Superbonus: per il tetto massimo della detrazione conta l'inizio o la fine dei lavori?

di Danilo Sciuto

Pubblicato il 11 Novembre 2021

L'esame di una risposta dell'Agenzia Entrate fa luce sulla questione del conteggio del **tetto massimo della detrazione** ai fini del **Superbonus**.
A tal fine cosa rileva? L'inizio dei lavori o la fine?

Superbonus e limite di spesa: conta l'inizio o la fine dei lavori?

Nella prassi può avvenire che si facciano dei lavori immobiliari che implichino l'**accorpamento di due unità** , oppure la **scissione di una unità in due o più**. Se si intende usufruire del Superbonus, si pone il problema di **come computare le spese**, **ai fini della detrazione**, nella misura in cui quest'ultima preveda un **massimale per unità immobiliare**.

Superbonus: un caso all'esame del Fisco

Nel caso sottoposto all'esame dell'Agenzia delle entrate, l'istante è proprietario di un fabbricato composto da un'**unità abitativa di categoria A/3** e da **due pertinenze**, di cui una **C/6**, con destinazione d'uso *"autorimessa"* e una **C/2**, con destinazione d'uso *"magazzino"*.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Relativamente alla detrazione c.d. Superbonus, il dubbio è conoscere il limite di spesa, considerando che una parte di magazzino a fine intervento diventerà un immobile residenziale e quindi le unità abitative saranno due.

Al riguardo, l'Agenzia conferma quanto già detto con la circolare 30/2020, ossia che per l'**individuazione dei limiti di spesa** nel caso in cui gli interventi comportino l'**accorpamento di più unità immobiliari** o la **suddivisione di un'unica unità** vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Pertanto, ed esemplificando, nel caso di un edificio composto da un'unità abitativa e da due pertinenze, **il limite di spesa per gli interventi antisismici sarà di 96mila euro, anche se a fine lavori il magazzino diventerà un'unità A/3 e quindi gli immobili residenziali realizzati saranno due**.

In sostanza **per l'applicazione delle detrazioni conta la situazione preesistente ai lavori e non quella successiva**.

Fonte: Risposta Agenzia Entrate n. 765 del 9/11/2021

NdR: Potrebbe interessarti anche...

Superbonus: installazione degli impianti fotovoltaici e limite delle due unità immobiliari

Superbonus: le unità immobiliari non riscaldate ed il computo dei limiti di spesa

e Superbonus 110%: quali sono i limiti di spesa per lavori trainanti e trainati eseguiti congiuntamente?

A cura di Danilo Sciuto

Giovedì 11 novembre 2021

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D