

Testo Unico Edilizia, Salva Casa e bonus fiscali: tutti gli intrecci normativi

di Cristian Angeli | 21 Settembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

L'ampliamento delle tolleranze sembra ridimensionare una causa di decadenza del Superbonus, mentre il Bonus Ristrutturazioni vive una semplificazione solo apparente.

La normativa edilizia è complessa e stratificata, e soprattutto si "incastra" con altre regolamentazioni, prima tra tutte con quella relativa ai bonus edilizi. Le detrazioni, infatti, sono certamente materia fiscale, ma quando sono riconosciute a fronte della realizzazione di interventi edilizi, ciò che avviene in cantiere impatta a cascata sulla fruizione dei bonus.

La novella più recente apportata dal legislatore al TUE (Testo Unico Edilizia, DPR 380/2001) mostra tale funzionamento "a incastro" in maniera cristallina. Si tratta del decreto Salva-Casa (DL 69/2024), con cui l'Esecutivo ha scelto da un lato di alleggerire le procedure di sanatoria per i piccoli abusi edilizi e dall'altro di evitare alla radice il configurarsi stesso di un abuso, potenziando le c.d. tolleranze, vale a dire quei casi in cui

uno scostamento tra titolo abilitativo e lavori effettivamente realizzati non sono considerati violazioni edilizie.

È proprio la "riscrittura" delle tolleranze ad essere in grado di cambiare le carte in tavola anche per chi fruisce dei bonus edilizi, senza che il Salva-Casa li menzioni mai direttamente. Tuttavia, come vedremo, si tratta anche di effetti sui quali non vi sono conferme da parte dell'amministrazione fiscale.

Le nuove tolleranze

In particolare, il decreto ha elevato la precedente franchigia del 2%, fissata dall'art. 34-bis del TUE (c.d. tolleranze costruttive), in misura inversamente proporzionale alla superficie delle unità immobiliari, fino ad arrivare a consentire una divergenza tra titolo e intervento eseguito pari al 6% per unità inferiori ai 60 mq, limitatamente ai lavori avvenuti entro il 24 maggio 2024.

Sempre modificando l'art. 34-bis e sempre in relazione a interventi pre-24 maggio, il Salva-casa ha aggiunto alla lista dei lavori difformi dal titolo ma comunque tollerati (c.d. tolleranze esecutive) una serie di fattispecie, tra le quali la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne.

Gli effetti sul Superbonus

Il primo elemento di incastro tra Salva-Casa e bonus edilizi riguarda la detrazione più famosa, il Superbonus (DL 34/2020, art. 119), e in particolare una delle sue cause di decadenza regolate dal co. 13-ter, lett. b).

A norma di tale disposizione, infatti, l'aver realizzato interventi in maniera difforme dalla CILAS comporta la non spettanza della detrazione, che può essere così recuperata dal Fisco con tutto ciò che ne consegue in termini di interessi e sanzioni. Ciò, tra l'altro, vale per qualsiasi tipo di bonus, poiché ai sensi dell'art. 49 del TUE questi non spettano nel caso di interventi realizzati *"in contrasto col titolo"*.

Ma cosa accade se lo scostamento tra dichiarato e costruito rientra nei nuovi limiti di tolleranza così come ampliati dal Salva-Casa?

Il decreto, come detto, ha reso più largo il concetto di difformità dal titolo, almeno per le opere realizzate entro il 24 maggio. In questo senso, la nuova disposizione in base alla quale sono irrilevanti dal punto di vista della regolarità edilizia alcuni scostamenti realizzati in cantiere, unitamente all'aumento delle tolleranze costruttive in misura inversamente proporzionale alla superficie dell'immobile, può risolvere molti casi di difformità dalla CILAS, purché lievi, offrendo ampie tutele difensive al committente che subisca una contestazione fiscale.

Bonus ristrutturazioni facilitato?

Accostando il Salva-Casa alla normativa dei bonus edilizi, si scova un ulteriore effetto, più "nascosto" di quello appena illustrato, e che apre ad ancora più dubbi.

Nel dettaglio, il Salva-Casa sembra comportare uno snellimento procedurale per l'accesso al Bonus Ristrutturazioni (TUIR, art. 16-bis), almeno quando a richiederlo sono i condomini. Tale bonus, infatti, in vigore senza scadenza e il cui risparmio fiscale scenderà dal 50% al 36% a partire dal 2025, si applica in generale ai lavori di manutenzione straordinaria, ma può essere attivato anche per interventi di manutenzione ordinaria, purché siano realizzati nelle parti comuni degli edifici condominiali.

Ebbene, nella lista delle tolleranze esecutive "aggiornata" dal Salva-Casa, spunta anche la *"difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria"*, sebbene unicamente in relazione ai lavori realizzati entro il 24 maggio 2024. Ciò porta a pensare a una forma di "deregulation", nel senso che l'aver realizzato interventi sulle parti comuni agevolati col bonus in maniera diversa da quella assentita (ma pur sempre rientrante nella definizione di manutenzione "ordinaria") non comporta alcuna decadenza.

Tuttavia, in questo caso non è chiaro quanto detto effetto possa essere concreto. Infatti, nella maggior parte dei casi non serve alcun titolo abilitativo per la realizzazione di lavori di manutenzione ordinaria. Si pensi al rifacimento di una facciata (manutenzione ordinaria), per la quale non sembrerebbe possibile considerare una tolleranza il non averlo realizzato in modo "conforme", data proprio l'assenza del titolo.

I limiti alle tolleranze

Gli intrecci fino a qui evidenziati, però, devono essere bilanciati con i limiti che il Salva-Casa pone all'operare stesso delle sue più ampie tolleranze. Queste, infatti, non possono scattare se vengono limitati i diritti dei terzi, tra i quali può rientrare il decoro architettonico degli edifici di tipo condominiale.

Insomma, non è detto che gli scostamenti tra titolo e opere, per quanto contenuti nelle nuove tolleranze, siano automaticamente irrilevanti, e di conseguenza non è detto che siano "salvi" i bonus collegati ai lavori.

Pertanto, per quanto sia corretto affermare che per effetto del Salva-casa molti scostamenti si considerano di per sé sanati, soprattutto nel caso dei condomìni è possibile che il meccanismo non sia automatico, e che vadano prima rimossi gli ostacoli al suo funzionamento.

https://www.cristianangeli.it/testo-unico-edilizia-salva-casa-e-bonus-fiscali-tutti-gli-intrecci-normativi/