

## AGEVOLAZIONI

---

### ***Superbonus 90% e concetto di “abitazione principale” a fine lavori***

di **Silvio Rivetti**



La recente [risposta all'interpello 377 del 10.07.2023](#) prende in considerazione la possibilità di riconoscere l'applicabilità del superbonus, nella misura del 90%, alle spese sostenute fino al 31 dicembre 2023 nell'ambito di interventi edilizi avviati a partire dal 1° gennaio 2023, aventi ad oggetto **edifici unifamiliari inagibili acquistati mediante l'agevolazione “prima casa”**.

Prima di esaminare il caso concreto e la soluzione fornita da parte del Fisco, è utile rammentare che l'[articolo 119, comma 8-bis, terzo periodo, D.L. 34/2020](#) richiede, tra le numerose **condizioni** per il riconoscimento del bonus, pure che **l'immobile oggetto degli interventi sia adibito ad “abitazione principale”** da parte del contribuente, persona fisica privata, che sostiene le spese.

Gli **altri requisiti** richiesti dalla norma sono:

- che il contribuente posseda l'immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento;
- e che sia titolare di un **reddito di riferimento non superiore a euro 15.000**, da determinarsi ai sensi del [comma 8-bis](#) dell'articolo 119).

Più nel dettaglio, quanto alla definizione dell'abitazione come “principale”, la [circolare 13/E/2023](#) richiama l'[articolo 10 Tuir](#), per il quale è “**principale**” **l'abitazione posseduta dalla persona fisica per proprietà o altro diritto reale, in cui essa o i suoi familiari dimorino abitualmente**.

Premesso che il luogo di dimora abituale coincide con il **concetto di residenza** civilistica [ex articolo 43, comma 2, cod. civ.](#), dimostrabile anche per **fatti** (mentre il requisito di **dimora anagrafica** ai sensi dell'[articolo 3 D.P.R. 223/1989](#), rilevante ai fini della “prima casa”, come si vedrà, si dimostra con le **iscrizioni anagrafiche della popolazione residente presso il Comune** - circolare 18/E/2013, par. 3.11.3), nel caso esaminato il contribuente sottolinea che l'abitazione

in parola, acquistata fruendo delle agevolazioni “prima casa”, richiede **significativi interventi edilizi di demolizione e ricostruzione, essendo sostanzialmente un rudere inagibile** privo di tetto e solai; e s’interroga se la **spettanza del superbonus come sopra indicato possa essere confermata per tali lavori, anche se l’abitazione potrà dirsi “principale” solo alla fine dei lavori stessi** (ricorrendo, per inciso, tutti gli altri requisiti di cui al cennato comma 8-bis).

La **risposta positiva fornita dell’Agenzia delle Entrate** – per la quale l’aliquota di detrazione al 90% per le spese edilizie sostenute nel 2023 compete, **purché l’immobile unifamiliare sia adibito ad “abitazione principale” al termine degli interventi** - apre però il campo alla riflessione, circa il necessario coordinamento tra quanto sin qui trattato e le **norme disciplinanti l’agevolazione “prima casa”**, in caso di acquisto dell’immobile sito in un **Comune diverso**.

Com’è noto, ai sensi della lettera a) del comma 1 della Nota II-bis all’articolo 1 Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986, TUR, l’acquirente che non abbia già la propria residenza nel Comune ove è sito l’immobile “prima casa” acquistato, deve **rendere dichiarazione d’intenti nel rogito di voler stabilire entro 18 mesi dall’atto di acquisto la propria residenza nel Comune ove è ubicato l’immobile medesimo**, a pena di decadenza; e poi deve effettivamente trasferire la propria residenza anagrafica (circolare 18/E/2013 citata) nel rispetto di tale termine.

Ai sensi del comma 10-ter dell’articolo 119, come introdotto dal D.L. 77/2021, si noti poi che **tale termine è stato prorogato a 30 mesi**, laddove il trasferimento della residenza faccia riferimento a immobili oggetto di interventi super-ecobonus di cui al comma 1 lettere a), b) e c) dell’articolo 119: e quindi **riguardi pure gli immobili qualificabili come ruderi** ai sensi del comma 1-quater del citato articolo 119 (ossia in quelli privi di APE iniziale perché sprovvisti di copertura), per i quali il superbonus compete purché vengano realizzati anche **interventi di isolamento termico, pure in connessione a opere di demolizione e ricostruzione**, con raggiungimento finale della classe energetica di fascia A ([circolare 23/E/2022](#), punto 2.4).

Peraltro, acquistato l’immobile diruto in un Comune ove è necessario trasferire la residenza anagrafica, è da aver presente che:

- l’agevolazione “prima casa” spetterà anche se la residenza non venga trasferita esattamente nell’immobile oggetto dei lavori ancora interminati, ma in **altro immobile sito nello stesso Comune**, purché nei termini (circolare n. 19/E/2001, par. 2.1.2), e **anche se l’immobile non è adibito ad “abitazione principale”** ([risoluzione 86/E/2010](#));
- viceversa, il **superbonus nella misura del 90% non potrà dirsi spettante, se non sarà dimostrabile che l’immobile è effettivamente l’abitazione “principale”** del contribuente (ossia un immobile idoneo all’uso abitativo, terminati i lavori) e nel quale il contribuente effettivamente dimori abitualmente.

Il coordinamento delle regole sopra richiamate induce a ritenere che possa implicitamente individuarsi nei **trenta mesi** dall’atto di acquisto il termine ideale entro cui **dover completare i lavori sulla “prima casa” unifamiliare**, ai fini della spettanza del superbonus: potendosi riferire

a tale termine l'adempimento dell'onere probatorio, gravante sul contribuente circa la sussistenza dei presupposti dell'agevolazione, dell'aver adibito proprio tale abitazione a "principale" in quanto, evidentemente, completata post lavori e idonea all'uso: con prova che può facilmente confezionarsi mediante **trasferimento della residenza esattamente nella "prima casa" in parola, nei trenta mesi dal rogito.**