

Ristrutturare casa con i bonus: niente detrazioni fiscali con abusi edilizi

L'esperto risponde: devo valutare un intervento di ristrutturazione edilizia della mia casa unifamiliare ma ci sono alcuni abusi. Posso utilizzare ugualmente le detrazioni fiscali?

di [Gianluca Oreto](#) – 03.11.2022

Con la nascita del Superbonus 110% uno degli argomenti su cui si è cominciato a parlare (tanto e spesso a sproposito) è il rapporto tra l'utilizzo delle detrazioni fiscali in edilizia e la presenza di difformità e abusi edilizi.

L'esperto risponde: detrazioni fiscali e abusi edilizi

Oggi provo a rispondere alla domanda Bruno G. arrivata tramite la sezione "[L'esperto risponde - Superbonus 110%](#)" che non fornisce tutti gli elementi per una trattazione completa del caso ma che mi permette di fare dei ragionamenti di natura generale.

Il caso riguarda la ristrutturazione edilizia di un edificio unifamiliare sul quale sono presenti degli abusi edilizi e si chiede la possibilità di utilizzo delle diverse detrazioni fiscali.

Partiamo da una premessa, l'argomento di questo approfondimento nasce solo a seguito della pubblicazione della [Legge 13 ottobre 2020, n. 126](#) di conversione del [Decreto-Legge 14 agosto 2020, n. 104](#) (Decreto Agosto) che con una modalità certamente poco lineare inserisce all'art. 51 (Piccole opere e interventi contro l'inquinamento) il comma 3-quinquies con la prima versione del comma 13-ter, art. 119 del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio). Comma che, com'è noto, è stato successivamente sostituito dal [Decreto-Legge 31 maggio 2021, n. 77](#) (Decreto Semplificazioni-bis) convertito con modificazioni dalla [Legge 29 luglio 2021, n. 108](#).

Tralasciando le enormi differenze tra le due formulazioni del comma 13-ter, quel che interessa sapere è che:

- il legislatore si è reso conto delle difformità edilizie più o meno grandi del patrimonio immobiliare esistente;
- si è preferito risolvere il problema non alla radice.

Il legislatore, infatti, ha risolto il problema utilizzando due modalità:

- prevedere una comunicazione di inizio lavori asseverata che non contemplasse la dichiarazione circa la conformità edilizia e urbanistica (la CILAS);
- derogare completamente i principi stabiliti all'art. 49 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Superbonus 110%: più tempo in caso di frazionamento

Fatta questa opportuna e necessaria premessa si può passare alla definizione delle possibilità offerte dalla normativa fiscale. Arrivati a novembre 2022 e con un intervento edilizio ancora da avviare, è chiaro che il nostro lettore non potrà utilizzare i benefici offerti dal Superbonus 110%.

L'art. 119, comma 8-bis del Decreto Rilancio ha, infatti, previsto per le unifamiliari una proroga al 31 dicembre 2022 ma solo a condizione che entro il 30 settembre fosse stato completato il 30% dell'intervento complessivo. Chiaro è che nel caso di specie l'intervento non è neanche cominciato.

Ma attenzione, esiste sempre la possibilità che l'edificio unifamiliare sia frazionato in modo da diventare un edificio plurifamiliare di massimo 4 unità immobiliari possedute da unico proprietario. In questo caso la scadenza del Superbonus al 110% arriverebbe al 31 dicembre 2023 con decalage di aliquota fino al 31 dicembre 2025 (70% nel 2024 e 65% nel 2025).

La stessa Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 23/E/2022](#) ha ammesso (paragrafo 2) che *"In assenza di una espressa previsione normativa al riguardo, è possibile fruire del Superbonus anche nell'ipotesi in cui, prima dell'inizio dei lavori, il contribuente suddivida in più immobili un'unica unità abitativa. Ad esempio, l'unico proprietario di un edificio può, prima dell'inizio dei lavori, frazionarlo in più unità immobiliari distintamente accatastate al fine di beneficiare di un limite di spesa più elevato. Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame"*.

Resta solo la preoccupazione su cosa significhi "Resta fermo l'eventuale accertamento, in concreto, di un utilizzo distorto della agevolazione in esame", ma in linea strettamente teorica il frazionamento dell'immobile consentirebbe l'utilizzo del superbonus per tutto il 2023.

Le difformità edilizie

A questo punto possiamo passare alla gestione delle difformità edilizie. Il nostro lettore non entra nel dettaglio di quello che lui considera abuso. Su questo argomento ho già scritto un [approfondimento che vi invito a leggere](#). In linea strettamente generale si parla di abuso edilizio (più o meno grave) nel caso di:

- interventi realizzati in assenza del permesso o in totale difformità;
- variazioni essenziali dal titolo edilizio;
- parziale difformità da esso.

Ciò significa che la presenza di difformità edilizie non soggette a permesso di costruire non costituisce abuso edilizio (sostanziale o formale).

I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate

L'argomento è stato affrontato dalla stessa Agenzia delle Entrate con la [circolare n. 28/E del 25 luglio 2022](#). Una circolare in cui il Fisco tratteggia la disciplina dell'attività edilizia che ricostruisce nei seguenti punti:

- attività edilizia totalmente libera;
- attività edilizia previa comunicazione di inizio dei lavori asseverata (CILA);
- attività edilizia soggetta a SCIA;
- attività edilizia soggetta a permesso di costruire;
- attività edilizia soggetta a SCIA alternativa al permesso di costruire.

