

News tecnica n. 13

16 aprile 2021

Superbonus per l'Agenzia delle Entrate gli immobili in corso di definizione possono ottenere il bonus ristrutturazioni

Gli immobili in corso di definizione, censiti nella categoria catastale F/4, possono ottenere il bonus ristrutturazioni. Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la **risposta 241/2021**.

Per ottenere la detrazione, è necessario che si tratti di un immobile residenziale e che gli interventi eseguiti siano classificabili come recupero o ristrutturazione, come previsto dalle norme che regolano l'agevolazione.

Bonus ristrutturazioni, il caso

Un contribuente ha acquistato una porzione di fabbricato censita nella categoria F/4 (immobili in corso di definizione). Originariamente, il fabbricato era censito nella categoria catastale D/2 (alberghi e pensioni).

L'immobile acquistato sarebbe stato ristrutturato e, dopo i lavori, accatastato nella categoria catastale A/2 (abitazioni di tipo civile). Il contribuente ha quindi chiesto all'Agenzia se potesse usufruire del bonus ristrutturazioni sui lavori in programma.

Bonus ristrutturazioni per le unità immobiliari F/4 L

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che, per ottenere il bonus ristrutturazioni, gli interventi devono essere eseguiti su **edifici esistenti** e non devono realizzare una nuova costruzione. Gli interventi devono inoltre essere qualificati come manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia ai sensi delle lettere b), c), e d) dell'articolo 3 del Testo Unico dell'edilizia (**DPR 380/2001**). La categoria catastale F/4, ha sottolineato l'Agenzia, rientra tra le categorie fittizie, istituite per identificare immobili cui non è attribuita alcuna rendita catastale e che non costituiscono unità immobiliari.

Appartengono alle categorie fittizie gli **immobili collabenti** (F/2), per i quali l'Agenzia, con la **circolare 19/E/2020**, ha precisato che **possono ottenere le detrazioni**. Gli immobili collabenti, infatti, pur essendo totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente. L'Agenzia è arrivata ad una conclusione analoga per gli immobili in corso di definizione (F/4) e ha ribadito che, per ottenere la detrazione fiscale, è necessario il **cambio della destinazione d'uso** in residenziale. Da *Edilportale*.

Siti e riviste controllate:

sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.



Sommario:

- ◆ Superbonus: per l'Agenzia delle Entrate gli immobili in corso di definizione possono ottenere il bonus ristrutturazioni
- ◆ Per la prima casa aiuti alle giovani coppie
- ◆ Versamenti concordati tra imprese e fisco
- ◆ Per la Cassazione l'inedificabilità assoluta evita l'imponibilità delle plusvalenze
- ◆ Superbonus: AdE spiega la differenza tra servizi delegati ai lavori e servizi al coordinamento del Generale Contractor
- ◆ Dal CSLP elenco esemplificativo dei lavori che danno diritto alle detrazioni

Per la prima casa aiuti alle giovani coppie

Agevolazioni per le giovani coppie per l'acquisto della prima casa, taglio alle bollette delle imprese e ai costi fissi fiscali, moratorie per mutui e finanziamenti fino al 31 dicembre, limite alle compensazioni di imposta portato a 3 mln di euro (attualmente è fermo a 700 mila euro) e nuove sospensioni di imposta.

Le misure troveranno posto nel decreto sostegni bis in fase di scrittura. Sono queste alcune tracce di lavoro indicate nella bozza del documento di economia e finanza, esaminato ieri dal consiglio dei ministri i cui contenuti ItaliaOggi è in grado di anticipare. Il consiglio dei ministri ha poi approvato lo scostamento da 40 mld che andrà a costituire la base finanziaria per il nuovo decreto Sostegni. E dell'impianto del decreto Sostegni anticipa i contenuti lo stesso Documento di economia e finanza. «I sostegni ai titolari di partita Iva e alle imprese impattate dalla crisi» si legge nel documento, «rappresentano più della metà degli impieghi previsti del 2021».

