

# Superbonus 110%: abitazioni signorili, cambi d'uso e frazionamento prima dei lavori

L'esperto risponde: il cambio di destinazione d'uso degli edifici di lusso e il frazionamento in più unità immobiliari

di [Redazione tecnica](#) – 06.07.2022

Sono trascorsi già 778 giorni, quasi 26 mesi, dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio), eppure molte delle disposizioni previste per l'utilizzo del superbonus 110% sono ancora oggetto di correttivi, discussioni, approfondimenti, domande e risposte.

## Superbonus 110%: le domande alla posta di LavoriPubblici.it

Orizzonte temporale, procedure edilizie, rispetto dei requisiti minimi, soggetti e immobili beneficiari, limiti di spesa. Sono solo alcuni dei temi su cui ci siamo spesso confrontati, prendendo spunto in molti casi dalle innumerevoli risposte oltre che circolari, guide e provvedimenti pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Proprio su questi temi continuano ad arrivare domande alla posta di LavoriPubblici.it, alcune delle quali molto interessanti alla luce dell'ultima [circolare n. 23/E](#) pubblicata proprio dal Fisco il 23 giugno scorso. Riportiamo di seguito alcune delle domande arrivate e le risposte fornite dal nostro esperto di Sismabonus e detrazioni fiscali in edilizia, **Ing. Cristian Angeli**.

### Le abitazioni di lusso

D. Sono proprietario di un vecchio edificio “signorile” (ex villa padronale), classificato in categoria catastale A8. Vorrei effettuare la ristrutturazione edilizia con opere di efficientamento sismico ed energetico. Gradirei conoscere la Vostra opinione in merito ai bonus edilizi dei quali potrei beneficiare per le suddette opere, ben sapendo che il Superbonus è precluso per gli edifici in categoria A1, A8, A9.

R. Il quesito posto dal gentile lettore non specifica con precisione quali opere verranno effettuate sull'immobile, né se sarà oggetto di modifiche catastali.

In termini del tutto generali si può affermare che potrà sicuramente beneficiare dei bonus edilizi ordinari (sismabonus al 70/80% a seconda del miglioramento sismico ottenuto, ecobonus al 50/65% e bonus casa al 50%) e non di quelli in versione super (110%) che sono preclusi, come correttamente affermato, per le categorie catastali A1, A8, A9.

Tuttavia il tema è stato recentemente affrontato nella circolare 23/E/2022, nella quale è stato specificato che, se al termine dei lavori viene mutata la destinazione d'uso dell'immobile, facendolo rientrare in una categoria diversa da quelle “di lusso”, il Superbonus è ammissibile anche nel caso in cui, all'inizio, era classificato A1, A8, A9.

La suddetta circolare, al par. 2, recita infatti testualmente “...nel caso di interventi che comportino la modifica della destinazione di uso dell'immobile oggetto degli interventi stessi, il Superbonus spetta a condizione che al termine dei lavori l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze). Tale principio si applica in tutti i casi in cui l'immobile, che all'inizio dei lavori non è destinato ad abitazione, lo diventi al termine dei lavori stessi. Pertanto, la detrazione spetta anche nell'ipotesi in cui gli interventi agevolabili siano realizzati su un immobile appartenente alle categorie A/1, A/8, A/9 escluse dalla detrazione ma che 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”.

Nel caso posto dal gentile lettore, quindi, spetteranno le detrazioni fiscali ordinarie se è previsto che l'immobile resti in categoria A/8. Se invece, a seguito di cambio di destinazione d'uso effettuato prima o

contestualmente al termine dei lavori, verrà classificato in categoria residenziale ordinaria (ad esempio A/2, A/3, A/4), potrà spettare il Superbonus 110%.

### **Il cambio di destinazione successivo al superbonus 110%**

D. Vorrei procedere alla ristrutturazione edilizia di un immobile di mia proprietà, classificato in categoria catastale A/3, beneficiando del Superbonus 110%. Successivamente al termine dei lavori vorrei fare un cambio di destinazione d'uso, trasformandolo in ufficio (categoria A/10). Vorrei sapere se tale operazione può determinare la decadenza dai benefici fiscali.

R. Il quesito riguarda un immobile che, dopo l'esecuzione dei lavori, ovvero dopo aver "chiuso" la pratica edilizia, verrà trasformato da abitazione a studio professionale. Si intende pertanto che tale modifica verrà fatta con una variazione catastale a sé stante e, ove necessaria, con un'apposita pratica edilizia.

