Superbonus 110%, ecco come ottenerlo per gli immobili non residenziali

11 Novembre 2020

A determinate condizioni, anche gli immobili non residenziali possono accedere al Superbonus 110%. Il chiarimento arriva dall'Agenzia delle Entrate, che con la **risposta 538/2020** ha spiegato anche come evitare la sovrapposizione degli interventi, nel caso in cui sullo stesso immobile vengano realizzati interventi agevolabili con diverse detrazioni, e come calcolare lo stato di avanzamento lavori (SAL) per poter optare dello sconto in fattura o della cessione del credito.

Superbonus 110% anche per immobili non residenziali

Nel caso esaminato, il proprietario di una unità immobiliare, accatastata al Catasto Fabbricati in categoria C/2 'Magazzini e locali di deposito' e in precedenza utilizzata come stalla, intendeva realizzare lavori di ristrutturazione edilizia e **messa in sicurezza antisismica** per la realizzazione di un immobile residenziale, funzionalmente indipendente, dotato di accesso autonomo e destinato ad abitazione del proprio nucleo familiare.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato di aver affrontato un caso simile con la **Circolare 19/E/2020**, con cui ha spiegato che è possibile ottenere la detrazione per i lavori realizzati su un fienile che, solo dopo i lavori, otterrà il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo. La condizione per accedere alla detrazione è che dal **provvedimento amministrativo che autorizza i lavori** risulti chiaramente che gli stessi comporteranno il cambio di destinazione d'uso.

Secondo l'Agenzia, lo stesso principio può essere applicato agli interventi antisismici a patto che il **cambio di destinazione d'uso**, verso una categoria catastale ammessa al beneficio, risulti dai permessi necessari alla realizzazione dei lavori.

Cumulabilità e sovrapposizione delle detrazioni fiscali

Dal momento che il proprietario intendeva, oltre alla messa in sicurezza antisismica, effettuare il rifacimento della facciata, l'Agenzia ha fornito ulteriori chiarimenti sulla cumulabilità delle detrazioni e sul rischio di sovrapposizione delle agevolazioni.

Gli interventi ammessi al **Superbonus**, ha spiegato, possono astrattamente **rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica o di recupero del patrimonio edilizio**, per i quali spettano l'Ecobonus e il Bonus Ristrutturazioni. Il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola di tali agevolazioni.

Qualora si attuino sul medesimo immobile più interventi riconducibili a diverse detrazioni, il limite massimo di spesa ammesso alle detrazioni è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Poiché, non è possibile fruire di più detrazioni a fronte delle medesime spese, occorre che siano **distintamente contabilizzate** le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti previsti in relazione a ciascuna detrazione.

L'Agenzia delle Entrate ha ricordato che nella citata **circolare 24/E/2020** è stato precisato che il Superbonus spetta anche per i **costi strettamente collegati** alla realizzazione degli interventi

agevolabili, a condizione che l’intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Questo significa, dato il caso specifico di interventi di messa in sicurezza antisismica, che il Superbonus si applica, nel limite di 96mila euro anche alle spese sostenute per interventi edilizi necessari al completamento dell’intervento, come quelli sulla **facciata**. Se, però, gli **interventi** sulla facciata sono **autonomi**, e non di completamento dell’intervento di riduzione del rischio sismico, si può ottenere il **Bonus Facciate**.

Sconto in fattura, come si calcolano i SAL

Il contribuente intendeva optare per lo sconto in fattura. La normativa sul Superbonus prevede che la scelta può essere esercitata in relazione a ciascun **SAL**. Gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% dell’intervento. Per questo, ha chiesto come calcolare il 30% dei SAL.

L’Agenzia delle Entrate ha spiegato che per il calcolo del 30% occorre **fare riferimento all’ammontare complessivo delle spese riferite all’intero intervento** e non all’importo massimo di spesa ammesso alla detrazione.

risposta 538