Il documento conferma che nel decreto Sostegni ci saranno interventi sui costi fissi delle imprese, anche dal punto di vista fiscale, come Irap e tasse locali (Tosap e Cosap per i pubblici esercizi, Imu per determinate categorie di imprese): «Saranno inoltre adottate misure per aiutare le imprese a coprire parte dei costi fissi, sia con sgravi di imposta che con la copertura della quota fissa delle bollette e di parte dei canoni di locazione tramite i crediti di imposta».

Nel documento c'è anche l'impegno a rinviare fino al 31 dicembre la garanzia dello stato sui prestiti. Rinvio senza data ancora per la moratoria dei crediti. Per quanto riguarda il calendario fiscale, il documento anticipa che «saranno reintrodotti rinvii ed esenzioni d'imposta già attuati con i precedenti provvedimenti nel corso del 2020». Inoltre si stabilisce anche l'innalzamento dei limiti alle compensazioni di imposta dagli attuali a 700 mila fino a 3 mln di euro. Da *Italia Oggi*.



Versamenti concordati tra imprese e fisco

Scadenze fiscali con un accordo tra Agenzia delle entrate e contribuenti. Un nuovo concordato che dia una mano alle imprese in comprovata difficoltà con il versamento delle imposte per poter accordarsi con gli uffici finanziari su un piano di rateizzazione delle scadenze. Contributi a fondo perduto in due tempi e una revisione delle norme sul blocco sfratti. Con un ripensamento sul cashback. Sono questi alcuni temi nella agenda del sottosegretario all'Economia Claudio Durigon in via di concretizzazione nel prossimo decreto Sostegni. «Il decreto è in divenire», evidenzia Durigon a ItaliaOggi, «sarà pronto per il 30 aprile, primi di maggio e sono molte le questioni aperte su cui stiamo lavorando». Come cambiano i contributi a fondo perduto che arriveranno nel nuovo decreto Sostegni? Si va avanti su tre linee di intervento. La prima, come per il precedente decreto Sostegni, prevede l'intervento di contributi a fondo perduto per 11 miliardi di euro e prenderà in considerazione il calo del fatturato. La seconda guarderà giugno, quando si avranno a disposizione i dati del conto economico e si potrà ragionare sui dati di perdite più ingenti. Si interverrà quindi con contributi su dati legati a perdite effettive. Infine la terza linea è quella di favorire l'accesso al credito per la fase della ripartenza. Sul calendario fiscale, ci sarà un nuovo rinvio delle date dei versamenti? Non si può pensare di rinviare sempre ma è certo che le aziende in difficoltà e che non possono pagare devono essere aiutati. Al momento, è una mia volontà e non è detto che passi, stiamo studiando l'ipotesi di un concordato fiscale. L'azienda che per una serie di indicatori non ce la fa a versare le tasse concorda con l'Agenzia delle entrate le rate delle sue incombenze fiscali. Si è parlato molto del cashback, e non in maniera positiva: che fine farà? È in fase di studio. Confesso che ero molto contrario e pensavo fosse una follia in questo momento. Poi ho visto l'incremento dei dati dei pagamenti elettronici per il commercio con un aumento del 20%. Bisognerà ripensare lo strumento magari prevedendolo non per tutti, introducendo fasce di reddito, settori commerciali, categorie reddituali e commerciali. Stiamo facendo dei ragionamenti e comunque le modifiche non arriveranno prima della prossima legge di bilancio. Sulla questione affitti che novità ci saranno? Innanzitutto il blocco degli sfratti dovrà valere per chi è risultato moroso post Covid-19 e non anche per chi già non pagava prima. Poi chi non può pagare il canone deve dimostrare che non percepisce entrate tali da poter sostenere l'affitto. Ci sono proprietari che con gli affitti vivono perché è loro fonte di reddito e non sono tutti milionari. Qualcosa quindi si dovrà prevedere. Da *Italia oggi*.



