Superbonus e difformità edilizie: confermata l’ammissione all’agevolazione

14 Giugno 2022

Anche in caso di difformità edilizie (diverse dall’abuso totale in caso di edifici post 1° settembre 1967) il contribuente potrà fruire della detrazione fiscale prevista dal Superbonus. È quanto conferma il Consiglio Nazionale del Notariato, in linea con la tesi dell’Ance, nell’aggiornamento della guida “Immobili e Bonus Fiscali 2022”, che illustra le agevolazioni fiscali per gli interventi di rigenerazione del patrimonio immobiliare.

Di norma, spiega il Notariato, gli immobili in cui sono presenti irregolarità edilizie sono esclusi dalle detrazioni fiscali. Infatti, l’art. 49 D.P.R. 380/2001 dispone che “gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.”

L’art. 33 del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (c.d. Decreto Semplificazioni) – che ha modificato l’art. 119 comma 13 ter decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 – ha introdotto una specifica deroga all’art. 49 D.P.R. 380/2001 disponendo che la decadenza del beneficio fiscale opera esclusivamente in caso di:

mancata presentazione della CILA;
interventi realizzati in difformità dalla CILA;
assenza dell’attestazione dei dati necessari nella CILA (estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell’immobile oggetto d’intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero attestazione che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967);
non corrispondenza al vero delle attestazioni ai sensi dell’art. 119 comma 14 D.L. 34/2020.
Pertanto, fuori da tali fattispecie, è possibile fruire della detrazione del Superbonus anche su edifici che presentano difformità edilizie, diverse dall’abuso totale in caso di edifici post 1° settembre 1967.

Il Notariato ha, in particolare, ribadito che “la irrilevanza degli eventuali abusi commessi sull’edificio è limitata alla fruizione del Super-Bonus”.
L’art. 119 comma 13 quater D.L. 34/2020, infatti, specifica che “resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell’immobile oggetto di intervento”. Pertanto, sottolinea il Notariato, “se l’edificio presenta degli abusi edilizi, potranno comunque essere eseguiti gli interventi ammessi al Super-Bonus (e si potrà fruire del beneficio) ma ciò non comporterà sanatoria implicita degli abusi stessi, che rimarranno assoggettati alle relative sanzioni amministrative e penali (laddove previste).”

Allegati

ImmobiliBonusFiscali2021_notariato_agg_2022_stralcio

Apri