

Normativa e prassi

Il 60% dell'intervento "complessivo" per accedere alla detrazione 110%

24 Novembre 2021

L'Agenzia non può fornire chiarimenti in merito a quesiti che necessitano dell'attività di altre amministrazioni, perché riguardanti aspetti tecnici di loro competenza



Ai fini del *Superbonus*, il requisito dell'ultimazione del 60% dei lavori alla data del 30 giugno 2022 deve essere calcolato tenendo conto dell'intero intervento e non soltanto dei lavori strutturali antisismici realizzati per quella data. Inoltre, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Con la [risposta n. 791](#) del 24 novembre 2021 l'Agenzia delle entrate torna sul *Superbonus* e fornisce chiarimenti in merito alla percentuale dei lavori da

effettuare entro il 30 giugno 2022, il limite di detrazione della spesa in presenza di più unità abitative e alla nuova certificazione Cila.

Il caso riguarda la ristrutturazione edilizia di un fabbricato, di cui l'istante è comproprietario, formato da tre appartamenti di categoria A/4 e un deposito pertinenziale di categoria C/2. A fine lavori, dall'immobile si ricaveranno cinque appartamenti e tre *box* auto.

Il contribuente precisa che tutte le opere saranno realizzate e autorizzate secondo normativa.

Per quanto riguarda i tempi di realizzazione dell'opera, il completamento degli interventi di finizione e impiantistiche avverrà nei termini di validità del permesso di costruire e cioè tre anni, mentre i lavori strutturali saranno effettuati per il loro 60% entro giugno 2022 e conclusi entro il 31 dicembre 2022.

L'istante intende beneficiare, per gli interventi descritti, del *Supersismabonus* (e non del *Superecobonus*) e chiede se:

- per il raggiungimento della percentuale del 60% dei lavori da realizzare entro il 30 giugno 2022 (articolo 119, comma 8-bis, decreto "Rilancio") si debba fare riferimento soltanto alle opere con valenza strutturale, ovvero di miglioramento sismico
- il limite di detrazione fiscale sia di 96mila per le quattro unità immobiliari originarie oppure pari a 384mila euro
- in base alla nuova modulistica Cila sia necessario presentare oltre alla comunicazione per le opere oggetto di miglioramento sismico (le opere strutturali), anche il permesso di costruire per tutti i lavori non agevolabili (murature, finizioni, serramenti, impianti eccetera).

L'Agenzia fa la storia della *maxi* detrazione del 110% introdotta dall'articolo 119 del decreto "Rilancio" e più volte rimodulata da successivi interventi legislativi. Lo sconto fiscale spetta per determinati interventi finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici. I requisiti tecnici degli interventi agevolabili sono indicati nei commi da 1 a 8 della norma mentre i commi 9 e 10 ne definiscono l'ambito soggettivo.

Per risolvere il primo quesito riguardante la percentuale dei lavori da ultimare entro il 30 giugno 2022, occorre fare riferimento al comma 8-bis dell'articolo 119, dal quale si ricava che le persone fisiche possono, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni, usufruire del *Superbonus* per i lavori agevolabili realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, appartenenti a un unico proprietario o in comproprietà, anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 a condizione che, al 30 giugno dello stesso anno, sono stati effettuati almeno il 60% dell'intervento complessivo.

In sostanza, tornando al quesito dell'istante, il calcolo della percentuale dei lavori conclusi alla data del 30 giugno 2022 non può basarsi soltanto sui lavori antisismici, ma deve essere commisurato all'intervento "complessivo". La *maxi* detrazione, quindi, può essere applicata soltanto se per tale data è stato portato a termine il 60% del nuovo fabbricato.

Per quanto riguarda il secondo quesito, l'Agenzia riprende quanto già affermato con la circolare n. 30/2020, e cioè che anche ai fini del *Superbonus*, in caso di accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un unico fabbricato, per la determinazione della soglia agevolabile devono essere considerate le unità censite in Catasto all'inizio degli interventi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Di conseguenza, nella vicenda in esame, il calcolo deve essere effettuato sulle quattro unità immobiliari originarie. La detrazione, quindi, è pari a 96mila euro moltiplicato per 4 ossia a un totale di 384mila euro.

Per le modalità di presentazione della Cila e della richiesta del permesso di costruire, oggetto del terzo quesito, l'Agenzia richiama quanto chiarito dalla circolare n. 9/2016, con la quale veniva precisato che non possono essere oggetto di interpello le ipotesi che presentano profili fattuali riscontrabili con certezza solo in sede di accertamento, nonché quelle per cui necessitano attività istituzionalmente di competenza di altre amministrazioni, enti o altri soggetti che presuppongono specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale (cosiddetti "*accertamenti di tipo tecnico*"), come nel caso descritto nella risposta in esame.

di
r.fo.

URL: <https://fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/60-dellintervento-complessivo-accedere-alla-detrazione-110>