

Superbonus 110% anche per le unità in corso di costruzione?

La Circolare 23/E/2022 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito quando spetta il Superbonus anche per gli immobili iscritti nel Catasto Fabbricati in categoria F/3

di [Gianluca Oreto](#) – 28.06.2022

Nonostante gli interventi normativi del 2022 abbiano limitato la portata applicativa del Superbonus 110%, non si è interrotta l'attività chiarificatrice dell'Agenzia delle Entrate che, proprio recentemente, è intervenuta con la pubblicazione della [nuova guida aggiornata](#) della [circolare 23 giugno 2022, n. 23/E](#).

Superbonus 110% e immobili in F/3: la domanda alla posta di LavoriPubblici.it

Proprio con la circolare n. 23/E il Fisco ha fornito importanti chiarimenti che affinano alcuni concetti operativi delle detrazioni fiscali del 110% per quel che riguarda gli immobili iscritti nel Catasto Fabbricati in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e in categoria F/4 (unità in corso di definizione).

Aspetti che consentono una risposta più approfondita ad una interessante domanda arrivata alla posta di LavoriPubblici.it da un lettore che chiede:

Ho acquistato un immobile all'asta, legittimato mediante un condono edilizio e attualmente censito in catasto nella categoria F/3, poiché allo stato "grezzo avanzato". Vorrei sapere se, per questa particolare tipologia di immobile è possibile beneficiare del Superbonus 110% per le spese di ristrutturazione edilizia necessarie per portarlo allo stato finito e accatastarlo in categoria A/4.

Abbiamo porto la domanda al nostro esperto di sismabonus e bonus edilizi, **ing. Cristian Angeli**. Di seguito la sua risposta completa.

Superbonus 110% e immobili in F/3: la risposta dell'esperto

Sul tema della detraibilità delle spese sostenute per la ristrutturazione di immobili iscritti nel Catasto Fabbricati in categoria F/3 ("unità in corso di costruzione"), l'Agenzia delle Entrate si è espressa più volte, delineando un principio che ha messo il cuore in pace ai proprietari di queste particolari unità immobiliari.

Ma qualcosa è cambiato a seguito della pubblicazione della maxi Circolare 23/E/2022 del 23 giugno scorso.

Le unità immobiliari "in corso di costruzione"

Le unità immobiliari "in corso di costruzione" sono quelle iscritte nella categoria catastale F/3 nella quale, su richiesta di parte e senza attribuzione di alcuna rendita, vengono inseriti gli immobili in attesa della definitiva destinazione. Si tratta di una categoria provvisoria e fittizia, utilizzata nel periodo intercorrente tra la costruzione del rustico e la rifinitura vera e propria che, una volta ultimata, consente di passare a quella definitiva (abitativa o altro).

In relazione all'attribuzione della predetta categoria catastale F/3, con la circolare n. 9/T del 26 novembre 2001, l'Agenzia del territorio ha precisato che tale identificazione è da ascrivere esclusivamente a categorie fittizie, ossia "quelle che, pur non previste nel quadro generale delle categorie (in quanto ad esse non è associabile una rendita catastale), sono state necessariamente introdotte per poter permettere la presentazione in Catasto di unità particolari (lastrici solari, corti urbane, unità in via di costruzione ecc..)".

Il "principio" di indetraibilità delle spese sostenute sulle unità immobiliari "in corso di costruzione"

Il Fisco si era già occupato delle unità "in corso di costruzione" accatastate in categoria F/3, nelle risposte a interpello num. 174 e 609 del 2021. In entrambi i casi, a proposito della possibilità di beneficiare delle agevolazioni previste dal decreto Rilancio per immobili "al grezzo", la risposta è stata la stessa, ovvero "ai fini della fruizione dei benefici del cd. Superbonus, condizione indispensabile è che gli interventi siano eseguiti su unità immobiliari e su edifici "esistenti"... le unità immobiliari, iscritte nel Catasto Fabbricati con

la categoria F/3 "unità in corso di costruzione", non sono definibili quali unità "esistenti" di natura residenziale, in quanto sono ancora in corso di costruzione. Ne consegue che la fruizione del Superbonus, è preclusa per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3, in quanto trattasi di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari esistenti".

Cosa dice la Circolare 23/E/2022

La Circolare 23/E/2022, a proposito delle unità immobiliari "in corso di costruzione", ha introdotto una importante novità. Per farlo è partita da un "punto cardine", che era stato già fissato dalla precedente Circolare 24/E/2020, ovvero "ai fini del Superbonus, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione".

È stata fatta poi una analogia con quanto riportato nella circolare n. 30/E del 2020, a proposito degli "edifici classificati nella categoria catastale F/2, unità collabenti... in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti...", aggiungendo che, e qui sta la novità, "ad analoghe conclusioni si perviene, sia pure a determinate condizioni, anche qualora l'immobile sia iscritto nella categoria catastale provvisoria F/3, unità in corso di costruzione..."

Quindi ora gli F/3 sono ammessi, ma non sempre. La Circolare 23/E/2022 precisa infatti che "il Superbonus spetta solo se gli interventi agevolabili riguardino un immobile già precedentemente accatastato e in possesso dei requisiti richiesti... successivamente riclassificato in categoria F/3 a seguito, ad esempio, di interventi edilizi mai terminati. Resta fermo che, al termine dei lavori, tali unità immobiliari devono rientrare in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze)".

Quindi la circolare, parafrasando se stessa, conclude che il Superbonus "non spetta per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3, in precedenza non accatastate in altra categoria trattandosi, in tale ultimo caso, di unità in via di costruzione e non di unità immobiliari "esistenti".

Risposta al quesito

Il quesito proposto dal gentile lettore riguarda un edificio allo stato rustico, in origine abusivo e successivamente oggetto di condono, attualmente accatastato in categoria F/3.

È evidente che, in questa particolare condizione, il fabbricato non rientra nel caso favorevole descritto dalla Circolare 23/E/2022, poiché in origine non era accatastato, stante il proprio stato di totale illegittimità. Il Superbonus, infatti, "non spetta per interventi eseguiti su unità immobiliari F/3, in precedenza non accatastate in altra categoria".