

Risposta n. 59/2022

OGGETTO: Superbonus - demolizione e ricostruzione di un edificio, sprovvisto di APE, composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (collabenti) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante*, soggetto residente all'estero, intende realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2011, n. 380 di un fabbricato pericolante di cui è proprietario, sprovvisto di APE, composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (c.d. "*collabenti*"), una al primo piano dotata di impianto di riscaldamento (focolaio a legna) e l'altra pertinenziale al piano terra non riscaldata.

L'intervento consisterà nella demolizione e ricostruzione dell'edificio, con contestuale incremento volumetrico dello stesso realizzando, al termine dei lavori, due immobili residenziali, di categoria diversa da A/1, A/8 o A/9.

Poiché saranno effettuati interventi di riduzione del rischio sismico e di efficientamento energetico (compresa l'installazione di due pompe di calore, una per ciascuna unità immobiliare), con raggiungimento della classe di efficienza energetica

"A" per entrambi gli immobili a fine lavori, rientranti tra quelli ammessi al cd. *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto *Rilancio*), l'*Istante* chiede quale sia il limite di spesa detraibile per tali interventi e se l'agevolazione possa essere applicata anche alle spese per la realizzazione dell'impianto elettrico ed idraulico, dell'impianto di smaltimento reflui e dell'impianto di adduzione d'acqua, per il recupero delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per le cassette di scarico dei servizi igienici delle unità abitative.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, richiamando il comma 1-*quater* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, ai sensi del quale, a determinate condizioni, sono compresi fra gli edifici che accedono al *Superbonus* anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica e anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, ritiene di aver diritto ad usufruire del *Superbonus* per le spese sostenute per gli interventi antisismici nel limite di 192.000,00 euro (ovvero 96.000,00 euro per ciascuna delle due unità collabenti F/2) e che in tale ammontare rientrino, oltre a tutti gli interventi per il rifacimento delle pareti esterne ed interne, dei soffitti, dei pavimenti, anche quelli relativi agli impianti elettrico ed idraulico.

L'*Istante* è dell'avviso che tale intervento antisismico, in quanto "*trainante*" gli permetterà di fruire della detrazione anche per le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo per ciascuna delle due unità immobiliari, nel limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* che sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

Per gli interventi di efficientamento energetico, ritiene, invece, che l'agevolazione fiscale debba essere correlata alla sola unità collabente attualmente dotata di focolaio.

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 dall'articolo 1, comma 28 della 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 (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 sono stati forniti chiarimenti, tra l'altro, con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/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 all'ambito oggettivo di applicazione del *Superbonus*, con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato che, ai fini di tale detrazione, l'intervento deve riguardare edifici o unità immobiliari "*esistenti*", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione (esclusa l'ipotesi dell'installazione di sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*).

L'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. *d*) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 ("*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*").

Atteso che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche è, pertanto, necessario che dal titolo amministrativo che autorizza i lavori risulti che l'intervento di demolizione e ricostruzione sia inquadrabile nella predetta categoria della "*ristrutturazione edilizia*" e che non si tratti di un intervento di nuova costruzione.

Con la citata circolare n. 30/E del 2020 (*cf.* quesito 3.1.4), inoltre, è stato chiarito che è possibile fruire del *Superbonus* anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati su edifici classificati nella categoria catastale F/2 ("*unità collabenti*") a condizione, tuttavia, che al termine dei lavori, l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze).

Con riferimento agli interventi ammessi al beneficio, 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 e agli interventi antisismici indicati nel comma 4 (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, realizzati, tra

l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati).

In particolare, ai fini dell'applicazione del *Superbonus* nel caso di interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici è necessario che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria, presenti nell'immobile oggetto di intervento. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

Tale condizione è richiesta anche per gli edifici collabenti, nei quali l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Con riferimento alle spese ammesse alla detrazione, con la citata circolare n. 30/e del 2020 è stato precisato che, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dagli articoli 14 e 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013, anche ai fini del *Superbonus* nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione di un'unica unità vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Tanto premesso, atteso che l'*Istante* ha descritto il fabbricato come composto da una unità originariamente adibita ad abitazione e da una unità pertinenziale, l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Pertanto, nel caso specifico degli interventi antisismici, diversamente da quanto proposto dall'*Istante*, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione sarà pari a 96.000 euro.