Per la Cassazione l'inedificabilità assoluta evita l'imponibilità delle plusvalenze

Eventuali vincoli di natura pubblicistica imposti sull'area edificabile che viene ceduta non impediscono - nella maggior parte dei casi - di ricadere nell'ambito delle plusvalenze imponibili Irpef. Solo un vincolo assoluto di inedificabilità può, secondo la prevalente giurisprudenza della Cassazione, evitare l'applicazione dell'articolo 67, comma 1, lettera b), Tuir, anche se non tutte le Commissioni di merito sono d'accordo. È quanto si ricava dall'esame della giurisprudenza di questi anni riferita alle ipotesi (non rare) in cui una persona fisica o un ente non commerciale ceda a terzi un'area caratterizzata da una edificabilità limitata. Le ipotesi possono essere diverse, in base alle caratteristiche intrinseche dell'area o dalla sua destinazione urbanistica, spesso legata a progetti infrastrutturali di natura pubblica (parcheggi, scuole, aeroporti, eccetera).

L'intervento della Cassazione La Corte di cassazione in questi anni è stata più volte chiamata ad affrontare fattispecie "al confine" dell'edificabilità, ossia aree che dallo strumento urbanistico erano definite edificabili ma con una serie di vincoli che ne limitavano lo sfruttamento. È stato, ad esempio, affermato (sentenza 13129/2018) che la nozione di edificabilità non si identifica e non si esaurisce in quella di edilizia abitativa, cosicché anche un'area classificata in forza di previsione di Prg in zona F/1, può considerarsi edificabile, non essendo un tale vincolo idoneo ad escludere la vocazione edificatoria del suolo ed il potenziale sfruttamento economico da parte del proprietario. Una posizione sicuramente da tener presente per le cessioni intervenute nel 2020 e con plusvalenza da dichiarare nel modello Redditi 2021, anche se, tanto le pronunce della Suprema corte, quanto alcune pronunce di merito sottolineano che un vincolo di inedificabilità "assoluto" può far riconoscere come non imponibile la relativa plusvalenza (sul tema si veda anche lo studio del Notariato n. 16-2018/T).

L'espropriazione La tesi opposta si basa, in particolare, sul testo dell'articolo 11, comma 5 della legge 413/1991, che, in caso di esproprio o cessione volontaria nell'ambito di procedimenti espropriativi, individua come imponibile la sola plusvalenza per le zone omogenee identificate alle lettere da A a D degli strumenti urbanistici, escludendo quindi, oltre alle lettere E (aree agricole, su cui non vi dovrebbe essere alcun dubbio, emblematiche la sentenza 12324/2017 e la risposta a interpello 561/2020), anche le ulteriori destinazioni, come quelle contraddistinte dalle lettere F e G. L'orientamento non pare aver sino ad ora scalfito le certezze della Cassazione, e, comunque, non è esso stesso privo di criticità (sentenza 8287/2018, circolare 194/1998 e risposta ad interpello 162/2018). Altro caso esaminato è quello della cessione di un'area pertinenziale al fabbricato, la quale, in particolare se ceduta separatamente rispetto ad esso, non può fruire delle esimenti riconosciute al fabbricato dall'articolo 67 del Tuir.

L'edificabilità di fatto Su un terreno molto scivoloso si trovano alcune sentenze della Cassazione che sembrano individuare una sorta di "edificabilità di fatto" (o potenziale), ossia non risultante dalla pianificazione urbanistica comunale ma da circostanze concrete, quali la collocazione dell'area o la presenza di opere di urbanizzazione (sentenze n. 5166/2013 e 20137/2012). Si tratta di affermazioni a nostro avviso superate e per certi versi censurabili, in quanto fonte di notevoli incertezze in un ambito in cui il legislatore stesso ha voluto fare la massima chiarezza. Con l'articolo 36, comma 2, del Dl 223/2006 è stato sancito che (ai fini dell'Iva, dell'Ici/Imu, dell'imposta di registro e delle imposte dirette) un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (si vedano la sentenza n. 10693/2018 e l'ordinanza n. 21284/2018). Altre ipotesi di edificabilità non dovrebbero trovare alcuna ragion d'essere nel nostro ordinamento, se non nel (raro) caso di terreni privi di una qualificazione urbanistica ovvero urbanizzati in spregio ad essa. **La permuta dell'area** Infine, è abbastanza frequente il caso della permuta dell'area edificabile "in cambio" di un immobile ancora da costruire ("cosa futura"). Nonostante qualche ufficio tenti di considerare imponibile la plusvalenza alla data dell'atto di permuta, appare evidente che "l'incasso" - vale a dire il momento in cui, ai sensi dell'articolo 67 Tuir, si realizza l'eventuale plusvalenza - si ha solo al momento in cui il fabbricato acquisito in permuta giunge ad esistenza ed entra nel patrimonio del soggetto che ceduto l'area (Cassazione, ordinanze 27303/2017, 20758/2017 e sentenza 6171/2017). Da NT+



