

## **Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo**

**Via Luigi Einaudi n. 20 - 12100 CUNEO**

**\*\***

### **QUESITI DIRITTO-FISCO-URBANISTICA: IL COLLEGIO RISPONDE**

#### **Richiedente**

Geometra xxxxxxxxxxxx di Centallo

#### **Quesito**

Un cliente ha acquistato un fabbricato censito " in corso di definizione", con un accatastamento del 22/02/2019.

Tale accatastamento è stato richiesto dal comune in seguito a crollo accidentale (sul fabbricato non erano in corso interventi edilizi) dovuto ad incuria ed eventi atmosferici, seguente a un sopralluogo delle guardie forestali che hanno segnalato al Comune la presenza di deposito di inerti.

In precedenza il fabbricato era censito come A/5 cl. 4 vani 4 RC 53,71.

Al fabbricato in oggetto è contiguo un altro fabbricato sempre oggetto di acquisto da parte del cliente.

Il quesito è il seguente:

è possibile avvalersi delle agevolazioni fiscali in materia di sisma bonus e 110% anche per il fabbricato in corso di definizione?

Nel caso l'intervento in progetto prevedesse la realizzazione di due unità immobiliari indipendenti di cui una completamente fuori della sagoma del fabbricato precedente è possibile usufruire delle agevolazioni sisma bonus e 110% per entrambe le due nuove costruzioni?

Allego copia atto di acquisto e visura catastale storica

#### **Risposta**

Si premette che la categoria catastale fittizia F/4 (unità in corso di definizione) è una categoria catastale che è corretta quando *"si costituiscano porzioni di vano, ovvero in caso di intervento edilizio di ristrutturazione in cui vengano abbattuti muri divisorii e di confine fra le varie unità"*: ciò è quanto risulta dalla Circolare n. 9 della "Direzione Centrale Cartografia Catasto Pubblicità" n. 9 del 26.11.2001; la successiva nota prot. n. 15232 del 21.02.2002 dell'Agenzia del Territorio, nel paragrafo "Chiarimenti sulle unità fittizie F/3 e F/4" evidenzia che *"... l'attribuzione della categoria F/4 alla porzione di unità soggetta al successivo trasferimento di diritti, deve essere usata esclusivamente nel caso in cui una delle parti in cui si divide l'unità immobiliare non presenti autonomia reddituale e funzionale. Si ricorda altresì che la categoria F/4, che comporta la non attribuzione di rendita, deve rappresentare uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare. Infatti, una permanenza prolungata negli atti catastali di tale categoria può concorrere a favorire, anche se involontariamente, comportamenti tesi all'elusione fiscale. Pertanto si invitano gli Uffici a controllare che tale fattispecie sia limitata nel tempo, ritenendo fisiologica una permanenza nella categoria F/4 negli atti del Catasto non superiore a sei mesi"*.

La successiva Circolare n. 4 del 29.10.2009 dell'Agenzia del Territorio, al punto 3.3, ribadisce quanto in precedenza esposto nei documenti ut supra e precisa che *"... in caso di individuazione di porzioni immobiliari – facenti parte di unità immobiliare censita in catasto con attribuzione di rendita in vista di trasferimento di diritti o di altra equivalente finalità – a ciascuna di esse deve comunque essere attribuita una propria redditività (quota parte di quella complessiva), al fine di porre il contribuente nella condizione di espletare i propri doveri fiscali."*; sostanzialmente quindi la Circolare 4/2009 restringe il campo di individuazione della categoria fittizia F/4 ai soli *"interventi rivolti a ridefinire radicalmente gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere tese a trasformare un fabbricato in un insieme di unità immobiliari, in tutto o in parte diverse da quelle precedentemente iscritte in catasto ..."*.

Nella Circolare n. 27/E/2016 del 13.06.2016 dell'Agenzia delle Entrate, al punto 1.2, l'Agenzia risponde a questa domanda: le categorie catastali F/3 ed F/4 sono necessariamente provvisorie, ma la provvisorietà è largamente disattesa tenuto conto del fatto che le unità censite nelle due categorie sono oltre un milione.

L'Agenzia risponde che il Comune ha facoltà di segnalare, in base alle leggi n. 662/1996 e n. 311/2004), eventuali abusi nell'utilizzo improprio di dette categorie.

Alla luce di quanto sopra esposto si può ritenere che, nel caso di cui trattasi, l'attribuzione della categoria F/4 all'unità immobiliare possa apparire non conforme alle citate disposizioni catastali, forse era più corretto l'accatastamento in categoria F/2 (unità immobiliari collabenti).

Allo stato attuale comunque l'unità immobiliare è censita in categoria F/4, quindi è necessario prendere atto di tale situazione.

