

Sismabonus: variare la destinazione d’uso può salvare la detrazione

di Cristian Angeli | 13 Settembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

Nonostante il Sismabonus sia fruibile solo per lavori su immobili a destinazione abitativa o produttiva, la prassi dell’Agenzia delle Entrate apre alla possibilità di agevolare gli interventi su immobili diversi.

La mia società ha acquistato nel 2023 un edificio prima utilizzato come centro ricreativo (una sala parrocchiale), per ristrutturarlo e trasformarlo in un B&B.

Abbiamo avviato i lavori pochi mesi fa e ora stiamo correndo per completarne almeno una parte entro il 2024 per poter portare in detrazione le spese con Sismabonus.

Il fiscalista al quale ci siamo rivolti ha tuttavia sollevato il dubbio che, nel nostro caso, il Sismabonus non spetti perché, dice, spetta solo per lavori su edifici residenziali o produttivi, mentre quello in oggetto (in categoria catastale B/6) non è né l’una né l’altra cosa.

Chiedo cortesemente che tramite il Vostro esperto ci vengano forniti chiarimenti in tal senso, poiché per noi non accedere alla detrazione comporterebbe problemi finanziari.

L’Esperto risponde

Nel panorama dei bonus edilizi, le differenze tra l’uno e l’altro sono molte. Diversi sono gli interventi agevolabili, le percentuali, i plafond e i potenziali beneficiari. Ma soprattutto, alcuni bonus sono fruibili solo in

relazione a interventi realizzati su immobili specifici.

Il caso più noto è quello del Superbonus, cui si può accedere purché l'immobile abbia destinazione residenziale, essendo altresì previste categorie catastali escluse.

La stessa "chiarezza", purtroppo, non è invece rilevabile in relazione al Sismabonus. Per quanto, infatti, sia pacifico che la categoria catastale non rileva ai fini dell'accesso al Sismabonus, le interpretazioni dell'Agenzia delle Entrate non permettono di concludere che il bonus spetti per "tutti" gli immobili.

E così, nel caso di un edificio in categoria B/6 come quello descritto, i dubbi sono leciti, ma alcuni elementi evidenziati dalla prassi fiscale portano a individuare una strada che, se ben seguita, apre alla possibilità di fruire del Sismabonus.

I requisiti che deve avere l'immobile

In base alla normativa che regola il Sismabonus, il tipo di immobile sul quale possono essere realizzati gli interventi agevolabili è definito sulla base di due elementi. Innanzitutto, i lavori devono essere eseguiti *"su edifici ubicati nelle zone sismiche ad alta pericolosità (zone 1 e 2) di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003"*, come disposto dal co. 1-bis dell'art. 16 del DL 63/2013. Il successivo co. 1-ter, poi, estende l'applicabilità del Sismabonus anche agli *"edifici ubicati nella zona sismica 3"*.

Dal citato co. 1-bis emerge il secondo requisito, essendo infatti specificato che le procedure autorizzatorie degli interventi, affinché i relativi costi siano detraibili col Sismabonus, devono essere *"riferite a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive"*.

È da qui che scaturisce il problema di cui riferisce il lettore, considerato che un edificio di categoria catastale B/6 difficilmente è considerabile come abitativo o produttivo. Tuttavia, non è la categoria catastale a rilevare, considerato che nella Circolare 29/2013 l'AdE ha riassunto come segue i requisiti: *"le unità immobiliari che possono essere oggetto degli interventi agevolabili sono individuate con un duplice criterio: la localizzazione territoriale in zone sismiche ad alta pericolosità e il tipo di utilizzo. Non rileva, invece, la categoria catastale dell'unità immobiliare"*.

Il tipo di utilizzo

È necessario, dunque, comprendere se, a prescindere dalla categoria catastale della sala parrocchiale, questa sia destinata, se non ad uso abitativo, almeno ad uso produttivo.

Nella citata Circolare 29/2013, e come poi ribadito anche all'interno della più recente Circolare 17/2023, il Fisco ha chiarito che *"per costruzioni adibite ad attività produttive si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali"*. Si

potrebbe allora considerare che la natura di “centro ricreativo” dell’immobile sia tale da considerarlo comunque destinato allo svolgimento di attività produttive di servizi, anche se non commerciali, rientrando così sotto l’ombrello degli immobili su cui si può intervenire con Sismabonus. Sarebbe però necessario entrare nel dettaglio dei dati tecnici relativi all’immobile.

La conversione dell’immobile

Nonostante ciò, i lavori descritti sembrano comunque poter accedere al Sismabonus anche nel caso in cui siano assenti tanto la destinazione abitativa che quella produttiva dell’immobile. E ciò proprio perché le intenzioni della società sono quelle di “convertire” l’immobile in un B&B, vale a dire in una struttura a destinazione produttiva.

Infatti, è la stessa amministrazione fiscale ad aver stabilito che *“in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico [...] sono ammesse al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che “solo” al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione”* (Circolare 23/2022, p. 28).

Per quanto tale chiarimento riguardi il Superbonus (ed è per questo che si fa menzione della sola destinazione abitativa), l’Agenzia ha affermato tale principio riferendosi alla prassi in materia anche di detrazioni per la riduzione del rischio sismico, lasciando spazio alla possibilità di agevolare l’intervento prospettato con Sismabonus.

Come fare

Posto che sul tema non vi è certezza e potrebbe essere utile inoltrare un’istanza di interpello, l’amministrazione richiede di rispettare uno “step” importante per poter accedere al Sismabonus in simili casi.

In particolare, nella citata Circolare 23/2022, l’AdE ha specificato che *“in continuità con la precedente prassi, tale possibilità* (quella di usufruire del bonus per interventi su immobili che solo al termine degli stessi avranno la destinazione “giusta”, ndr.)*, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti il cambio di destinazione d’uso del fabbricato – in origine non abitativo* (o produttivo, in caso di Sismabonus, ndr.) *– e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa”*.

Insomma, potrebbe esserci modo di scavalcare l’ostacolo individuato, ma occorre accertarsi di fare tutto per bene per evitare future contestazioni sulla corretta spettanza del bonus.

https://www.cristianangeli.it/sismabonus-variare-la-destinazione-duso-puo-salvare-la-detrazione/