

Risposta n. 167

OGGETTO: Superbonus - interventi "trainanti" e "trainati" su edificio unifamiliare (composto da 2 unità 2 A/3 e C/6), 2 sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità - 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* fa presente di essere proprietario di un edificio unifamiliare composto da due unità immobiliari distintamente accatastate di cui una classificata nella categoria catastale A/3 (abitazione) e l'altra nella categoria catastale C/6 (autorimessa adibita a pertinenza), facenti parte di un unico corpo di fabbrica ed entrambe servite da impianto di riscaldamento. L'edificio, realizzato con licenza di costruzione, rilasciata il 26 agosto 1969, risulta essere conforme al progetto di costruzione, ma privo del certificato di agibilità/abitabilità.

L'*Istante* intende effettuare interventi trainanti di coibentazione dell'involucro e sostituzione dell'impianto di riscaldamento, nonché interventi trainati di installazione di impianto fotovoltaico con relativo accumulatore e sostituzione degli infissi. Con documentazione integrativa, presentata fa presente di non essere ancora in possesso del titolo che assenta i lavori.

Ciò premesso, *Istante* chiede, in relazione alle agevolazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, se:

1. le detrazioni fiscali spettano anche se le indicate unità immobiliari siano prive del certificato di agibilità/abitabilità;
2. ai fini del calcolo dell'ammontare complessivo della detrazione fiscale spettante per l'esecuzione degli interventi "trainanti" e "trainati", si debba fare riferimento al criterio previsto per gli edifici unifamiliari o, trattandosi di due unità immobiliari distintamente accatastate, al criterio previsto per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
3. in riferimento all'unità immobiliare accatastata C/6, considerato che la stessa è fornita di impianto di riscaldamento, le detrazioni fiscali previste dall'articolo 119 del decreto *Rilancio* spettino sia per gli interventi "trainanti" (isolamento termico dell'involucro e sostituzione dell'impianto di riscaldamento) che per quelli "trainati" (sostituzione degli infissi).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In merito ai quesiti posti *Istante* ritiene rispettivamente che:

- 1) le detrazioni spettano anche se gli immobili sono privi del certificato di agibilità/abitabilità, considerato che la condizione essenziale al riguardo è che gli immobili esistano e siano regolarmente accatastati, e che gli stessi siano stati realizzati in maniera conforme al progetto di costruzione autorizzato dagli organismi competenti il 26 agosto 1969;
- 2) al fine di quantificare l'ammontare massimo delle detrazioni fiscali spettanti si deve fare riferimento al criterio indicato per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari;
- 3) le detrazioni fiscali previste dal decreto *Rilancio* sono riconosciute anche per l'unità immobiliare di categoria C/6.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*decreto Rilancio*"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. *Superbonus*) effettuati su unità immobiliari residenziali.

La detrazione spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Le nuove 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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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.

L'articolo 121 del medesimo *decreto Rilancio*, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del

2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, nonché per gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (*cd. sconto in fattura*).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultime citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lett. m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del *decreto Rilancio* il comma 8-bis ai sensi del quale «*Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.*». Il comma 67, del

citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del decreto Rilancio il comma 7-bis, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni *«si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119»*. L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui *«ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea»*.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e da ultima con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, 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"):

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);

- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Ai sensi del comma 15-bis del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, le

disposizioni agevolative in commento non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

Per quanto di interesse, si rileva che la citata circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 del citato articolo 119, definisce come "trainanti o principali" gli interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;

- antisismici e di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cd. sismabonus).

Gli interventi "trainati", invece, comprendono:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti, relativamente ai quali il Superbonus spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione

contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il *Superbonus*, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico.

In relazione all'installazione dell'impianto fotovoltaico il comma 5 dell'articolo 119 è stato modificato dall'articolo 1, comma 66, lett. i), della legge di bilancio 2021 prevedendo che il *Superbonus* si applica «*Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici*».

In relazione al caso in esame, per quanto di interesse si rappresenta che per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

A seguito delle modifiche previste dall'articolo 1, comma 66, lettera b), della citata legge n. 178 del 2020 al comma 1-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio «*Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale*».

Le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Il comma 1-bis, inoltre, dispone che «*per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

Sulla base di tale normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Pertanto, nel presupposto che l'unità immobiliare a destinazione residenziale, sia «*funzionalmente indipendente*» e disponga di un «*accesso autonomo dall'esterno*», nei termini sopra descritti, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), l'Istante potrà accedere al *Superbonus* con riferimento ai lavori di efficientamento energetico che andrà ad effettuare sull'unità immobiliare di proprietà ad uso residenziale.

In particolare, con riferimento al primo quesito si rappresenta, che l'articolo 24, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TU dell'edilizia), così come da ultimo sostituito dall'articolo 3, comma 1, lettera i), del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, prevede che la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Il successivo comma 2 prevede che, «*ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni*

dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:

a) nuove costruzioni;

b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1».

Al riguardo, si rileva che, esula dalle prerogative dell'interpello l'appuramento delle caratteristiche tecniche di un intervento ai fini del suo corretto inquadramento in ambito edilizio incluso l'accertamento delle condizioni previste ai fini dell'applicazione dell'articolo 24, comma 1 all'edificio oggetto della presente istanza di interpello.

Detta qualificazione, inerente le opere edilizie, spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di qualificazione dell'opera edilizia e rispetto delle disposizioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che non rientrano nelle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Nel caso in esame, fermo restando che gli interventi di cui trattasi dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa urbanistica, si rileva che l'Istante non risulta ancora essere in possesso del titolo amministrativo che assente i lavori.

Con riferimento al calcolo dell'ammontare complessivo della detrazione fiscale spettante per l'esecuzione degli interventi "trainanti" e "trainati", prospettati in istanza, sull'edificio unifamiliare e sulla relativa pertinenza, si rappresenta quanto segue.

Nell'ipotesi di edificio unifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, è possibile accedere al *Superbonus* per le spese sostenute per interventi realizzati su tale ultima unità immobiliare, a destinazione residenziale e sull'unità immobiliare dotata del vincolo di pertinenzialità, con l'unità immobiliare principale, fermo restando che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito a ciascuna unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente

considerata, anche se accatastata separatamente.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al *Superbonus* nel rimandare ai chiarimenti resi con la citata circolare n. 24/E del 2020 e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60, si evidenzia che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione è stabilito nella misura di:

- euro 50.000 per gli interventi di riqualificazione energetica di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro della unità abitativa (trainante);
- euro 30.000 per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione (trainante);
- euro 54.545,45 per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari (trainato);
- euro 48.000 per l'installazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (trainato).

Come precisato nella recente risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Ne consegue che, *l'Istante* in relazione alle spese sostenute per gli interventi concernenti il cappotto esterno, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, la sostituzione infissi ed l'installazione di pannelli fotovoltaici, possa accedere al *Superbonus* nei limiti sopra individuati.

Tale soluzione interpretativa vale in presenza dei requisiti e delle condizioni normativamente previsti per accedere all'agevolazione in questione e fermi restando gli adempimenti da porre in essere ai fini della detrazione che non sono oggetto dell'istanza di interpello.

Per completezza si rileva che per gli ulteriori requisiti di accesso al *Superbonus* che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alla citate circolari n. 24/E e 30/E del 2020.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)