

Risposta n. 306/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi di consolidamento antisismico su di un edificio di unico proprietario prevalentemente residenziale - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

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

QUESITO

L'*Istante* rappresenta di essere l'unico proprietario di un edificio composto dai seguenti immobili, tutti nel medesimo corpo di fabbrica, su cui intende effettuare interventi di ristrutturazione edilizia finalizzati al consolidamento ed al miglioramento statico dell'intera unità strutturale:

- 2 unità abitative cat. A/4 al piano primo;
- 1 unità cat. C/6, pertinenza di un A/4, al piano terra;
- 2 unità cat. C/1 (negozi) al piano terra.

In merito alla prevalenza della superficie residenziale dell'edificio l'*Istante* riferisce, altresì, che i suddetti immobili hanno le seguenti superfici:

- 2 unità residenziali cat. A/4: 44,44 mq e 84,60 mq;
- unità pertinenziale cat. C/6: 46,60 mq;
- 2 unità strumentali cat. C/1 (negozi): 41,25 mq e 34,00 mq;

- cantina al piano interrato, non accatastata singolarmente: 17,62 mq;
 - atrio e vano scale: 25,77 mq;
- per una superficie totale dell'edificio calcolata in 294,28 mq.

Tanto premesso, il Contribuente chiede se l'edificio sopra descritto possa essere considerato residenziale nella sua interezza, ai fini della fruizione della agevolazione cd. *Superbonus*, prevista dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

In caso di risposta positiva, chiede altresì se per il calcolo dei massimali di spesa possano essere ricomprese tutte le cinque unità immobiliari presenti e per quali unità sia possibile accedere all'agevolazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che l'edificio di sua proprietà sia residenziale nella sua interezza, in quanto la superficie residenziale costituita dalle due unità abitative e dalla relativa pertinenza (pari a $44,44 + 84,60 + 46,60 = 175,64$) superano il 50 per cento della metratura complessiva (pari a $294,28 \text{ mq} / 2 = 147,14 \text{ mq}$).

Ai fini del calcolo della spesa massima ammissibile per il *Sismabonus*, trattandosi di edificio posseduto da unico proprietario da due a quattro unità (non si conteggia a tal fine la pertinenza), si applicano le regole previste per il condominio che, in ipotesi di edificio residenziale nella sua interezza, permette di calcolare la spesa massima ammissibile moltiplicando 96.000 per tutte le 5 unità presenti, con risultato finale di 480.000 euro.

Le spese agevolabili, nel limite massimo di cui sopra, possono essere utilizzate dal proprietario per gli interventi sulle parti comuni di tutte le unità da lui possedute, anche non residenziali e senza il limite delle due unità (questo limite opera solo per interventi trainati).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dalla legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), 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 predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. "*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 dell'agevolazione in commento, 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>.

Per quanto di interesse nel caso di specie, con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che sotto il profilo oggettivo, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "*trainanti*") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*") effettuati, tra l'altro su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "*trainanti*", sia "*trainati*") e su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo "*trainati*").

Con riferimento al profilo soggettivo di applicazione dell'agevolazione, la legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato il comma 9, lettera *a*), dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, inserendo tra i soggetti beneficiari del *Superbonus* anche le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti o professione, con riferimento agli interventi di cui ai commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* finalizzati al risparmio energetico o antisismici realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate e posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche. In sostanza, a seguito della modifica sopra indicata, l'agevolazione spetta anche se gli interventi agevolabili sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà.

La modifica in questione riguarda, in ogni caso, gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti interamente (o in comproprietà) «*da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione*». Pertanto, non riguarda gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti interamente da soggetti diversi dalle persone fisiche quali, ad esempio, gli esercenti attività di impresa, arti o professioni o gli enti pubblici che restano esclusi dall'agevolazione.

La detrazione nella misura del 110 per cento, in questi casi, si applica alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Tenuto conto che la previsione di cui trattasi è inserita nel comma 9, lettera a), dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, agli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "*condominio*".

In particolare, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.

Al riguardo, si precisa che, ai fini della predetta verifica, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, denominato "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*".

Inoltre, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, le pertinenze non vanno considerate autonomamente ai fini del computo delle unità immobiliari, anche se distintamente accatastate, mentre rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni, qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi.

Sulla base di quanto sinora esposto, con riferimento ai quesiti posti dall'*Istante*, nel caso in esame la prevalenza residenziale deve essere valutata confrontando la superficie riferibile ai due immobili residenziali, pari a 129,04 mq ottenuti sommando 44,44 mq e 84,60 mq, con quella dei due immobili strumentali, pari a 75,25 mq ed ottenuta dalla somma delle superfici dei due negozi, di 41,25 mq e di 34,00 mq. Nel caso di specie, pertanto, in base ai dati riferiti dall'*Istante*, l'edificio può essere considerato prevalentemente residenziale restando, comunque, esclusa la possibilità di beneficiare del *Superbonus* per le spese relative ad interventi "*trainati*" realizzati sulle

singole unità non residenziali.

Nel caso di specie, pertanto, nel rispetto di ogni condizione richiesta dalla normativa nei termini sopra precisati e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), si ritiene che l'*Istante* unico proprietario dell'edificio possa accedere al *Superbonus* per le prospettate opere di intervento sismico, nel limite massimo di spesa pari a 96.000 euro moltiplicato per le 5 unità immobiliari componenti il fabbricato oggetto del quesito.

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 in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)