

**Risposta n. 289/2022**

**OGGETTO:** Superbonus: Interventi antisismici e di efficientamento energetico su due edifici unifamiliari (demoliti parzialmente e successivamente ricostruiti con ampliamento) - articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, testo vigente alla data del 22 aprile 2022.

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta di essere proprietario due corpi edilizi posti a distanza di circa 1,50 metri l'uno dall'altro in un terreno agricolo su un'area extraurbana costituiti dall'alloggio "A" (composto da una unità immobiliare censita in catasto in categoria A/3 e da una cantina accatastata in categoria C/2 posta al suo seminterrato) e dall'alloggio "B" (composto da una unità immobiliare censita in catasto in categoria A/3) nonché di un garage identificato nella categoria catastale C/6 e distaccato da entrambi i corpi di fabbrica.

Come specificato in sede di documentazione integrativa, la cantina ed il garage sono pertinenziali ai due alloggi i quali, pur avendo ciascuno un "accesso autonomo dall'esterno" hanno le utenze idriche ed elettriche in comune così come lo smaltimento delle acque reflue avviene con un'unica rete fognaria.

L'intervento sui due alloggi si articola nel recupero dell'esistente con

demolizione parziale e successiva ricostruzione "con ampliamento", secondo la normativa urbanistica vigente, mentre per il garage l'intervento consiste nella ristrutturazione e completamento.

Ciascuno dei due alloggi ha attualmente il riscaldamento - costituito da un unico grande camino - solo al piano terra, mentre i rispettivi piani seminterrati, destinati a camere, ne sono privi.

L'*Istante* intende effettuare, in particolare, interventi strutturali nonché la sostituzione dei camini esistenti con un impianto termico centralizzato a "biomassa" a servizio di entrambi gli alloggi e con centrale termica inserita nella cantina dell'alloggio "A"; l'isolamento termico delle superfici e la sostituzione degli infissi; la posa in opera di schermature solari; l'installazione di dispositivi multimediali e di un impianto fotovoltaico sul complesso edilizio.

Chiede, pertanto, chiarimenti in merito alla possibilità di fruire del c.d. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico che intende realizzare.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'*Istante* ritiene che, in qualità di unico proprietario del complesso edilizio, per l'individuazione del limite di spesa agevolabile ai fini del *Superbonus*, occorra far riferimento a tutte e quattro le unità immobiliari oggetto dell'intervento (due alloggi, un'autorimessa e una cantina) e pertanto:

- l'ammontare massimo determinato per gli interventi strutturali (su opere esistenti e in ampliamento) è di Euro 96.000,00 x 4 = Euro 384.000,00

- per l'impianto di riscaldamento centralizzato a biomassa a servizio di entrambi gli alloggi sono ammesse al *Superbonus* nei limiti previsti, anche le spese riferite all'impianto di distribuzione dei locali dei piani terra dei due alloggi (ove attualmente insiste un grande camino) e non anche dei seminterrati attualmente non riscaldati;

- tra le spese agevolabili, rientrano anche quelle riferite al riscaldamento della parte ampliata del piano terra attualmente riscaldato a seguito di demolizione parziale e ricostruzione;

- i costi per gli isolamenti termici e gli infissi dei piani seminterrati (attualmente non riscaldati) si intendono ricompresi nel Superbonus.

È sua intenzione, invece, beneficiare della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, pari al 50 per cento delle spese sostenute per le opere da realizzare non rientranti nel *Superbonus*, (rifacimento dei pavimenti, divisori, intonaci, tinteggiature, porte interne, impianto elettrico, sistemazioni esterne, reti fognarie), nonché con riferimento agli importi che eccedono i tetti di spesa ammissibili degli interventi rientranti nel *Superbonus*.

L'*Istante* ritiene, infine, che, ai fini della fruizione della detrazione del 110 per cento delle spese sostenute, il termine ultimo per l'ultimazione dei lavori sia il 31 dicembre 2023.

#### **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, 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 (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 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>.