Nel predetto limite il *Superbonus* spetta anche per i costi sostenuti per la

realizzazione degli impianti descritti in istanza qualora tali lavori siano strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato. Come chiarito, infatti, con la citata circolare n. 30/E del 2020, il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato.

Ai sensi dei commi 5 e 6 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta, infine, anche per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico. La detrazione spetta, inoltre, anche per la installazione, contestuale o successiva, di sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo dei predetti sistemi.

Il limite di spesa per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e del sistema di accumulo è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui al citato articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del D.P.R. n. 380 del 2001. L'applicazione della maggiore aliquota è subordinata alla condizione che:

- l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi trainanti di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione nonché di adozione di misure antisismiche che danno diritto al *Superbonus*;

- sia ceduta in favore del Gestore dei servizi energetici (GSE) Spa con le modalità di cui all'articolo 13, comma 3 del decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, l'energia non auto-consumata in sito ovvero non condivisa per l'autoconsumo, ai

sensi dell'articolo 42-bis del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8.

Nella citata circolare n. 24/E del 2020 è stato, al riguardo, precisato che i predetti limiti sono riferiti alla singola unità immobiliare e, come successivamente chiarito con la risoluzione n. 60/E del 2020, sono distintamente riferiti agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Inoltre, in base a quanto ribadito nella medesima risoluzione n. 60/E del 2020 nonché nella citata circolare n. 30/E del 2020 (*cf.* risposta 4.4.3), nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati. Ciò a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi - non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni - e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Sulla base dei principi su esposti, qualora, come nel caso di specie, sia installato un impianto solare fotovoltaico, contestualmente ad un intervento "*trainante*" antisismico - il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi, fermo restando che - rientrando l'intervento antisismico tra gli interventi di "*ristrutturazione edilizia*" di cui al citato articolo 3, comma 1, lett. d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 - opera la riduzione prevista dal medesimo comma 5 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*.

Con riferimento, inoltre, agli interventi di efficienza energetica, si fa presente che con il parere prot. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del decreto ministeriale 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha rilevato che, in caso di interventi di demolizione e ricostruzione, sia pure inquadrabili

come "*ristrutturazione edilizia*", il *Superbonus* per interventi trainanti e trainati di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam*. In tal caso, il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le spese riferite agli interventi sul volume *ante-operam* da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

La predetta limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

Considerato, inoltre, che ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, gli interventi trainanti e trainati di efficienza energetica, devono, ai sensi del comma 3 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, assicurare, nel loro complesso, il miglioramento di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta da dimostrare con l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192, *ante e post* intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con aumento volumetrico, l'APE convenzionale *post operam* deve essere redatto considerando l'edificio nella sua configurazione finale" (*cfr.* ENEA, FAQ *Superbonus* n. 7, <https://www.energiaenergetica.enea.it/detractions-fiscali/superbonus/superbonus-2.html>).

La detrazione si applica alle spese sostenute dal 1° gennaio 2021 per tutti gli interventi effettuati su immobili che presentano le caratteristiche sopra richiamate (assenza di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi) indicati nel citato articolo 119, nei limiti e alle condizioni ivi previste, ed è subordinata alla duplice condizione che:

- siano realizzati anche interventi di isolamento termico delle superfici opache

verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio stesso;

- che, al termine degli interventi, l'edificio raggiunga una classe energetica in fascia A.

Al riguardo, sentito l'Ente Nazionale per l'Energia e l'Ambiente (ENEA), si ritiene che, poiché la norma esonera solo dal produrre l'APE iniziale, con riferimento agli interventi di efficientamento energetico (ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa) effettuati sui predetti edifici, è necessario, in particolare, che per gli interventi di efficienza energetica sia comunque dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica funzionante o riattivabile con un intervento di manutenzione, anche straordinaria. 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.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)