

Risposta n. 375/2022

OGGETTO: Superbonus- Interventi antisismici effettuati sul portico costruito in aderenza all'edificio principale-limiti di spesa per interventi antisismici effettuati sulle pertinenze dell'abitazione al primo piano dell'edificio poste nell'edificio separato- art. 119 del DL n. 34 del 2020

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

QUESITO

L'*Istante* riferisce di essere comproprietaria di un edificio composto da due unità abitative in categoria A/3 e un portico di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa posta al piano terra, accatastato unitamente a quest'ultima e costruito in aderenza all'edificio principale a cui è strutturalmente connesso.

Nella medesima area cortiliva insiste, inoltre, un fabbricato separato con due unità accatastate C/2 (ad uso deposito) di pertinenza dell'unità abitativa posta al primo piano dell'altro edificio.

Entrambi gli edifici saranno oggetto di parziale demolizione delle strutture e ricostruzione rientrante nella ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. *a*), del decreto presidenziale n. 380 del 2001; l'*Istante* intende, inoltre, effettuare sull'edificio composto dalle due unità abitative A/3 e dal portico, interventi antisismici, di efficientamento energetico (sostituzione dell'impianto centralizzato di

climatizzazione invernale) con miglioramento di almeno due classi energetiche, nonché opere di ristrutturazione interna delle singole abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'*Istante* precisa che le predette unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e che il fabbricato separato, con due unità accatastate C/2 di pertinenza di una delle abitazioni dell'altro edificio, saranno oggetto solo di interventi di consolidamento statico mediante la demolizione parziale e ricostruzione.

L'*Istante*, che per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico intende fruire delle detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (*Superbonus*) nonché, per gli interventi di ristrutturazione interna delle singole abitazioni, della detrazione di cui all' articolo 16-*bis* del TUIR, chiede:

- se le spese per gli interventi antisismici effettuati sul portico costruito in aderenza all'edificio principale possano essere incluse nel massimale previsto per gli interventi effettuati sulle parti comuni di tale edificio, pur non essendo il detto portico parte comune del fabbricato, o siano invece riconducibili al massimale relativo alla parte privata dell'abitazione di cui il portico è pertinenza non distintamente accatastata;

- quale sia il limite di spesa ammesso al *Superbonus* per gli interventi antisismici effettuati sulle pertinenze dell'abitazione al primo piano dell'edificio poste nell'edificio separato nonché il periodo di fruizione dell'agevolazione per tali interventi e le modalità di calcolo della percentuale di esecuzione dei lavori al 30 giugno 2022.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* è dell'avviso che per gli interventi antisismici sulle parti comuni dell'edificio composta dalle due abitazioni, il limite complessivo di spesa ammesso al *Superbonus* è pari ad euro 192.0000 (euro 96.000 per le due unità), ed è autonomo rispetto a quello previsto per gli interventi di ristrutturazione sulle parti private, pari a ulteriori euro 96.000 per ogni singola abitazione e relative pertinenze unitariamente

considerate, anche se poste in un edificio separato.

L'*Istante* ritiene, inoltre, che l'intervento sul portico di pertinenza esclusiva dell'abitazione al piano terra, che prevede la demolizione e ricostruzione del medesimo unitamente ad altre parti dell'edificio per l'adeguamento alla normativa antisismica, debba essere inteso come opera integrata e correlata all'intervento effettuato sulle parti comuni dell'edificio in virtù del fatto che in base alle norme tecniche di costruzione, gli interventi antisismici devono essere effettuati sulle parti strutturali dell'edificio e comprendere interi edifici e, pertanto, le relative spese rientrano nel massimale relativo agli interventi sulle parti comuni.

In relazione al quesito 2, l'*Istante* è dell'avviso che le spese per gli interventi antisismici sul fabbricato separato, composto dalle due unità C/2 pertinenziali all'abitazione dell'altro edificio, rientrino, invece, nel massimale di euro 96.000 riferito alla detta abitazione, con detrazione del 110 per cento.

Ritiene, inoltre, che, con riferimento ai predetti interventi antisismici effettuati sull'edificio separato, il *Superbonus* spetti per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022 qualora entro il 30 giugno 2022 sia stato eseguito almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo da calcolare tenendo conto del progetto riferito a tale edificio.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, 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) ed 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 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>.

Ai fini che qui interessano, con riguardo all'ambito soggettivo di applicazione dell'agevolazione, il citato articolo 119, comma 9, del decreto Rilancio, prevede, tra l'altro, che *«le disposizioni contenute nei commi da 1 a 8 si applicano agli interventi effettuati:*

a) dai condomini e 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».

In applicazione della disposizione da ultimo citata, a partire dal 1° gennaio 2021, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per interventi agevolabili 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 «*di persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione*».

In assenza di specifiche indicazioni nella norma, ai fini del computo delle unità immobiliari, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate. Pertanto, ad esempio, può fruire del *Superbonus* anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati alla riqualificazione energetica o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio.

Le pertinenze 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.

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*".

Tanto premesso, in merito ai quesiti posti *dall'Istante*, preliminarmente, si osserva che, come rilevato con le citate circolari n. 24/E e n. 30/E del 2020, il comma 4 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* dispone che, per le spese sostenute nel periodo di vigenza del *Superbonus* la detrazione prevista dall'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies*, del decreto legge n. 63 del 2013, spettante per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici o di complessi di edifici collegati strutturalmente, di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lett. *i*), del TUIR (decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917), relativi a edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, inclusi quelli dai quali deriva la riduzione di una o

due classi di rischio sismico, è elevata al 110 per cento delle spese sostenute.

