

Superbonus, bonus ordinari e demolizione: come determinare l'elenco delle spese ammissibili?

Come si determinano “i costi strettamente correlati” che possono rientrare nelle agevolazioni? Purtroppo non esiste un criterio ufficiale

di [Cristian Angeli](#) – 10.01.2023

Tra le spese ammissibili alle agevolazioni fiscali derivanti dal Superbonus rientrano anche quelle "collegate" o "correlate" all'intervento principale. Lo ha confermato più volte l'Agenzia delle Entrate nelle circolari e nelle risposte a interpello. Tuttavia stabilire quali siano queste spese, soprattutto nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, non è semplice, poiché esistono una serie di voci border line che devono essere valutate caso per caso dal tecnico asseveratore. Pensiamo alle grondaie, ai comignoli, ai marciapiedi, ovvero a tutte quelle opere indispensabili per completare l'edificio ma che prima non c'erano.

Superbonus: le spese ammissibili

Per quanto concerne l'ecobonus il Decreto Requisiti tecnici 6 agosto 2020 indica precisamente le spese ammissibili a detrazione. Cosa che non avviene per il sismabonus, per il quale il DM n. 58/2017 non riporta una lista dettagliata.

Sulle spese ammissibili, però, l'Agenzia delle Entrate ha più volte chiarito che rientrano in detrazione tutti i costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione che:

- l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato;
- l'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

Ne consegue che, qualora il tecnico abilitato attesti che un intervento sia correlato ai lavori, le relative spese possono essere ammesse alla detrazione fiscale nei limiti complessivi stabiliti dalla norma.

L'elenco delle spese ammissibili

Purtroppo non esiste né un elenco né un criterio “ufficiale”. L'Agenzia delle Entrate non si è mai espressa in modo chiaro su questo punto, in particolare per quanto riguarda il Super Sismabonus. Questo vuoto risulta particolarmente insidioso soprattutto quando si demolisce e ricostruisce un edificio, o anche se lo si demolisce parzialmente. In questi casi infatti è difficile dire se sia corretto applicare un “criterio di valore” oppure “di analogia” con l'edificio preesistente per decidere quali opere possono rientrare e quali no.

Facciamo un esempio. Ipotizziamo di effettuare un intervento di parziale demolizione e ricostruzione di un edificio, con rifacimento del tetto. Se l'edificio di partenza era “povero” dal punto di vista architettonico, ad esempio con un cornicione appena accennato, magari anche senza grondaie, è corretto portare in detrazione i costi necessari per realizzare ex novo elementi che prima non c'erano o, se c'erano, erano di dimensioni inferiori? A giudizio del tecnico incaricato la stretta correlazione con gli interventi agevolabili potrebbe essere ravvisata in termini di obbligatorietà di dotare l'edificio di elementi essenziali come, nel caso dell'esempio, le grondaie e il cornicione, che devono rispettare precisi standard fissati dai regolamenti edilizi.

Ma ragionandoci un attimo e andando a leggere tra le righe ciò che dice l'Agenzia delle Entrate, qualche dubbio può venire. Non dobbiamo mai dimenticare infatti che, per l'accesso al Superbonus, bisogna seguire anche criteri di natura fiscale, non solo edilizia o costruttiva.

Quindi è vero che da un lato vige l'obbligo di “adeguare” alle norme attuali, mediante migliorie o innovazioni, le parti degli edifici oggetto di interventi (nel caso dell'esempio con realizzazione di nuove grondaie e di cornicioni), ma non è detto che vi sia anche un legame tra le “aggiunte” e le opere di efficientamento energetico e antisismico, che sono sempre alla radice degli interventi fiscalmente agevolabili mediante Superbonus (eco o sisma).

È lecito pensare che, ove manchi una correlazione diretta, il surplus dei lavori debba essere portato in detrazione seguendo le regole (e le percentuali) dei bonus ordinari.

I chiarimenti contenuti nei documenti di prassi

La circolare 24/E del 2020 offre un principio generale per individuare le spese ammesse a detrazione nel Superbonus e riporta anche alcuni esempi. Poi qualche spunto di riflessione, seppure basato su riferimenti indiretti, può derivare anche dalla circolare numero 30/E del 2020.

