

Accesso allo Sconto in Fattura per lavori di completamento di immobile allo stato grezzo - Risposta al volo

di [Massimo Pipino](#)

Pubblicato il 13 Febbraio 2021

Il caso relativo ad un contribuente proprietario di immobile allo stato grezzo non ancora accatastato come immobile residenziale.
Può accedere allo sconto in fattura per lavori di completamento finalizzati all'accatastamento?

RISPOSTE AL VOLO



Domanda

Un contribuente è proprietario di un immobile allo stato grezzo e non ancora accatastato come immobile residenziale. A breve intende chiudere le pareti perimetrali e procedere all'accatastamento.

Domanda se può avere accesso alle forme di agevolazione previste dall'articolo 121 del [Decreto Legge n. 34/2020](#) ed in particolare al cosiddetto "sconto in fattura" per quanto riguarda i lavori di completamento.

Risposta

La risposta è purtroppo negativa e per diversi ordini di ragioni.

In primo luogo le agevolazioni fiscali previste dal cosiddetto “*Superbonus IRPEF al 110%*” sono destinate ad interventi finalizzati al miglioramento delle prestazioni energetiche di edifici già esistenti.

Il fatto che l’immobile in questione sia ancora al grezzo e nemmeno accatastato esclude quindi la possibilità di poterlo considerare come esistente.

La stessa considerazione deve essere fatta nel caso in cui si scegliesse l’agevolazione detta “*Sismabonus*” che, anch’essa, è destinata ad interventi da eseguire su edifici esistenti per migliorarne le prestazioni antisismiche.

In un unico caso potrebbe essere usufruita l’agevolazione in parola e cioè sfruttando quanto disposto dalla nuova definizione dell’articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380, così come è stato modificato dall’articolo 10 del Decreto Legge n. 76, convertito in [Legge n. 120/2020](#), che amplia il concetto di “*ristrutturazione edilizia*” agli interventi di demolizione e ricostruzione che, addirittura, possono essere legittimamente definiti come tali anche nel caso in cui vi sia un guadagno di cubatura e non interventi di nuova costruzione (come invece parrebbe trattarsi nel caso posto).

Da ciò consegue il fatto che, essendo il “*Superbonus*”, così come definito dagli articoli 119 e 121 del Decreto Legge n. 34/2020, non applicabile agli interventi di nuova costruzione, nel caso degli interventi di demolizione e ricostruzione è invece impiegabile purché nel rispetto dei requisiti minimi e del miglioramento di due classi di rendimento energetico rispetto il preesistente edificio.

In buona sostanza: se la fattispecie presentata consiste in un intervento di nuova costruzione, come farebbe supporre la mancanza di accatastamento dell’immobile in fase di ultimazione non può essere applicata alcuna forma di agevolazione.

Se, invece, l’immobile realizzando è frutto di un intervento di ristrutturazione edilizia, così come inteso dall’attuale articolo 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380 allora l’agevolazione definita dagli articoli 119 e 121 del Decreto Legge n. 34/2020 è usufruibile anche nelle forme dello sconto in fattura.

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[L'Agenzia delle entrate sul superbonus 110%: per le spese 2020 più tempo per scegliere lo sconto](#)

[Superbonus 110%: modello per cessione o sconto in fattura - Risposta al volo](#)

[Superbonus 110%: approvato il modello per effettuare la cessione o lo sconto in fattura](#)

A cura di Massimo Pipino

Sabato 13 febbraio 2021