Nei citati documenti di prassi è stato, altresì, ribadito che le modalità per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati sono state definite dal decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58. In particolare, ai sensi dell'articolo 3 del citato decreto ministeriale l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato) è asseverata (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto stesso) dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, in base ai contenuti delle linee guida allegate al decreto medesimo.

La Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del citato decreto ministeriale 28 febbraio 2017, n. 58, e delle linee guida ad esso allegate (costituito presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici), ha precisato, inoltre, che *"ai fini dell'applicazione del Sismabonus o del SuperSismabonus più che all'unità funzionalmente indipendente bisogna fare riferimento all'unità strutturale (US) chiaramente individuabile secondo le NTC 2018 (punto 8.7.1) in quanto essa dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi"*.

L'individuazione di un'unità strutturale (US), come definita nel Testo aggiornato delle norme tecniche per le costruzioni (NTC 2018) approvato con il decreto ministeriale 17 gennaio 2018, richiede verifiche tecniche e accertamenti di fatto che non riguardano prerogative dell'Agenzia delle entrate né possono essere effettuate in sede di risposta alle istanze di interpello.

Nell'ambito della fattispecie rappresentata, in particolare, spetterà al

professionista abilitato, incaricato di effettuare l'attestazione dell'efficacia degli interventi antisismici valutare se l'intervento di demolizione e ricostruzione del portico, unitamente ad altre parti dell'edificio, rientri tra gli interventi antisismici effettuati sull'unità strutturale ammessi al *Superbonus*.

Ai fini della determinazione dei limiti di spesa si osserva che, come precisato nella citata circolare n. 24/E, in base al richiamo contenuto nel comma 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, per gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici, gli importi di spesa ammessi al *Superbonus* sono pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.

Con la successiva circolare n. 30/E del 2020 è stato, inoltre, specificato che anche ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze mentre non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

Pertanto, nel caso di specie, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al *Superbonus*, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio composto dalle due unità abitative A/2, non devono essere considerate le pertinenze C/2 situate nell'edificio separato ubicato nella medesima area cortiliva.

Relativamente alle spese sostenute per l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico di tale ultimo edificio l'*Istante* potrà fruire, nel rispetto di ogni altra condizione, del *Superbonus* calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro.

Ciò in quanto come chiarito con riferimento alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR - che costituisce la disposizione normativa di riferimento anche ai fini del *Superbonus* per interventi *antisismici* (cfr. risoluzione n. 60/E del 2020, richiamata anche nella circolare 30/E:

- è possibile fruire del *Superbonus* anche se l'intervento antisismico riguarda solo le pertinenze di una unità abitativa (cfr. quesito 4.1.1 della circolare 30/E del 2020). Si ricorda, al riguardo, che per gli interventi in questione il limite di spesa è da riferirsi complessivamente agli interventi effettuati sull'abitazione e sulle relative pertinenze anche autonomamente accatastate. Nel predetto limite, inoltre, occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR effettuati sulla predetta abitazione, in quanto per gli interventi antisismici ammessi alle detrazioni, ivi compreso il *Superbonus*, non è possibile fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili in quanto compresi tra quelli di cui alla lett. *i*) del medesimo articolo 16-*bis* del TUIR (cfr., da ultimo, circolare n. 7/E del 2021);

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni di un edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sulla propria abitazione e relative pertinenze, la detrazione spetta nei limiti di spesa previsti, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

In conclusione, per i predetti interventi antisismici, l'*Istante* potrà calcolare il *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento previsto dalla norma, con due distinti limiti di spesa. In particolare:

- per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio costituito dalle due unità abitative e dal portico accatastate unitariamente ad una di esse il limite complessivo di spesa ammessa alla detrazione è pari a 192.000 euro (96.000 euro X le due unità immobiliari A/3), in funzione della spesa imputata;

- per l'intervento antisismico nell'ambito della parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio separato composto dalle due pertinenze di una delle unità abitative dell'altro edificio sarà possibile calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro. In tale limite vanno comprese anche le spese per gli

interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati sull'unità immobiliare di cui sono pertinenze per le quali spetta la detrazione ivi disciplinata.

Con riferimento, infine, al quesito concernente i termini di vigenza dell'agevolazione con riferimento all'esecuzione delle opere antisismiche sul fabbricato separato composto dalle due pertinenze, si rileva che, ai sensi del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per gli interventi effettuati su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari di proprietà o in comproprietà di persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa o di arti e professioni il *Superbonus* spetta «*anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025*». La disposizione si applica anche agli interventi «*effettuati dalle persone fisiche sulle singole unità immobiliari all'interno (...) dello stesso edificio*», intendendosi con tale locuzione estendere l'arco temporale di vigenza dell'agevolazione previsto nel caso degli interventi sulle parti comuni anche a quelli effettuati sulle singole unità immobiliari comprese nell'edificio.

Si ritiene che la disposizione si applichi altresì nel caso di interventi effettuati solo sulle pertinenze delle predette unità immobiliari a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso.

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)