La circolare 24/E, al punto 5, a proposito di *“ALTRE SPESE AMMISSIBILI AL SUPERBONUS”*, specifica quanto segue *“La detrazione, inoltre, spetta anche per talune spese sostenute in relazione agli interventi che beneficiano del Superbonus, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Si tratta, in particolare:*

- *delle spese sostenute per l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre spese professionali connesse, comunque richieste dal tipo di lavori (ad esempio, l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, le spese preliminari di progettazione e ispezione e prospezione);*
- *degli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi (ad esempio, le spese relative all'installazione di ponteggi, allo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'imposta sul valore aggiunto qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori)”.*

È evidente quindi che sia nel criterio generale offerto dalla circolare, sia nella specifica elencazione, non vi sia alcun riferimento ad opere che non siano strettamente correlate *“agli interventi che beneficiano del Superbonus”*, da intendersi come interventi antisismici o energetici.

Al punto successivo la stessa circolare 24/E fornisce indicazioni per gestire la *“CUMULABILITÀ”* e specifica quanto segue *“Per gli interventi diversi da quelli che danno diritto al Superbonus restano applicabili le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia di riqualificazione energetica”*.

Poi aggiunge un'altra precisazione importante *“Qualora si attuino interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili - essendo stati realizzati, ad esempio, nell'ambito della ristrutturazione dell'edificio, sia interventi ammessi al Superbonus (ad esempio, il cd. cappotto termico) sia interventi edilizi, esclusi dal predetto Superbonus, ma rientranti tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 16-bis del TUIR, per cui spetta una detrazione pari al 50 per cento delle spese (ad esempio, il rifacimento dell'impianto idraulico), il contribuente potrà fruire di entrambe le agevolazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai due diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione”*.

Quindi la Circolare 24/E è precisa nell'indicare la necessità di una stretta correlazione con *“gli interventi”* e fornisce anche precisi criteri per la contabilizzazione e la detrazione (ordinaria) delle altre spese.

Ad analoghe conclusioni si giunge anche con la lettura della Circolare 30/E del 2020 che, al punto 4.5.6 afferma *“Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato”*.

La suddetta circolare 30/E aggiunge però un dettaglio che tutti conosciamo, ma che è giusto ripetere *“L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato”*.

Volendo ulteriormente approfondire l'argomento, in assenza di indicazioni più precise, si può andare più indietro nel tempo, e fare qualche analogia con le detrazioni previgenti, per capire l'orientamento del Fisco. Ad esempio si può fare riferimento alla circolare num. 7/E del 2018 che, alla pagina 399, afferma, a proposito degli *“Interventi sull'involucro degli edifici esistenti”*, quanto segue *“L'intervento deve configurarsi come coibentazione di strutture di edifici esistenti ... o come sostituzione di elementi già esistenti e/o sue parti (e non come nuova installazione)”*.

Nuovi lucernai e linee vita, rientrano nel Superbonus?

A parere dello scrivente le spese per realizzare un lucernario, se prima non c'era, per quanto spiegato finora, non possono rientrare nel Superbonus, ma dovranno ricadere nel bonus casa al 50%, attingendo dal plafond delle parti comuni o delle parti private a seconda della configurazione dell'edificio.

Diverso il discorso della linea vita. Se la linea vita viene installata prima di effettuare il lavoro di rifacimento del tetto, in alternativa ad altri presidi di sicurezza (ad esempio protezioni, reti, parapetti provvisori) allora la spesa per realizzarla può essere detratta al 110% o al 90%. Chiaramente poi la linea vita, una volta terminato il lavoro, potrà essere mantenuta per la futura manutenzione del tetto, ottemperando così agli obblighi imposti dalle norme vigenti. Quindi è vero che si tratta di una nuova installazione ma, così facendo, il relativo costo rientra tra quelli per la sicurezza nel cantiere, in alternativa ad altri.

Il problema si pone invece nei casi in cui viene fatto il normale piano di sicurezza e poi, in aggiunta, si inserisce la linea vita. In tal caso, se si portasse in detrazione il sistema anticaduta al 110% (o al 90%), si avrebbe una duplicazione di detrazione, che non è mai ammessa.

Serve una perizia

È importante documentare molto bene e analiticamente lo stato di fatto dell'edificio dal quale si parte. La forma migliore per farlo è quella della perizia giurata, tramite la quale un professionista abilitato può certificare lo "stato di consistenza" nello stato ante, con fotografie, rilievi di dettaglio, descrizioni, tabelle. In tal modo, chi un domani dovesse controllare, avrà tutti gli elementi per poter effettuare un raffronto sereno tra lo stato ante e lo stato post. In assenza di un documento di questo tipo, purtroppo, il margine di aleatorietà di una eventuale verifica aumenta notevolmente, con tutto ciò che ne deriva in termini di rischi per il contribuente e per gli stessi professionisti asseveratori, non solo tecnici ma anche fiscali.