

Risposta n. 568/2021

OGGETTO: Superbonus- interventi su edificio posseduto in comproprietà da più persone fisiche-limiti di spesa per gli interventi-Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante è comproprietaria, con altra persona fisica, di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata A/3, e da due pertinenze, di cui una accatastata C/6, con destinazione d'uso "autorimessa", e una accatastata C/2, con destinazione d'uso "magazzino". Intende effettuare sull'edificio interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, e usufruire del regime agevolato previsto dall'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34.

Al termine dei lavori risulterà variata la destinazione d'uso di una porzione del "magazzino", con creazione di un'ulteriore unità immobiliare residenziale di categoria A/3.

Ciò posto, l'Istante chiede chiarimenti in merito al numero di unità immobiliari da prendere in considerazione ai fini del calcolo dei limiti di spesa per gli interventi ammissibili al regime agevolato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, ai fini del calcolo dei limiti di spesa per gli interventi ammissibili al regime agevolato, debbano essere tenute in considerazione le due unità immobiliari residenziali di categoria A/3 che risulteranno al termine dei lavori.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (in corso di conversione), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. Superbonus).

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. "ecobonus") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (c.d. "sismabonus"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e

10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di Superbonus, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Relativamente agli interventi ammessi, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 dell'articolo 119 (cd. interventi "trainanti") e ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119. La citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto Rilancio, riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione del Superbonus l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Successivamente, con la legge di bilancio 2021, alla lettera n), del citato comma 66, ha modificato il predetto comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il Superbonus si applica anche agli interventi effettuati «dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in

comproprietà da più persone fisiche».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, ai fini della verifica del limite delle quattro «unità immobiliari», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della ratio della modifica operata dalla legge di bilancio 2021; in particolare, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "condominio". Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al Superbonus - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, incluse le pertinenze.

Ciò comporta che, nel caso di edifici di un unico proprietario, e sulla scorta dei chiarimenti forniti con la citata circolare n. 24/E del 2020 in relazione ai condomini, l'importo massimo di spesa ammesso al Superbonus in relazione agli interventi antisismici è pari a euro 96.000, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, incluse le pertinenze. Analogamente, per interventi di efficientamento energetico consistenti, ad esempio, nella posa del cappotto termico, l'importo massimo di spesa, pari a euro 40.000, va moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, incluse le pertinenze.

Occorre precisare che, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013, ai fini dell'individuazione dei limiti di spesa, nel caso in cui gli interventi comportino

l'accorpamento di più unità immobiliari, o la suddivisione di un'unità immobiliare, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Ciò implica, in sostanza, che va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio, come chiarito con la citata circolare n. 30/E del 2020, va applicato anche ai fini del Superbonus.

Con riferimento al caso di specie, in cui l'edificio, di cui l'Istante è comproprietaria, è composto, nello stato precedente all'inizio dei lavori, da tre unità immobiliari accatastate separatamente, di cui una unità residenziale e due unità pertinenziali di categoria C/2 e C/6, si ritiene possa applicarsi il Superbonus, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa (ivi inclusa la natura residenziale dell'edificio) e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello). Non rileva, ai fini dell'applicabilità dell'agevolazione nel caso di specie, il fatto che al termine lavori verrà realizzata, mediante suddivisione dell'unità C/2, un'ulteriore unità immobiliare residenziale.

In relazione agli interventi sull'edificio descritto nell'Istanza, andranno considerate, ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione, tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio censite in Catasto prima dell'inizio dei lavori, incluse le pertinenze.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)