

Superbonus per i depositi ma con cambio di destinazione

 Il Sole 24 Ore | 10 novembre 2020 | NORME E TRIBUTI | p. 32 | di Giuseppe Latour, Saverio Fossati

Possibile fruire del superbonus anche per gli immobili non residenziali. Purché si abbia un titolo amministrativo da cui risulti chiaramente che i lavori porteranno anche un cambio di destinazione d'uso in abitativo. L'importante principio viene illustrato dall'agenzia delle Entrate nell'interpello 538, pubblicato ieri. Qui si chiarisce anche come dovrà essere composto lo stato di avanzamento lavori, essenziale per la cessione del credito: si farà riferimento al costo stimato in fase di progetto e non al massimale di spesa. L'interpello nasce da un intervento di ristrutturazione programmato su un immobile in categoria catastale C/2 (magazzini e locali di deposito): in questo caso, l'intervento trainante è la messa in sicurezza statica del fabbricato. Dal momento che gli immobili non residenziali sono esclusi dal superbonus (con poche eccezioni), il quesito è se sia sufficiente, per ottenere la detrazione, programmare un cambio di destinazione d'uso, alla fine dei lavori. La risposta delle Entrate è positiva e spiega in maniera analitica come è necessario comportarsi. L'appiglio è fornito dalla circolare 19/E, in base alla quale è possibile «fruire della detrazione d'imposta, in caso di lavori in un fienile che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione che il contribuente intende realizzare». **Cambio d'uso «strategico»** Secondo le Entrate, lo stesso principio si applica al superbonus. Quindi, «è possibile fruire della detrazione nella misura del 110% delle spese sostenute», anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purché «nel provvedimento amministrativo che assente questi ultimi risulti chiaramente tale cambio» e purché alla fine non si ricada in una delle categorie (A/1 e A/8) escluse dal superbonus. Si tratta di un chiarimento rilevante perché la situazione è piuttosto frequente: sono in molti a possedere unità immobiliari non abitative che però sono già usate come tali o, previo cambio di destinazione, lo diventeranno. È il classico caso dei loft, molto spesso inseriti in categoria C/1 (negozi e botteghe), C/2 (magazzini), C/3 (laboratori artigiani) e anche, in qualche caso, C/6 (stalle e rimesse e autorimesse). Sfruttando il sismabonus, quindi (per l'ecobonus ci si basa infatti sulla situazione iniziale) è possibile realizzare interventi di rinnovamento e trasformazione. Di fatto, la risposta di ieri rappresenta un allargamento del principio già espresso con la circolare 31 maggio 2019, n. 13, che affrontava il tema delle unità immobiliari esistenti prima dei lavori (il problema, in quel caso, era anche il numero delle stesse, che cambiava dopo l'intervento) nell'ipotesi in cui non siano a uso abitativo. **Pagamenti a Sal** Non è la sola novità interessante contenuta nell'interpello 538. L'agenzia, infatti, dedica un passaggio anche al tema degli stati di avanzamento lavori. Bisogna ricordare che, arrivati al 30% (e poi al 60%) dei lavori, è possibile trasferire una quota del credito di imposta maturato, attraverso la cessione o lo sconto in fattura. Per definire l'ammontare del Sal, secondo le Entrate, «occorre fare riferimento all'ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione». Il riferimento è, quindi, il costo dei lavori agevolabili, stimato in fase di progetto. © RIPRODUZIONE RISERVATA