

SISMABONUS 110% AMMISSIBILE PER TRASFORMAZIONE DI UN MAGAZZINO IN ABITAZIONE

È possibile fruire del Sismabonus 110% per gli interventi di riduzione del rischio sismico nell'ipotesi di lavori di ristrutturazione che trasformino un magazzino in immobile residenziale, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso in abitativo.

L'Agenzia delle entrate, con la risposta all'interpello n. 538, del 09/11/2020 ha fornito diversi chiarimenti in merito al Superbonus 110%, l'agevolazione per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico prevista dagli [artt. 119 e 121 del D.L. 19/05/2020, n. 34](#) (c.d. Decreto Rilancio).

Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione

Nel caso di specie, si chiedeva se l'agevolazione prevista dall'[art. 119 del D.L. 34/2020](#) può essere ritenuta ammissibile per lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati alla trasformazione in immobile residenziale di un'unità immobiliare accatastata in categoria C/2, adibita in passato a stalla/ricovero attrezzi agricoli e fienile, con contestuale miglioramento sismico.

L'Agenzia delle entrate ha dapprima richiamato la Circolare 19/E/2020, la quale ha indicato che è possibile *"fruire della detrazione d'imposta, in caso di lavori in un fienile che risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione che il contribuente intende realizzare, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo"*.

L'Agenzia delle entrate ha poi chiarito che il medesimo principio risulta applicabile anche agli interventi antisismici ammessi al Superbonus; pertanto, è possibile fruire della detrazione nella misura del 110% delle spese sostenute per gli **interventi di riduzione del rischio sismico**, anche nell'ipotesi di cambio di destinazione d'uso in abitativo dell'immobile oggetto dei lavori, purché nel **provvedimento amministrativo** che assente questi ultimi **risulti chiaramente tale cambio** e sempreché l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio.

Determinazione del 30% dell'intervento per ciascuno stato di avanzamento lavori (S.A.L.)

L'Agenzia delle entrate ha chiarito inoltre che, per quanto riguarda la modalità di determinazione del 30% dell'intervento agevolabile - necessario, ai sensi del comma 1-bis dell'[articolo 121 del D.L. 34/2020](#), per esercitare l'opzione per lo sconto sul corrispettivo dovuto all'impresa o per la cessione del credito corrispondente al Superbonus in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori (S.A.L.) - occorre fare riferimento all'**ammontare complessivo delle spese riferite all'intero intervento** e non all'importo massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Si fa presente, al riguardo, che nel modello di cui all'Allegato 1 del [D. Min. Infrastrutture e Trasp. 28/02/2017, n. 58](#) - da utilizzare, ai sensi del comma 4-quater dell'[articolo 3 del D. Min. Infrastrutture e Trasp. 28/02/2017, n. 58](#) per asseverare lo stato di avanzamento dei lavori - va riportato, per ciascun S.A.L., il costo dei lavori agevolabili, stimato in fase di progetto, e l'ammontare di quelli corrispondenti allo stato di avanzamento dei lavori oggetto dell'asseverazione.

Cumulo di interventi

Qualora si attuino sul medesimo immobile più interventi riconducibili a diverse fattispecie agevolabili, l'Agenzia delle entrate ha richiamato la [Circ. Ag. Entrate 08/08/2020, n. 24/E](#), la quale ha precisato che il limite massimo di spesa ammesso alle corrispondenti detrazioni è

costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Poiché, tuttavia, non è possibile fruire di più detrazioni a fronte delle medesime spese, occorre che siano **distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi** e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Inoltre, poiché il Superbonus spetta - nei limiti di spesa previsti - anche per taluni costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, ai fini della fruizione di più agevolazioni, è necessario fornire adeguata dimostrazione dell'**autonomia degli interventi in questione**.

Congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati

Infine, ai fini dell'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati, l'Agenzia delle entrate indica che occorre fare riferimento ai prezzi riportati nei prezziari predisposti dalle regioni e dalle province autonome, ai listini ufficiali o ai listini delle locali camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura ovvero, in difetto, ai prezzi correnti di mercato in base al luogo di effettuazione degli interventi. Va peraltro rilevato che nell'Allegato B al [D. Min. Infrastrutture e Trasp. 28/02/2017, n. 58](#) è previsto, tra l'altro, che il tecnico indichi il prezzo mediante il quale ha stimato la congruità della spesa ammessa alla detrazione.