

Superbonus 110% e destinazione d'uso: le verifiche prima e dopo l'intervento

L'esperto risponde: in che modo la destinazione d'uso ante e post intervento influisce sull'utilizzo delle detrazioni fiscali del 110%, superbonus?

di [Gianluca Oreto](#) – 28.06.2022

Alcune valutazioni preliminari per la verifica di accesso al superbonus 110% riguarda la destinazione d'uso dell'edificio interessato agli interventi di riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico.

Superbonus 110%: il calcolo dei limiti di spesa

Nel caso di interventi che prevedono l'accorpamento o il frazionamento di unità immobiliari, l'Agenzia delle Entrate ha ripetutamente chiarito che va presa in considerazione la situazione al catasto dei fabbricati prima della presentazione del titolo edilizio o comunicazione di inizio lavori asseverata (CILAS).

Nel caso in cui la situazione al catasto vede, ad esempio, 3 unità immobiliari, a nulla rileva che alla fine dell'intervento l'edificio risulti composto da 2 o 4 unità immobiliari. In questo caso, i limiti di spesa per ogni tipologia di intervento si calcolerebbero moltiplicando la spesa massima per 3, quindi:

- isolamento termico a cappotto: 40.000 euro x 3 = 120.000 euro;
- sostituzione impianto di climatizzazione: 15.000 euro x 3 = 45.000 euro;
- riduzione del rischio sismico: 96.000 euro x 3 = 288.000 euro.

Superbonus 110%: la residenzialità

Nell'utilizzo del superbonus 110% per un plurifamiliare va anche considerata la "residenzialità" dell'edificio che va valutata attentamente prima dell'avvio dei lavori. Anche in questo caso, l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato parecchie risposte con le quali è stato chiarito che in un plurifamiliare va determinata la [superficie catastale](#) suddividendo quella ad uso residenziale da quella ad uso commerciale.

Se la superficie ad uso residenziale risulta maggiore di quella commerciale, è consentito l'accesso al superbonus 110%:

- per gli interventi trainanti su tutte le unità immobiliari;
- per quelli trainati sulle sole unità residenziali.

Se, invece, la superficie ad uso residenziale risulta minore di quella commerciale, è consentito l'accesso al superbonus 110% per le sole unità residenziali (sia per interventi trainanti e trainati).

Superbonus 110%: il cambio di destinazione d'uso

Occorre ricordare che l'Agenzia delle Entrate ha anche ammesso che nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione di uso di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, la verifica che tale edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

Ai fini della verifica della natura "residenziale" dell'edificio non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui lo stesso si compone. Pertanto, ad esempio, nel caso di un box o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata.

Tale concetto è applicabile anche alle categorie catastali espressamente escluse dal superbonus 110%, ovvero:

- A/1 - Abitazioni di tipo signorile;
- A/8 - Abitazioni in ville;

- A/9 - Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Anche in questo caso sarà possibile utilizzare il bonus 110% se al termine dei lavori sia, invece, classificato in una categoria ammessa alla detrazione medesima come nel caso, ad esempio, di interventi realizzati su un immobile A/8 che al termine dei lavori viene frazionato in più unità immobiliari di categoria A/3.

Superbonus 110%: edifici "esistenti"

Altro aspetto da considerare è che il superbonus 110%, come anche tutti gli altri bonus edilizi, è applicabile solo ad immobili già esistenti quando l'intervento si configura come ristrutturazione edilizia. Sull'argomento, l'Agenzia delle Entrate è più volte intervenuta relativamente agli immobili iscritti al catasto nelle categorie:

- F/2 - unità collabenti;
- F/3 - unità in corso di costruzione;
- F/4 - Unità in corso di definizione.

Sulle unità in [categoria F/2](#) siamo più volte entrati, su quelle in categorie F/3 ed F/4 l'Agenzia delle Entrate ha fornito ulteriori spunti che "completano" alcune convinzioni che erano maturate nel corso del primo biennio di applicazione del superbonus. L'argomento è stato affrontato in un [approfondimento con il nostro esperto di bonus edilizi](#), ing. Cristian Angeli.