Superbonus 110% e Bonus facciate con cambio di destinazione da C/2 a residenziale: si può fare?

10 Novembre 2020

Un'unità immobiliare funzionalmente indipendente e dotata di accesso autonomo, accatastata C/2 e sulla quale si intende effettuare un cambio di destinazione d'uso portandola a residenziale, può beneficiare del superbonus 110% per le spese relative agli interventi di riduzione del rischio sismico e del bonus facciate per gli interventi sul prospetto ininfluenti dal punto di vista termico? e nel caso sia possibile, quali sono i prezzi di riferimento per l'attestazione della congruità delle spese sostenute per gli interventi che i professionisti incaricati devono attestare ad ogni stato di avanzamento lavori (S.A.L.), come calcolare la percentuale del 30% dei predetti S.A.L. e cosa bisogna fare per poter optare per la cessione del credito?

Superbonus 110% e Bonus facciate con cambio di destinazione da C/2 a residenziale: la domanda all'Agenzia delle Entrate

Sono queste le domande a cui ha risposto l'**Agenzia delle Entrate** con la **risposta n. 538 del 9 novembre 2020** che contiene tutti gli ingredienti che la rendono di particolare interesse e meritevole di particolare attenzione.

Per rispondere correttamente alla domanda dell'utente, l'Agenzia delle Entrate ha dapprima ripercorso i presupposti normativi del **superbonus 110%** previsti dal **D.L. n. 34/2020** (c.d. **Decreto Rilancio**), convertito con modificazioni dalla **legge 17 luglio 2020, n. 77**, definendo:

- il periodo di riferimento e le modalità di fruizione della detrazione;
- le tipologie, i requisiti tecnici degli interventi e ambito soggettivo;
- lo sconto in fattura e la cessione del credito (previste anche per il bonus facciate);
- gli interventi trainanti e trainati;
- le esclusioni.

In particolare, è stato ribadito che la detrazione fiscale del 110% spetta sulle spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre, da ripartire in 5 quote annuali di pari importo, per gli interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici.

Tipologie, requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus e ambito soggettivo sono indicati nei commi da 1 a 10 dell'art. 119 del decreto Rilancio. Mentre il successivo art. 121 prevede le due opzioni di sconto in fattura e cessione del credito valide sia per gli interventi che accedono al superbonus che per quelli che accedono alle altre detrazioni fiscali tra le quali il bonus facciate.

Relativamente all'intervento di riduzione del rischio sismico prospettato dal contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato la **circolare n. 24/E del 2020** con la quale viene precisato che il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63/2013 (c.d. **sismabonus**), indicati nel comma 4 del predetto

articolo 119 del decreto Rilancio (c.d. interventi trainanti). La detrazione del 110% si applica su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno, anche sugli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (c.d. interventi "trainati"), indicati nei commi 5 e 6 dell'articolo 119 (fotovoltaico e sistemi di accumulo).

Per quanto concerne le **esclusioni**, il comma 15-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio, dispone che le detrazioni fiscali del 110% non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari "non aperte al pubblico".

risposta-agentr-09.11.2020-538