

Superbonus 110% e categorie catastali: quali edifici possono accedere

Analisi di **ANFIT**: le unità immobiliari che possono accedere al Superbonus sono quelle accatastate come A/2-3-4-5-6-7-11, quelle in F/2 e F/4, in B/1, B/2 e D/4 (a patto che i beneficiari svolgano attività assistenziali o sociosanitarie) e tutte le unità che rientreranno nelle categorie A/2-3-4-5-6-7-11 a fine lavori

Martedì 19 Ottobre 2021

Le unità immobiliari che possono accedere al Superbonus 110% sono quelle accatastate come A/2-3-4-5-6-7-11, cui si aggiungono quelle in F/2 e F/4, quelle in B/1, B/2 e D/4 (ma solo a patto che i beneficiari dell'incentivo svolgano attività assistenziali o di tipo sociosanitario) e tutte le unità che rientreranno nelle categorie A/2-3-4-5-6-7-11 a fine lavori.



ANFIT (Associazione Nazionale per la Tutela della Finestra Made in Italy) ha realizzato una breve analisi dedicata al rapporto tra il Superbonus e le categorie catastali “appropriate”.

Il campo di applicazione di tale strumento, in termini di tipologia di edificio, è stato definito e puntualizzato attraverso diversi documenti:

- Articolo 119 del DL 34/2020, convertito attraverso la Legge 77/2020;
- Circolare 24/E dell’Agenzia delle Entrate;
- Decreto Agosto 2020 con aggiunta del comma 15-bis al suddetto articolo 119;
- Decreto “Semplificazioni Bis” 2021 con aggiunta del comma 10-bis al suddetto articolo 119;
- Svariate Risposte e Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate.

L’articolo 119, nella sua versione iniziale, non poneva limitazioni in base alle categorie catastali, ma si concentrava solo su paletti relativi a chi poteva ottenere l’incentivo.

Questa impostazione è stata poi modificata dalla Circolare 24/E, che ha introdotto il criterio della destinazione residenziale. Ciò ha ristretto il teorico campo di applicazione iniziale, escludendo uffici (A/10), negozi (C/1), magazzini (C/2), etc..

Il Decreto Agosto 2020 ha poi modificato la precedente formulazione del suddetto articolo 119, introducendo l’esclusione esplicita delle unità immobiliari accatastate come A1, A8 e A9 (con gli edifici appartenenti a quest’ultima categoria che rimangono oggetto di incentivo nel caso in cui siano aperti al pubblico), fatta salva la situazione in cui esse si trovino in ambito condominiale. In quel caso gli interventi sulle parti comuni relative anche a tali immobili rientrano nel campo di applicazione del bonus, mentre restano comunque sempre esclusi gli eventuali interventi “trainati” effettuati sulla singola unità immobiliare accatastata A1, A8 e A9.

Il “Decreto Semplificazioni Bis” 2021 ha ulteriormente modificato il paniere delle categorie catastali ammesse al Superbonus110% inserendo anche le unità accatastate B/1, B/2 e D/4, ma solo a patto che i beneficiari dell’incentivo svolgano attività assistenziali o di tipo socio-sanitario.

Infine, le varie Risposte e chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate hanno affrontato numerosissimi casi specifici. In particolare se ne segnalano alcune particolarmente importanti:

- Risposta n.538 del 9 novembre 2020: il documento, facendo anche riferimento alla circolare 19/E/2020, stabilisce che è possibile fruire del Superbonus 110% per le spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico effettuate su edifici afferenti a categorie catastali non soggette a tale bonus, ma che in seguito ai lavori cambieranno destinazione d’uso, diventando unità immobiliari abitative, purché si sia in possesso di un provvedimento amministrativo che attesti tale condizione.

- Risposta n.572 del 9 dicembre 2020: il documento affronta il caso di un condominio composto sia da negozi, sia da abitazioni. La risposta chiarisce che, per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni, se l'incidenza delle unità residenziali è superiore al 50% del condominio nel suo complesso, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e il detentore di unità immobiliari non residenziali (ad esempio strumentale o merce) che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione. In ogni caso il Superbonus 110% è sempre applicabile per quanto riguarda gli interventi relativi alle unità immobiliari residenziali.
- Risposta n. 326 del 9 Settembre 2020: il documento stabilisce che anche le spese sostenute per la riqualificazione energetica e sismica di unità collabenti (F/2) possono fruire del Superbonus 110%.
- Risposta 174/2021 del 16 Marzo 2021: il documento chiarisce definitivamente che le unità immobiliari accatastate F/3 non possono accedere al Superbonus 110% in quanto non propriamente rientranti nella definizione di edifici esistenti. Tutto ciò anche nel caso in cui si trovino in condominio: in casi del genere il condominio può accedere all'incentivo per gli altri appartamenti senza che le unità accatastate F/3 contribuiscano alla definizione dell'ammontare dell'incentivo.
- Risposta 318/2021 del 10 Maggio 2021: la risposta precisa il tiro in relazione alle categorie catastali di particolare pregio (A/1, A/8, A/9) escluse dal campo di applicazione del Superbonus 110%. Viene infatti precisato che, se in seguito ad interventi di demolizione e ricostruzione un edificio inizialmente appartenente a una di queste tre categorie cambia classificazione e rientra tra quelle residenziali ammesse dal provvedimento, allora è possibile fruire dell'incentivo.
- Risposta 599/2021 del 16 Settembre 2021: il documento, in analogia con la Circolare 7/2021 e con la Risposta 326/2020, precisa che anche le spese sostenute per la riqualificazione energetica e sismica di unità in corso di definizione (F/4) possono fruire del Superbonus 110%.

Concludendo e riassumendo, le unità immobiliari che possono accedere al Superbonus 110% sono quelle accatastate come A/2-3-4-5-6-7-11, cui si aggiungono quelle in F/2 e F/4, quelle in B/1, B/2 e D/4 (ma solo a patto che i beneficiari dell'incentivo svolgano attività assistenziali o di tipo sociosanitario) e tutte le unità che rientreranno nelle categorie A/2-3-4-5-6-7-11 a fine lavori.