Anche questo argomento è stato affrontato nella Circolare 23/E/2022, al capitolo 2, ove si legge testualmente: "in assenza di una specifica preclusione normativa, si ritiene che non osti alla fruizione dell'agevolazione la circostanza che l'immobile classificato - anche al termine dei lavori agevolabili - in una categoria ammessa alla detrazione possa cambiare, in futuro, destinazione d'uso. Ciò in quanto la norma non subordina la fruizione delle cinque (o quattro, per le spese sostenute nel 2022) quote annuali in cui la detrazione è suddivisa al mantenimento dei presupposti dell'agevolazione. Pertanto, ad esempio, la circostanza che una unità immobiliare residenziale classificata A/4, di proprietà di una persona fisica oggetto di interventi agevolabili due anni dopo il termine dei lavori diventi "strumentale" di una attività di impresa o di arti o professioni, non comporta l'automatica decadenza dal Superbonus, salvo l'ipotesi in cui l'Amministrazione finanziaria, in sede di controllo, accerti l'utilizzo dell'agevolazione non in conformità agli articoli 119 e 121 del decreto Rilancio, anche sotto il profilo dell'abuso del diritto ai sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 212 del 2000".

Pertanto nessun problema a cambiare destinazione d'uso all'immobile dopo aver chiuso i lavori del Superbonus purché, ovviamente, in caso di controlli fiscali, non si rilevino profili di "abuso del diritto".

Opposto il caso in cui il cambio d'uso da abitazione a studio venisse effettuato prima della fine dei lavori o contestualmente ad essa. Tale fattispecie era stata affrontata nella risposta a interpello n. 611 del 2021, dove l'Agenzia delle Entrate aveva specificato che "l'Istante intende effettuare interventi riconducibili ai citati articoli 16-bis del TUIR e 14 del decreto legge n. 63 del 2013 su un'unità immobiliare residenziale (categoria catastale A/3) che al termine degli interventi verrà adibita a studio professionale con contestuale variazione di destinazione d'uso. Al riguardo, si fa presente che l'Istante non potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis del TUIR atteso che l'immobile a seguito degli interventi non avrà, così come rappresentato, una destinazione d'uso abitativa in quanto sarà adibito a studio professionale della moglie. Sarà, invece, possibile fruire dell'ecobonus di cui al citato articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 atteso che tale detrazione spetta anche per interventi realizzati su immobili non abitativi, nel rispetto di tutti i requisiti e adempimenti richiesti dalla normativa sopra citata che non sono oggetto dell'istanza di interpello".

### **Il frazionamento dell'edificio**

D. A causa dell'aumento del costo dei materiali e delle restrizioni bancarie in tema di "scambio" dei crediti fiscali, mi trovo costretto a rivedere il piano economico che avevo fatto un anno fa e quindi, per evitare l'accollo di spese, ho pensato di frazionare il mio edificio prima dei lavori, che per fortuna non sono ancora iniziati. Vorrei sapere se questo tipo di operazione, alla luce della prassi maturata in questi due anni di Superbonus, potrebbe essere contestato dal Fisco in caso di futuri accertamenti.

R. La possibilità di frazionare gli immobili prima di iniziare i lavori, per trasformare un edificio unifamiliare in plurifamiliare o per aumentare il numero di unità immobiliari di un condominio, è stata oggetto di molteplici pronunciamenti da parte dell'Agenzia delle Entrate, tutti pressoché concordi nel riconoscere tale facoltà ai proprietari.

Recentemente questo stesso argomento è stato ripreso e sintetizzato nella Circolare 23/E/2022, al capitolo 2, ove è scritto *“Nella medesima circolare n. 30/E del 2020 (cfr. risposta 4.4.6) è stato chiarito che per l’individuazione del limite di spesa, anche ai fini del Superbonus, si applica il criterio previsto per le detrazioni spettanti per le spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico nel caso in cui i predetti interventi comportino l’accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un’unica unità abitativa, ovvero che rilevano “le unità immobiliari censite in Catasto all’inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori”. Pertanto, anche ai fini dell’applicazione del Superbonus, occorre fare riferimento al numero degli immobili esistenti all’inizio dei lavori. 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”.*

La circolare 23/E/2022, nella parte finale, esprime pertanto un concetto molto chiaro e importante. Non è richiesto che vi siano necessità di natura tecnica, estetica o funzionale per frazionare un immobile e fruire di bonus edilizi maggiorati. L’Agenzia delle Entrate ha scritto infatti che l’unico fine può essere quello, puramente fiscale, *“di beneficiare di un limite di spesa più elevato”.*