Il *Superbonus* spetta, in particolare, a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni interventi finalizzati alla efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, ai sensi dei commi 1 e 4 del predetto articolo 119 del decreto Rilancio (cd. interventi "*trainanti*"), nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "*trainati*"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, ed eseguiti, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

Nel caso di specie, gli interventi riguardano due unità immobiliari unifamiliari e relative pertinenze ed è a tale fattispecie, pertanto, che occorre fare riferimento sia ai fini della determinazione dei limiti di spesa ammessi alla detrazione sia ai fini della verifica degli aspetti tecnici e degli adempimenti necessari.

Con particolare riguardo ai limiti di spesa, oggetto dell'istanza di interpello, si fa presente che come chiarito (cfr. paragrafo 2.1.4) nella citata circolare n. 24/E del 2020, per la realizzazione degli interventi antisismici l'importo di spesa ammesso al *Superbonus* è pari a 96.000 euro nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari e l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito

all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Ciò comporta che, nell'ambito della fattispecie rappresentata, qualora l'intervento antisismico riguardi entrambi i corpi di fabbrica, contrariamente a quanto prospettato, l'*Istante* avrà diritto a fruire di un limite massimo di spesa pari a 192.000 euro (96.000 x 2).

Nei predetti limiti, il *Superbonus* spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali, ad esempio, quelli per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (cfr. circolare n. 30/E del 2020, risposta 4.4.3).

Nei predetti limiti, inoltre, vanno computate anche le spese riferite agli ulteriori interventi edilizi, diversi da quelli di completamento dell'intervento antisismico, tra cui, in linea di principio, quelli di ristrutturazione e miglioramento funzionale dell'autorimessa pertinenziale alle due unità abitative.

Come confermato, tra l'altro, con la citata risoluzione n. 60/E del 2020, per effetto del rinvio, contenuto nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, gli interventi ammessi al "*sismabonus*" sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-*bis* e, pertanto, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

Va, peraltro, precisato che il *Superbonus* spetta 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*". Considerato che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune o altro ente territoriale competente, in sede di rilascio del titolo amministrativo che

autorizza i lavori, ai fini del *Superbonus* occorre, pertanto, che dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia.

Con il parere prot. n. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegata, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, ha precisato 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 tale 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. Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

Ne consegue che, con specifico riferimento al prospettato intervento di realizzazione di sistema centralizzato a biomassa a servizio di entrambi gli alloggi, trattandosi di una sostituzione di impianti di climatizzazione invernale su edifici unifamiliari, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 per unità immobiliare con esclusione delle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam* ed al volume attualmente non riscaldato.

Con specifico riferimento all'intervento di sostituzione degli infissi, considerato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi e tenuto conto che, in questi casi, il principio di risparmio energetico tra la situazione *ante* e *post* intervento è garantita dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26 giugno 2015 (c.d. decreto "Requisiti Minimi"), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni (cfr. punto 1.3 dell'Allegato 1), va valorizzata la sola

situazione finale. Pertanto, nei limiti di spesa previsti dalla norma, la detrazione spetta anche qualora, nell'ambito di demolizione e ricostruzione, sia modificato il numero, le dimensioni, la posizione e l'orientamento degli infissi.

Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile nel caso di interventi "*trainati*" finalizzati al risparmio energetico, va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Poiché il comma 2 dell'articolo 119 del decreto *Rilancio* stabilisce che per i predetti interventi "*trainati*" l'aliquota del 110 per cento si applica «*nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente*», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, con riferimento ai prospettati interventi, l'ammontare massimo di spesa sarà pari a 109.090 euro ( $60.000/1.1 = 54.545 \times 2$ ) per l'installazione di collettori solari termici, di infissi e di schermature solari, a 30.000 euro ( $15.000 \times 2$ ) per l'installazione di impianti di domotica ed a 48.000 euro e, comunque, nel limite di spesa di 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale per l'installazione di impianti fotovoltaici (essendo contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001).

Si fa presente, infine, che, ai sensi del comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, arti o professioni, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione, tuttavia, che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30 per cento dell'intervento complessivo.

Tale 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 eseguiti in base alle normative urbanistiche e alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute su cui resta fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria

**LA DIRETTRICE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**