Superbonus 110%, ok alla detrazione se gli interventi abusivi sono sanabili

17 Settembre 2020

Possono ottenere il Superbonus 110% i lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza antisismica “leggermente abusivi” e quelli realizzati sugli immobili non ancora condonati.

Lo ha spiegato la Direzione regionale delle Marche dell’Agenzia delle Entrate, con la **consulenza giuridica 910-1/2020**, al Collegio dei geometri di Ancona.

Nella consulenza, l’Agenzia delle Entrate ha spiegato i meccanismi che possono far perdere la detrazione alla luce della normativa che regola il Bonus ristrutturazioni. Si tratta però di regole generali che possono essere replicate anche per il Superbonus.

Superbonus e abusi lievi, il dubbio

I geometri hanno segnalato che una delle condizioni per usufruire del bonus ristrutturazioni è la **regolarità degli interventi edilizi**, tanto che la detrazione viene revocata nel caso di opere difformi da quelle comunicate.

Ma cosa accade se le opere da realizzare rientrano fra quelle di **edilizia libera**, che non richiedono nessuna comunicazione preventiva? E se questi interventi vengono realizzati su uno stabile oggetto di domanda di condono, ma **non ancora sanato**?

Superbonus e abusi lievi, quando si perde la detrazione

L’Agenzia delle Entrate ha spiegato che, se gli interventi per cui si richiede il bonus ristrutturazioni rientrano nell’edilizia libera, è sufficiente un’autocertificazione attestante la data di inizio dei lavori e il possesso dei requisiti che danno diritto alla detrazione. Per capire quale procedura edilizia è necessario seguire o quale titolo abilitativo è richiesto, si deve consultare la Tabella A, Sezione II – Edilizia, allegata al Decreto “Scia” (**D.lgs. 222/2016**).

Per quanto riguarda le **opere difformi**, l’Agenzia delle Entrate individua due casi. Il primo caso è la realizzazione di opere non rientranti nella corretta categoria di intervento. Si tratta, ad esempio, di lavori realizzati con Scia, per i quali sarebbe stato invece necessario il permesso di costruire, che però sono **conformi agli strumenti urbanistici** ed ai regolamenti edilizi. In questo caso, **non si perde la detrazione fiscale**.

Il secondo caso riguarda la realizzazione di opere **difformi dal titolo abilitativo** e **in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi**. Se si verificano queste condizioni, la detrazione fiscale viene revocata.

Superbonus e interventi su un edificio non condonato

L’Agenzia delle Entrate ha spiegato che **devono essere segnalati** ai suoi uffici gli interventi abusivi, perché tali lavori non hanno diritto alla detrazione. Al contrario, non competono all’Agenzia le valutazioni sugli interventi di edilizia libera, realizzati in modo regolare, su edifici oggetto di domanda di condono e non ancora sanati.

L’Agenzia ha quindi concluso che l’agevolazione può essere concessa anche se il procedimento di condono edilizio, relativo ad altri interventi rispetto a quelli per cui è stata chiesta la detrazione, non è stato ultimato.

consulenza giuridica 910