

AGEVOLAZIONI

Agevolabile con il superbonus la conversione del C2 in abitativo

di Sergio Pellegrino



Nella giornata di ieri è stata pubblicata una **nuova interessante risposta** (la [n. 538](#)) ad una istanza di interpello in materia di **superbonus**.

Il caso sottoposto all'Agenzia delle entrate è quello di un soggetto, comproprietario con il coniuge di un'**unità immobiliare C2**, che intende convertire in **abitativo** attraverso un **intervento di ristrutturazione edilizia**.

A tal fine è stato richiesto il **Permesso di Costruire** per la “**ristrutturazione ex articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, con cambio d'uso a fini abitativi e miglioramento della classe di rischio sismico (...) di edificio rurale**” ed è stata presentata l'**asseverazione** prevista dal **decreto ministeriale n. 58 del 2017** con la quale è stata attestata, per effetto del programmato intervento, la **riduzione del rischio sismico di almeno due classi**.

Sul lato nord della **facciata esterna** dell'edificio, costituita da un **muro di pietra antico**, dovrà essere effettuato invece un **intervento di risanamento e di restauro conservativo**, per il quale il contribuente vorrebbe fruire del **bonus facciate**.

Diverse le questioni esaminate nella **risposta** formulata da parte dell'Agenzia.

1. AGEVOLABILITÀ DI UN INTERVENTO REALIZZATO SU UN IMMOBILE “IN PARTENZA” NON ABITATIVO

Per quanto riguarda l'**intervento di miglioramento sismico** prospettato, viene osservato che, per effetto del **rinvio** che l'[articolo 16 del D.L. 63/2013](#) fa alla disposizione della **lettera i) del comma 1 dell'articolo 16-bis del Tuir**, quest'ultima deve considerarsi la **norma di riferimento generale in materia**.

L'Agenzia ha già avuto modo di precisare nella [circolare 19/E/2020](#) che è possibile fruire della detrazione d'imposta nel caso di lavori che comportino il **cambio di destinazione d'uso del fabbricato in abitativo** e questo **principio** risulta applicabile anche **agli interventi antismistici che rientrano nell'ambito del superbonus** (considerato il fatto che il quarto comma dell'articolo 119 richiama l'intera disciplina del *sismabonus*, facendo riferimento agli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'[articolo 16 del D.L. 63/2013](#)).

2. CUMULO CON IL BONUS FACCIADE

Importante è la precisazione in relazione alla possibilità di fruire del **bonus facciade** per la parte di intervento che interessa la **facciata di pietra antica**.

Viene innanzitutto evidenziato come il **superbonus** spetti, chiaramente nei limiti di spesa previsti, **anche per le spese sostenute in relazione ad interventi collegati a quelli agevolabili**, necessari per il completamento della ristrutturazione dell'edificio.

Nel caso di specie, **per poter beneficiare “autonomamente” del bonus facciade**, il contribuente deve fornire dimostrazione del fatto che **l'intervento sulla facciata sia autonomo e non di completamento dell'intervento di riduzione del rischio sismico, contabilizzando distintamente le spese ad esso riconducibili**.

Non si può quindi scegliere di fruire “anche” del bonus facciade per il semplice fatto che il limite di spesa previsto per il *sismabonus* non è “capiente”.

3. ASSEVERAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLE SPESSE SOSTENUTE

Essendo il contribuente intenzionato ad avvalersi dello **sconto in fattura** in relazione ai diversi **stati di avanzamento lavori (due**, come prevede il **comma 1-bis dell'[articolo 121](#) del decreto Rilancio**, possono essere al massimo i **SAL**), dovrà acquisire il **visto di conformità** e l'**asseverazione** da parte di un tecnico abilitato del **rispetto dei requisiti tecnici** e della **congruità delle spese sostenute**.

Per quanto riguarda in particolare quest'ultimo aspetto, il tecnico dovrà fare **riferimento** ai **prezzi** predisposti dalle **Regioni** e dalle **Province autonome**, ai **listini ufficiali** o ai **listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura** ovvero, in difetto, ai **prezzi correnti di mercato** in base al luogo di effettuazione degli interventi: il **decreto Requisiti** contiene, infatti, **riferimenti applicabili esclusivamente gli interventi di efficientamento energetico e non a quelli di riduzione del rischio sismico**.

Il **prezzario utilizzato** dovrà essere indicato da parte del tecnico nella propria **asseverazione**.

4. LA “VERIFICA” DELLA SOGLIA DEL 30% PER I SAL

Oltre a fissare in **due il numero massimo di SAL** per i quali si può optare per lo sconto in fattura o la cessione del credito, il **comma 1-bis dell'[articolo 121](#)** prevede anche che **ciascuno stato di avanzamento** debba riferirsi ad **almeno il 30% dell'intervento complessivo**.

Per verificare il **raggiungimento di tale soglia**, non si deve considerare il limite di spesa ammesso, vale a dire l'importo di 96.000 euro, come aveva suggerito l'istante, quanto piuttosto **l'ammontare del costo dei lavori agevolabili stimato in fase di progetto**, che deve essere **rapportato a quelli corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori**.