

Risposta n. 599/2021

OGGETTO: Superbonus - Interventi di riduzione del rischio sismico su edificio esistente posseduto da due comproprietari composto da una unità (F/4), da una unità (A/3) e da una unità (C/2) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

Con l'interpello specificato in oggetto è stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* riferisce di essere comproprietario con il coniuge dell'intero edificio composto dalle unità immobiliari di seguito indicate:

- foglio ..., map..., sub. 3 (cat. F/4);
- sub. 8 (cat. C/2);
- sub. 7 (cat. A/3), nonché dalla corte comune sub 6.

Tale edificio è stato acquistato dagli attuali proprietari mediante due atti di compravendita separati e l'edificio era già esistente alla data del 15 novembre

1976, quando fu oggetto del censimento del patrimonio edilizio rurale effettuato dal Comune.

Dalle planimetrie relative alla situazione dei due piani esistenti al momento della presentazione della richiesta della concessione edilizia, si evince che l'edificio era già composto da due abitazioni, entrambe in parte al piano terra e parte al piano primo e da alcuni locali ad uso agricolo posti al piano terra (un deposito attrezzi, una cantina, una stalla ed una tettoia).

Con una successiva variante si prevedeva, inalterata la struttura portante in cemento armato, una serie di modifiche interne per avere allo stato finale sempre 2 abitazioni, un garage ed alcuni vani ad uso agricolo (deposito attrezzi, cantina, magazzino, tettoia a piano terra).

Tali lavori non sono stati portati a termine e sono stati interrotti una volta realizzata la parte strutturale e tutte le finiture esterne.

L'edificio è rimasto in questa situazione per parecchi anni e successivamente è stata presentata una comunicazione di inizio lavori e relativa asseverazione per opere interne alle costruzioni ed è stata portata a termine la ristrutturazione dell'immobile censito al Catasto Fabbricati (foglio ..., map. ..., sub. 7, cat. A3).

Invece, la porzione del fabbricato costituente l'unità immobiliare di categoria catastale C/2, è rimasta inalterata rispetto ai lavori già eseguiti. L'*Istante* segnala che tale unità immobiliare era stata accatastata con categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) in quanto utilizzata per attività e a servizio di piccoli appezzamenti di terreni di proprietà, posti nelle immediate vicinanze; successivamente a seguito di rilievi dell'ente preposto è stata censita nella categoria catastale C/2.

La porzione di fabbricato censita originariamente al Catasto Fabbricati del Comune al foglio ..., mappale ..., sub. 3, cat. F/3 "*fabbricato in corso di costruzione*" (successivamente censita F/4 "*unità in corso di definizione*") è rimasta inalterata rispetto all'interruzione dei lavori di ristrutturazione; in particolare, sono stati ultimati i lavori di ristrutturazione esterni e delle strutture

portanti ed è invece rimasto allo stato grezzo l'interno (con la presenza delle pareti di separazione dalle altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato).

In relazione alle predette unità immobiliari, l'Istante ha presentato l'istanza di interpello n...., alla quale è stata fornita risposta in data con R.U. n.

Successivamente, è intervenuta la legge 30 dicembre 2020, n. 178, con la disposizione di cui al comma 66, lettera n), che ha modificato la lettera a) del comma 9 dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), prevedendo che l'agevolazione spetti anche 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.

Conseguentemente, l'Istante ha presentato una nuova istanza di interpello al fine di avere chiarimenti in merito alla applicazione della predetta disciplina fiscale in caso di:

A) un intervento strutturale sulle parti comuni dell'edificio (le strutture portanti), per conseguire dopo l'intervento il miglioramento di almeno una classe di rischio su tutto l'edificio;

B) opere edilizie che portino la unità immobiliare attualmente censita nella categoria catastale C/2 (prima D/10) in C/6, composta da una autorimessa e da un posto auto coperto, unità pertinenziale alla abitazione che si ricaverà dalla ristrutturazione edilizia della unità immobiliare, attualmente censita nella categoria catastale F/4 (già F/3);

C) opere edilizie al termine delle quali la unità immobiliare attualmente censita F/4 sarà una unità ad uso abitativo. In particolare intende realizzare:

- opere consistenti in coibentazioni involucro opaco, pavimenti e posa di finestre e portefinestre ;

- un impianto di climatizzazione invernale in sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale demolito;

D) installare sull'edificio un impianto fotovoltaico di circa 11 KW a servizio dell'unità immobiliare abitativa che risulterà al termine dell'intervento, attualmente censita quale unità F/4 “*unità immobiliare in corso di definizione*”.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L’*Istante*, relativamente alla parte dell'intervento edilizio di cui ai punti A), B) e C), ritiene di poter fruire del Superbonus, anche con riferimento alla unità immobiliare F/4 e all'unità immobiliare C/2. Inoltre, attesa la modifica normativa intervenuta a far data dal 1° gennaio 2021, in relazione alle detrazioni spettanti, nella misura del 110 per cento, alle persone fisiche 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, ritiene che possano rientrare in tale regime anche gli interventi che riguardano il miglioramento antisismico dell'intero edificio.

