Bonus Edilizia: ammesso anche per l'immobile F/4

14 Aprile 2021

Accede al Bonus edilizia anche l'intervento di ristrutturazione dell'unità immobiliare inserita in un edificio accatastato come F/4, derivante da un progetto di frazionamento in più unità abitative di un albergo. Resta fermo che gli interventi edilizi devono riguardare edifici esistenti senza realizzare una nuova costruzione, e che a fine lavori l'unità dovrà essere accatastata come abitazione.

È quanto precisa l'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 241 del 13 aprile 2021** resa ad un contribuente che intendeva fruire della detrazione IRPEF del 50% sulle spese di ristrutturazione[1] di un'unità accatastata in F/4, derivante dal frazionamento di un albergo (categoria catastale D/2) destinata a diventare abitazione, al termine dei lavori.

Si ricorda che il bonus edilizia consente, sino al 31 dicembre 2021[2], di detrarre dall'Irpef il 50% delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione eseguiti su singole unità immobiliari residenziali, anche rurali e sulle loro pertinenze, accatastate o in via di accatastamento.

Presupposto per l'applicazione dell'agevolazione è che i lavori siano effettuati su edifici esistenti e non realizzino una nuova costruzione[3]. Di conseguenza il relativo titolo abilitativo deve riguardare un intervento di "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett.d) del DPR 380/2001 e non di nuova costruzione (art. 3, comma 1, lett. e).

In merito alla categoria catastale F/4 a cui appartiene l'unità in corso di ristrutturazione, nel caso di specie, va precisato che è una delle cosiddette "categorie fittizie", in cui rientrano tutte quelle individuate dalla lettera F. In particolare la categoria F/4 identifica le unità incomplete non definite nella consistenza e nella destinazione d'uso.

In precedenza l'Agenzia ha ammesso la detraibilità delle spese sostenute per gli interventi di ristrutturazione realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (cd "unità collabenti")[4] riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito in quanto considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti costruiti e individuati catastalmente.

Con la risposta in commento l'Agenzia ammette al bonus edilizia anche l'intervento di "ristrutturazione edilizia" che abbia ad oggetto un immobile provvisoriamente accatastato in F/4 purché destinato, come richiesto dai presupposti applicativi dell'agevolazione, a diventare abitazione. Questa possibilità è riconosciuta, nel caso specifico, sul presupposto che l'unità oggetto dei lavori, provvisoriamente censita in F/4, deriva frazionamento dell'unità alberghiera (D/2) e, alla fine dei lavori, sarà distintamente accatastata in A/2.

Per quanto riguarda il calcolo del limite di spesa ai fini della fruizione dell'agevolazione, va ricordato che in caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio che comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori[5].

---

[1] di cui dall'articolo 16-bis del DPR 917/1986.

[2] L'ultima proroga al 31 dicembre 2021 della detrazione nella misura potenziata al 50% è stata disposta dalla legge di Bilancio 2021 (178/2020).

[3] Cfr. Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 4.

[4] Cfr. sul punto la CM 19/E/2020. Nello stesso senso anche in tema di Superbonus cfr. anche la Risposta n. 326 del 9 settembre 2020. Il bonus ristrutturazione viene, invece, negato per gli immobili accatastati in F/3, si veda sul punto l'ordinanza della Cassazione Civile, Sez. 6, n. 13043 del 2019 e, da ultimo in tema di Superbonus, la Risposta n. 174 del 16 marzo 2021.

[5] Cfr. CM n.121/E/1998 e n. 7/E del 2018

44349-Risposta n. 241 del 13 aprile 2021.pdfApri