A questo punto l'Agenzia delle Entrate distingue due casistiche:

- la realizzazione di opere edilizie non rientranti nella corretta categoria di intervento per le quali sarebbe stato necessario un titolo abilitativo diverso da quello in possesso quali, ad esempio, opere soggette a concessione edilizia erroneamente considerate in una denuncia d'inizio di attività ma, tuttavia, conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi. Questo caso non può essere considerato motivo di decadenza dai benefici fiscali, purché il richiedente metta in atto il procedimento di sanatoria previsto dalle normative vigenti;
- la realizzazione di opere difformi dal titolo abilitativo ed in contrasto con gli strumenti urbanistici ed i regolamenti edilizi. Questo caso comporta la decadenza dai benefici fiscali in quanto si tratta di opere non sanabili ai sensi della vigente normativa.

La risposta dell'esperto

Rispondendo, dunque, al nostro gentile lettore, occorre verificare attentamente la dimensione e la gravità di quelli che lui afferma siano abusi ma che io in prima battuta non posso che definire difformità edilizie. Solo da una attenta valutazione dello stato legittimo e della conformità edilizia e urbanistica si potrà avere un quadro chiaro che consenta di verificare le possibilità di perdita dei benefici fiscali.

Ma, a maggior ragione, si ricorda un principio consolidato della Corte di Cassazione per il quale qualsiasi intervento edilizio (anche di manutenzione ordinaria) su un immobile che presenta degli abusi edilizi, costituisce una ripresa dell'attività criminosa originaria, integrante un nuovo reato edilizio.

Gli art. 49 e 50 del d.P.R. n. 380/2001

A conclusione di questa trattazione occorre ricordare i contenuti degli articoli 49 e 50 del Testo Unico Edilizia.

Art. 49 - Disposizioni fiscali

- 1. Fatte salve le sanzioni di cui al presente titolo, gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.*
- 2. È fatto obbligo al comune di segnalare all'amministrazione finanziaria, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o della segnalazione certificata di cui all'articolo 24, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio, ogni inosservanza comportante la decadenza di cui al comma precedente.*
- 3. Il diritto dell'amministrazione finanziaria a recuperare le imposte dovute in misura ordinaria per effetto della decadenza stabilita dal presente articolo si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del comune.*
- 4. In caso di revoca o decadenza dai benefici suddetti il committente è responsabile dei danni nei confronti degli aventi causa.*

Art. 50 - Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

- 1. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, le agevolazioni tributarie in materia di tasse ed imposte indirette sugli affari si applicano agli atti stipulati dopo il 17 marzo 1985, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative ed a condizione che copia conforme del provvedimento di sanatoria venga presentata, contestualmente all'atto da registrare, all'amministrazione cui compete la registrazione. In mancanza del provvedimento definitivo di sanatoria, per conseguire in via provvisoria le agevolazioni deve essere prodotta, al momento della registrazione dell'atto, copia della domanda di permesso in sanatoria presentata al comune, con la relativa ricevuta rilasciata dal comune stesso. L'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare al competente ufficio dell'amministrazione finanziaria copia del provvedimento definitivo di sanatoria entro sei mesi dalla sua notifica o, nel caso che questo non sia intervenuto, a richiesta dell'ufficio, dichiarazione del comune che attesti che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.*
- 2. In deroga alle disposizioni di cui all'articolo 49, per i fabbricati costruiti senza permesso o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di permesso successivamente annullato, si applica la esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, qualora ricorrano i requisiti tipologici di inizio e ultimazione delle opere in virtù dei quali sarebbe spettata, per il periodo di dieci anni a decorrere dal 17 marzo 1985. L'esenzione si applica a condizione che l'interessato ne faccia richiesta all'ufficio competente del suo domicilio fiscale, allegando copia della domanda indicata nel comma precedente con la relativa ricevuta rilasciata dal comune. Alla scadenza di ogni anno dal giorno della presentazione della domanda suddetta, l'interessato, a pena di decadenza dai benefici, deve presentare, entro novanta giorni da tale scadenza, all'ufficio competente copia del provvedimento definitivo di sanatoria, o in mancanza di questo, una dichiarazione del comune, ovvero una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, attestante che la domanda non ha ancora ottenuto definizione.*
- 3. La omessa o tardiva presentazione del provvedimento di sanatoria comporta il pagamento dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte dovute nella misura ordinaria, nonché degli interessi di mora stabiliti per i singoli tributi.*
- 4. Il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'articolo 49.*

5. *In attesa del provvedimento definitivo di sanatoria, per il conseguimento in via provvisoria degli effetti previsti dal comma 4, deve essere prodotta da parte dell'interessato alle amministrazioni finanziarie competenti copia autenticata della domanda di permesso in sanatoria, corredata della prova del pagamento delle somme dovute fino al momento della presentazione della istanza di cui al presente comma.*
6. *Non si fa comunque luogo al rimborso dell'imposta comunale sugli immobili e delle altre imposte eventualmente già pagate.*