Superbonus

Agenzia delle Entrate spiega la differenza tra servizi legati ai lavori e servizi di coordinamento del general contractor

Il Superbonus richiede una serie di adempimenti. Si va dalla progettazione dell'intervento all'effettiva realizzazione dei lavori, passando per diverse attestazioni e asseverazioni utili a dimostrare che le opere danno diritto alla detrazione maggiorata. In certi casi, tutte queste operazioni vengono gestite da un general contractor, che coordina i vari passaggi alleggerendo le incombenze a carico del beneficiario della detrazione.

Ma quali attività e servizi, presi in carico da general contractor, sono detraibili? Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la [risposta 254/2021](#).

Superbonus e general contractor, il caso

Un contribuente si è rivolto all'Agenzia delle Entrate, spiegando di aver appaltato tutti gli interventi a un unico soggetto che agisce come **contraente generale**. Il contraente generale offre, in un unico contratto, sia il servizio di fornitura e posa in opera degli interventi che quello di progettazione dell'opera.

Le opere saranno fatturate dal fornitore unico che agisce come contraente generale. La progettazione sarà eseguita e fatturata dal predetto fornitore unico alla consegna ed approvazione dei documenti progettuali.

I servizi di coordinamento in materia di sicurezza e di salute durante la realizzazione dell'opera, la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), la direzione dei lavori e la contabilità dell'opera, l'asseverazione sul rispetto dei requisiti tecnici e la corrispondente congruità delle spese, il visto di conformità e l'esecuzione del servizio di responsabile dei lavori, saranno eseguiti da **professionisti incaricati dal contribuente**, secondo le modalità pattuite con ogni singolo professionista. I professionisti incaricati emetteranno fattura al contraente generale, che pagherà i professionisti e fatturerà al contribuente lo stesso importo, senza alcun ricarico.

Il contribuente ha quindi chiesto all'Agenzia se può beneficiare del Superbonus e usufruire dello sconto in fattura sia per le opere e i servizi svolti dal contraente generale sia per quelle svolte dai singoli professionisti.

Superbonus e general contractor, le spese detraibili

L'Agenzia delle Entrate ha spiegato che sono agevolabili con il Superbonus, oltre ai lavori, le spese sostenute per il rilascio del visto di conformità, delle attestazioni e delle asseverazioni, così come le altre **spese collegate all'intervento effettivamente realizzato**, come l'acquisto dei materiali, la progettazione, le altre spese professionali richieste dal tipo di lavori, ad esempio perizie e sopralluoghi, e i costi strettamente correlati alla realizzazione degli interventi, come l'installazione di ponteggi e lo smaltimento dei materiali.

Dal momento che le spese sono addebitate dai vari soggetti al contraente generale, e che quest'ultimo le riaddebita al contribuente, beneficiario della detrazione, l'Agenzia ha spiegato che **nella fattura** emessa dal contraente generale deve essere descritto in maniera puntuale il servizio ed indicato il soggetto che lo ha reso.

L'Agenzia ha aggiunto che il beneficiario della detrazione può ottenere lo **sconto in fattura** anche in relazione ai servizi resi dai professionisti direttamente incaricati e non dal general contractor. A praticare lo sconto, ed acquisire il corrispondente credito di imposta, è il general contractor e non i singoli professionisti. Le condizioni e gli effetti dello sconto in fattura devono essere gli stessi che si sarebbero verificati se a praticare lo sconto fossero stati i singoli professionisti. L'Agenzia ha infine precisato che sono agevolabili sono le spese caratterizzate da un'immediata correlazione con gli interventi. Come già chiarito con la [Circolare 30/E/2020](#), **non sono agevolabili** i compensi riconosciuti all'amministratore di condominio per le sue attività di coordinamento e raccordo. L'Agenzia ritiene che la stessa considerazione possa essere estesa al general contractor e che non possano ottenere il Superbonus le spese per l'eventuale corrispettivo corrispostogli per le attività di mero coordinamento.