Per quanto riguarda la parte di intervento di cui al punto D), cioè la realizzazione di un impianto fotovoltaico di circa 11 KW a servizio dell'unità immobiliare abitativa, l’*Istante* ritiene che rientri tra gli interventi “trainati” ai fini del regime previsto, nel limite massimo di 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. “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, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), 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 (*cd.* "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 *cd.* 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>.

In relazione agli interventi che riguardano le parti comuni dell'edificio, 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, la 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 ai fini dell'individuazione dei limiti di spesa va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni (cfr. circolare n. 30/E del 2020).

Con riferimento al primo dubbio interpretativo rappresentato, in cui una delle tre unità immobiliari oggetto degli interventi di cui si compone l'edificio è iscritta nel Catasto Fabbricati con la categoria F/4 "*unità in corso di definizione*", si osserva quanto segue.

La categoria catastale F/4 è una delle cosiddette "*categorie fittizie*", in cui rientrano tutte quelle individuate dalla lettera F.

Sul punto, con la circolare dell'Agenzia del Territorio 4/T/2009 (par. 3.3) è stato chiarito che "*la scelta di istituire tali categorie fittizie, come è noto, trova ragione nella esigenza dei soggetti titolari di immobili di identificare porzioni immobiliari, che di per se stesse non costituiscono unità immobiliari, per le finalità più disparate (compravendita, iscrizione di ipoteche su porzioni di unità immobiliari urbane, donazioni di parti di immobili non costituenti unità immobiliari urbane)*".

Agli immobili ascritti ad una categoria fittizia, infatti, non è attribuita alcuna rendita catastale. Con riferimento alle spese sostenute per gli interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*"), con la circolare n. 7/E del 2021 è stato ribadito che spettano le detrazioni di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Si perviene ad analoga conclusione anche con riferimento all'ipotesi prospettata dall'*Istante* in cui una delle unità immobiliari oggetto degli interventi che intende eseguire faceva parte inizialmente di un "*fabbricato rurale*",

trattandosi di un manufatto già costruito e individuato catastalmente anche se provvisoriamente accatastata in categoria F/4.

Sulla base di quanto precede e tenuto conto delle modifiche intervenute con la legge di bilancio 2021, per le spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, si ritiene che, qualora l'intervento di demolizione e ricostruzione di parte dell'edificio di cui al punto *Sub A*) sarà qualificato dall'ente competente come intervento di "*ristrutturazione edilizia*", lo stesso può essere ammesso, nel presupposto che siano stati effettuati tutti gli adempimenti previsti, al *Superbonus*.

In particolare, con riferimento agli interventi finalizzati all'adozione di misure volte a migliorare le prestazioni antisismiche dell'intero edificio, intervenendo sulle parti strutturali comuni dello stesso, la detrazione spetterà su un ammontare delle spese non superiore ad euro 96.000 moltiplicato per ciascuna delle tre unità immobiliari costituenti inizialmente l'edificio oggetto di ristrutturazione (cat. F/4; cat. D/10; cat. A/3). In tale limite vanno conteggiate anche le spese sostenute per completare le opere di ristrutturazione iniziate e mai completate relativamente all'unità immobiliare F/3, attualmente censite in categoria catastale F4.

Nel medesimo limite, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per l'intervento edilizio di cui al punto *Sub B*) che porterà l'unità immobiliare originariamente di categoria catastale D/10, ed attualmente C/2, ad essere una unità immobiliare di categoria catastale C/6 - composta da una autorimessa e da un posto auto coperto, pertinenziali alla abitazione che risulterà dalla ristrutturazione edilizia della unità immobiliare attualmente di categoria catastale F/4. Resta fermo che il *Superbonus* spetta a condizione che gli interventi siano classificati nel titolo abilitativo così come sopra evidenziato e che dallo stesso risulti il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare nella categoria catastale C/6 nonché il vincolo di pertinenzialità con l'unità abitativa che deriverà dai lavori effettuati sull'unità attualmente accatastata come F/4.

Analogamente, anche con riferimento al punto *sub C*), concernente gli interventi di efficientamento energetico, atteso che, in base a quanto illustrato precedentemente, il fabbricato accatastato in categoria F/4, può ritenersi esistente, la detrazione spetterà nella misura del 110 per cento a condizione che nel titolo edilizio venga previsto il cambio di destinazione d'uso dello stesso in abitativo. Anche in tal caso, 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.

Al riguardo, si rammenta che per quanto concerne la parte di lavori riconducibili all'efficientamento energetico per gli edifici collabenti (cat. F/2), nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311, riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Tale precisazione si ritiene possa essere valida anche nel caso di specie relativamente all'edificio attualmente accatastato in categoria F/4 (prima censito nella categoria F/3), che, in base a quanto dichiarato dall'*Istante*, era dotato di impianto di riscaldamento prima degli interventi di ristrutturazione poi interrotti. Ne consegue che, nel rispetto di tutte le condizioni e dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento, l'*Istante* possa accedere alle agevolazioni previste nella misura del 110 per cento in relazione agli interventi di efficientamento energetico.

In relazione al punto *sub D*), nel limite di spesa indicato dall'articolo 119, comma 5, del decreto *Rilancio*, potrà beneficiare anche delle detrazioni per l'installazione dell'impianto fotovoltaico a servizio dell'unità immobiliare abitativa che risulterà al termine dell'intervento (attualmente censita come F/4).

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 edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE
Firmato digitalmente