n. 121 del 22 febbraio 2021 dell'Agenzia delle Entrate](#), chiamata nuovamente a pronunciarsi sull'agevolazione fiscale in merito alle strutture c.d. "collabenti". (si veda contributo precedente: "[Sismabonus, Ecobonus e Supebonus: le unità urbane classate nella categoria F/2 non sono escluse dal regime agevolativo](#)")

Il quesito origina dalla richiesta del contribuente di poter fruire dell'agevolazione in merito ad un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato pericolante composto di due unità "collabenti", con successivo frazionamento in sei unità immobiliari nonché di realizzazione di impianti reflui, di adduzione e di riscaldamento a servizio del fabbricato da demolire e ricostruire nonché di altra unità immobiliare attigua.

Dopo aver chiarito le condizioni e gli interventi tecnici per la fruizione del *Superbonus* - indicati all'art. 119 del c.d. "decreto Rilancio" - l'Agenzia osserva che anche le unità classificate nella categoria F/2 ("unità collabenti") possano fruire dell'agevolazione: l'unica tipologia di unità immobiliari espressamente esclusa dalla detrazione al 110%, infatti, è quella appartenente alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (quest'ultima, in riferimento alle unità immobiliari non aperte al pubblico).

In relazione ai limiti di spesa in caso di accorpamento di più unità immobiliari ovvero di suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, l'AdE specifica che si debba valorizzare la situazione *ante operam*: in particolare,

"vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori".

Per poter fruire del *Superbonus* anche qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione sia

effettuato su edifici collabenti, l'Ufficio specifica che:

1. l'intervento deve essere ricompreso in uno di quelli previsti dall'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001;
2. tale circostanza deve risultare dal titolo amministrativo; e
3. qualora vengano effettuati interventi antisismici, questi rientrano in quelli previsti dall'agevolazione fiscale.

In conclusione, l'Agenzia sottolinea che gli interventi ammessi a tale misura agevolativa non possono beneficiare di autonomo limite di spesa, non costituendo una nuova categoria di interventi agevolabili. Pertanto, qualora il medesimo immobile risulti destinatario di interventi antisismici e di recupero del patrimonio edilizio, la spesa massima ammissibile è di 96.000 euro moltiplicato per il numero di unità collabenti (nel caso di specie, due), indicate dall'Istante all'inizio dei lavori.

Da ultimo, merita puntualizzare che, anche per gli interventi antisismici, vale *"il principio secondo cui l'intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso correlati o collegati"*: ai fini del bonus rientrano nel richiamato limite di spesa, dunque, altresì le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria tra cui quelle volte al rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso delle unità collabenti F/2.

Tuttavia, essendo il complesso immobiliare in oggetto (comprensivo, oltre che delle due unità "collabenti", anche di un'unità separata) privo dell'impianto di riscaldamento, quest'ultimo non potrà beneficiare del *Superbonus* in relazione alla spesa per gli interventi di efficientamento energetico.