Da *Edilportale*.



Sismabonus

Dal CSLP elenco esemplificativo degli interventi che danno diritto alla detrazione fiscale

Gli interventi di riparazione o locali sono agevolabili con il Superbonus 110%. Il chiarimento è arrivato con una risposta della Commissione Consultiva per il monitoraggio del **DM 58/2017** sollecitata dal Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) e dall'Associazione nazionale costruttori edili (Ance). La Commissione, istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, è **operativa dalla fine dello scorso anno** e monitora l'attuazione delle norme relative al sismabonus.

Interventi di riparazione o locali, il dubbio CNI e Ance hanno sottolineato che il Superbonus per gli interventi antisismici fa espresso riferimento ai lavori previsti dal comma 1-bis dell'articolo 16 del DL 63/2013. Si tratta degli interventi contenuti nell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Dpr 917/1986 relativi all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo alle opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali. CNI e Ance hanno chiesto se gli interventi di riparazione o locali, definiti dal punto 8.4 delle Norme Tecniche per le Costruzioni – NTC (**DM 17 gennaio 2018**), siano compresi tra quelli agevolati con il Superbonus.

Gli **interventi di riparazione o locali** riguardano singole parti e/o elementi della struttura. Non devono cambiare significativamente il comportamento globale della costruzione, ma sono utili a ripristinare le caratteristiche iniziali dopo un danno, migliorare le caratteristiche di resistenza e/o di duttilità di elementi o parti, anche non danneggiati, impedire il collasso locale, modificare un elemento o una porzione limitata della struttura. Il progetto e la valutazione della sicurezza possono essere riferiti alle sole parti e/o elementi interessati.

Superbonus per gli interventi di riparazione o locali La Commissione ha esordito spiegando la necessità di eliminare tutte le incertezze che impediscono la massima diffusione degli interventi strutturali.

La risposta evidenzia che il **DM 329/2020**, contenente le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni e le modalità per l'attestazione dell'efficacia degli interventi effettuati, **utile ad ottenere il Superbonus**, ha aggiunto l'opzione "nessun salto di classe" al DM 58/2017. È stato così definito, sostiene la Commissione, l'orizzonte tecnico di applicabilità del Superbonus.

Di conseguenza, la Commissione ritiene che gli interventi di riparazione o locali rientrino a pieno titolo tra quelli che possono usufruire del Superbonus 110%.

La Commissione ha precisato che, tra gli interventi di riparazione o locali, quelli destinati a modificare un elemento o una porzione limitata della struttura non rientrano nel campo di attuazione del sismabonus e ha fornito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, un elenco degli interventi che danno diritto al Superbonus:

- interventi sulle **coperture**, e più in generale sugli orizzontamenti, o su loro porzioni finalizzati all'aumento della capacità portante, alla riduzione dei pesi, alla eliminazione delle spinte applicate alle strutture verticali, al miglioramento dell'azione di ritegno delle murature, alla riparazione-integrazione-sostituzione di elementi della copertura, ecc.;
- interventi di **riparazione e ripristino della resistenza originaria** di elementi strutturali in muratura e/o calcestruzzo armato e/o acciaio, ammalorati per forme di degrado provenienti da vari fattori (esposizione, umidità, invecchiamenti, disgregazione dei componenti ecc.);
- interventi volti a ridurre la possibilità di **innesco di meccanismi locali**, quali, ad esempio, l'inserimento di catene e tiranti contro il ribaltamento delle pareti negli edifici in muratura, il rafforzamento dei nodi trave-colonna negli edifici in c.a. contro la loro rottura prematura, prima dello sviluppo di meccanismi duttili nelle travi, la cerchiatura, con qualunque tecnologia, di travi e colonne o loro porzioni, volta a migliorarne la duttilità, il collegamento degli elementi di tampo-natura alla struttura di c.a. contro il loro ribaltamento, il rafforzamento di elementi non strutturali pesanti, come camini, parapetti, controsoffitti, etc., o dei loro vincoli e ancoraggi alla struttura principale. Da Edilportale.