\*\*

L'Agenzia delle Entrate non ha mai preso espressa posizione circa l'applicabilità o meno delle agevolazioni fiscali ai lavori su immobili accatastati in categoria F4 (unità in corso di definizione). L'operazione si presta dunque a interpretazioni difformi; e non è escluso che, qualora si optasse per ritenere agevolabili gli interventi su un fabbricato censito nella citata categoria F/4, l'Agenzia delle Entrate possa eventualmente procedere a disconoscere le detrazioni, ipotizzando il "non completamento" del fabbricato (e quindi la non appartenenza del fabbricato al patrimonio edilizio esistente).

Rispetto a questo quadro di cautela, è da dire quanto segue.

Le agevolazioni fiscali spettano per il recupero del patrimonio edilizio "esistente": e sostenere che la categoria catastale F4 identifica un'unità immobiliare "non esistente", solo perché tale unità immobiliare è transitoriamente "in via di definizione", è una conclusione opinabile e non condivisibile; anche perché la stessa Agenzia delle Entrate, con i documenti sopra citati, ha preso atto della situazione per cui la categoria catastale F/4 è transitoria e può non rappresentare correttamente la situazione effettiva dell'unità immobiliare.

Se quindi la categoria catastale F/4 può essere di per sé fuorviante, ai fini della spettanza delle detrazioni, nel caso in esame la "preesistenza" dell'immobile all'avvio dei lavori può essere documentata:

- dal previo accatastamento in categoria A/5 dello stesso (oggi equivalente all'A/4, e comunque di tipo abitativo);

- dalle circostanze che ne hanno visto il diverso accatastamento in F/4;

-da eventuale documentazione precedente l'avvio dei lavori (utenze, pagamento tasse rifiuti o Ici/Imu, certificati di residenza, perizie, fotografie, ecc...) idonea ad attestare la preesistenza e l'utilizzo dell'immobile prima degli interventi.

Se si considera, poi, che pacificamente sono ammessi alle detrazioni di legge le unità collabenti in categoria F/2 (in quanto individuabili nel loro perimetro), a maggior ragione sembrano poterlo essere anche le unità immobiliari in categoria F/4.

In conclusione sembra potersi sostenere l'agevolabilità degli interventi mediante sismabonus nel caso di specie. Al riguardo la legge di Bilancio per il 2021 ha incluso nell'ambito dell'art. 119 Dl 34/2020, disciplinante gli interventi econonus e sismabonus elevati al 110%, il comma 1-quater, per il quale, a prescindere dall'accatastamento, sono agevolabili al 110% tutti gli interventi oggetto dell'articolo 119 citato (compresi dunque gli interventi ecobonus) su edifici privi di APE, perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi (a condizione che tali interventi comprendano quelli d'isolamento termico e raggiungano una classe energetica A, anche in caso di demolizione e ricostruzione, o ricostruzione su sedime esistente). Tale estensione è prevista a prescindere dall'accatastamento.

Quanto all'ulteriore domanda, se siano realizzabili due unità immobiliari, non è chiarito se la realizzazione di tali due unità immobiliari debba derivare dall'intervento sul solo fabbricato di cui si parla, in categoria F/4, o anche sull'altro contiguo. In ogni caso, nell'ipotesi si operasse solo su quello in F/4, sarebbe possibile la demolizione e ricostruzione anche su sedime diverso, stante la formulazione dell'art. 3 comma 1 lettera d) Testo Unico Edilizia Dpr 380/2001. La detraibilità degli interventi resta comunque vincolata alla natura del titolo edilizio relativo, che deve riguardare interventi di recupero del patrimonio edilizio e non di nuova costruzione.

08 febbraio 2021

#### Nota finale

La risposta che precede è frutto di una iniziativa assunta dal Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo nel contesto dell'attività istituzionale di formazione e supporto agli iscritti al Collegio che intendano ottenere risposte a quesiti inerenti alla professione e ad approfondire temi oggetto dei convegni a cui hanno partecipato organizzati dalla Fondazione dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo. La risposta è evasa all'esito dell'esame puntuale della normativa e della prassi di riferimento, con riferimento alla data del suo rilascio, ed è resa in relazione alle sole informazioni fornite nel quesito, sul presupposto che esse siano complete.

Il Collegio si impegna a fornire la migliore risposta possibile, ma è di comune conoscenza che nei campi diritto-fisco-urbanistica l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni sono all'ordine del giorno, di conseguenza la risposta non è vincolante e non rende in alcun caso il Collegio responsabile, né laddove siano adottati dai fruitori della risposta comportamenti in linea con le letture e le interpretazioni del Collegio, comportamenti poi smentiti o superati da modifiche normative o da difformi interpretazioni e condotte degli uffici/enti interessati, né tantomeno laddove siano adottati dai citati fruitori comportamenti ispirati dalla risposta ma non coerenti con essa.