

Immobili “al grezzo” accatastati in categoria F/3 esclusi dal Superbonus

Nota Redazionale

Con la [risposta ad interpello n 174 del 16 marzo 2021](#), l’Agenzia delle entrate ha chiarito che non spetta il Superbonus per gli interventi da realizzare su appartamenti risultanti “al grezzo” e accatastati in categoria F/3.

La risposta, in continuità con i chiarimenti già resi dall’Amministrazione nelle circolari [n. 24/E dell’8 agosto 2020](#) e [n. 30/E del 22 dicembre 2020](#), scaturisce dall’istanza presentata da un condominio, il quale ha deliberato di avvalersi del cd. Superbonus per l’esecuzione di interventi di isolamento termico dell’involucro dell’edificio (intervento trainante) e di interventi di efficientamento energetico di cui all’art. 14, d.l. n. 63 del 2013, al fine di ottenere un miglioramento di due classi energetiche (interventi trainati).

In particolare, il condominio istante rappresenta di essere costituito da cinque piani fuori terra e di essere composto da 18 appartamenti e 3 magazzini, di cui 5 appartamenti “al grezzo”, *i.e.* in corso di costruzione, accatastati temporaneamente nella categoria F/3 e per i quali i proprietari non prevedono una data di ultimazione dei lavori.

Nel dettaglio, l’istante rivolge all’Agenzia i seguenti quesiti:

- 1) se l’esistenza di unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 preclude la possibilità al condominio di accedere alle agevolazioni del Superbonus;
- 2) se le medesime unità F/3 partecipino o meno alla formazione del tetto complessivo di spesa ammissibile ai fini delle agevolazioni;
- 3) infine, qualora si desse risposta positiva al quesito *sub* 1), se possano essere eseguiti, sulle unità accatastate in categoria F/3, gli interventi trainati di cui all’articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013.

L’agenzia, dopo un breve riepilogo della normativa in materia di Superbonus 110%, evidenzia che la *condicio sine qua non* al fine di fruire dell’agevolazione in parola è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici “*esistenti*” dotati di impianto di climatizzazione invernale, di natura *residenziale* [\[1\]](#)(ad esclusione delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico, secondo quanto espressamente previsto dal co. 15-*bis* dell’art. 119 del

decreto Rilancio), non essendo, per contro, agevolabili gli interventi realizzati su immobili in fase di nuova costruzione.

Venendo al caso in esame, ed in risposta al primo quesito, l'Amministrazione conclude dunque che le unità immobiliari iscritte nel catasto fabbricati alla categoria F/3 "unità in corso di costruzione", non sono definibili quali unità "esistenti" di natura residenziale, in quanto sono ancora in corso di costruzione.

Al riguardo, l'Agenzia richiama la circolare n. 9/T del 26 novembre 2001 dell'Agenzia del Territorio, con la quale è stato precisato che tale identificazione catastale (F/3) è da ascrivere esclusivamente a categorie fittizie, ossia *"quelle che, pur non previste nel quadro generale delle categorie (in quanto ad esse non è associabile una rendita catastale), sono state necessariamente introdotte per poter permettere la presentazione in Catasto di unità particolari (lastrici solari, corti urbane, unità in via di costruzione ecc..) con la procedura informatica di aggiornamento Docfa"*, in quanto trattasi di categoria provvisoria all'interno della quale vengono inseriti gli immobili in attesa che agli stessi sia attribuita definitiva destinazione. Ne consegue, inevitabilmente, che la fruizione dell'agevolazione al 110% risulta preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3, poiché trattasi di unità immobiliari in via di costruzione e, pertanto, non ancora "esistenti" ai fini della normativa in esame.

Tuttavia, prosegue l'Agenzia, la presenza delle cinque unità immobiliari accatastate nella categoria F/3 non preclude in radice la possibilità, per il condominio istante, di accedere al Superbonus, considerato che le restanti unità immobiliari (diversamente accatastate) hanno natura residenziale. Tale conclusione vale, beninteso, a patto che per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro, venga rispettata la soglia di incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio esistente, calcolata senza tenere in considerazione le unità in corso di costruzione accatastate in categoria F/3.

Infine, con riferimento ai quesiti nn. 2) e 3), l'Agenzia conclude che le cinque unità immobiliari in corso di costruzione non possano, tuttavia, concorrere alla formazione della spesa massima ammissibile ai fini della fruizione delle agevolazioni previste per gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro (intervento trainante) in quanto, anche ai fini del calcolo del tetto di spesa ammissibile, occorre tener conto del numero di unità immobiliari *esistenti* alla data di inizio dei lavori.

Allo stesso modo, tali unità immobiliari non potranno usufruire delle detrazioni relative ad altri interventi trainati di efficientamento.

Pertanto, il condominio – nel presupposto che sussistano tutte le condizioni previste dalla normativa in esame e, in particolare, che venga rispettato per gli interventi di isolamento termico delle superfici che interessano l'involucro il requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (senza considerare le unità F/3) – potrà beneficiare, per gli interventi di efficientamento energetico trainanti e trainati, della detrazione calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione di 13 unità immobiliari abitative, ad esclusione delle unità immobiliari censite alla categoria F/3.

[1] Sul requisito della natura *residenziale* degli immobili si segnala, peraltro, una nota critica del Consiglio Nazionale del Notariato il quale, nello Studio n. 27-2021/T, ha – condivisibilmente – rilevato come tale ultimo requisito non sia previsto dalla normativa (a differenza delle esclusioni espressamente indicate al co. 15-*bis* dell'art. 119, d.l. Rilancio), bensì derivi da un'interpretazione ingiustificatamente restrittiva fatta propria dall'Agenzia delle Entrate, la quale risulta criticabile sotto il profilo sistematico (oltre che letterale) in quanto impedisce l'accesso all'agevolazione a molteplici categorie catastali, con possibili effetti indesiderabili in termini di aumento dei contenziosi fra i contribuenti e l'Amministrazione.