

Risposta n. 458/2022

OGGETTO: Superbonus - detraibilità delle spese in caso di indennizzo di una compagnia assicurativa per interventi di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 e limiti di spesa per interventi di cui all'articolo 16 bis del TUIR

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

QUESITO

Il Condominio *Istante* è stato oggetto di un incendio nel 2021 che ha danneggiato l'ultimo piano mansardato e il tetto delle mansarde.

L'edificio in questione "*è soggetto alla sorveglianza delle Belle Arti*" ed è assicurato contro il danno da incendi con una compagnia di assicurazione che, successivamente al rogo, ha versato un acconto degli indennizzi previsti a seguito del quale sono stati avviati i lavori di rifacimento del tetto che sarà ricostruito con tecniche nuove che ne comporteranno anche un miglioramento antisismico.

Si rappresenta che i condomini intendono effettuare interventi anche sulle parti comuni danneggiate (i vani scala e le facciate interne) con opere edilizie riconducibili a quelle indicate nell'articolo 16-*bis* del TUIR mentre gli inquilini degli ultimi due piani procederanno con un'opera di ristrutturazione complessiva delle proprie abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'*Istante*:

- ha prodotto il contratto di assicurazione nel quale si stabilisce che oggetto della copertura, con riferimento all'incendio, è il risarcimento del danno e non il rimborso delle spese sostenute per ripristinare l'immobile;

- ha precisato che le somme ricevute in acconto e non ancora liquidate a titolo definitivo riguardano i danni subiti dalle parti comuni dell'edificio (quali tetto e parte portante dell'edificio) e che la polizza stipulata a livello condominiale copre il danno sul fabbricato in generale e non i singoli condomini. In tal senso il pagamento è effettuato a favore del condominio.

Tanto premesso l'*Istante* chiede se:

- le spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto, che determineranno il miglioramento sismico dell'edificio, rientrino tra quelle ammesse al cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 anche a seguito del risarcimento pagato dall'impresa di assicurazione;

- la detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR per gli interventi di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio (vani scale e facciate interne) spetti nella misura massima determinata dalla moltiplicazione del limite di euro 96.000 per le unità residenziali presenti nell'edificio;

- con riferimento agli interventi di ristrutturazione dei singoli appartamenti, rientranti in quelli richiamati nel citato articolo 16-*bis* del TUIR, il limite di spesa di 96.000 euro debba essere determinato proporzionalmente alla quota di spesa per la ristrutturazione su parti comuni attribuita in base ai millesimi di proprietà.

Si rappresenta che i condomini intendono effettuare interventi anche sulle parti comuni danneggiate (i vani scala e le facciate interne) con opere edilizie riconducibili a quelle indicate nell'articolo 16-*bis* del TUIR mentre gli inquilini degli ultimi due piani procederanno con un'opera di ristrutturazione complessiva delle proprie abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'*Istante*:

- ha prodotto il contratto di assicurazione nel quale si stabilisce che oggetto della copertura, con riferimento all'incendio, è il risarcimento del danno e non il rimborso delle spese sostenute per ripristinare l'immobile;

- ha precisato che le somme ricevute in acconto e non ancora liquidate a titolo definitivo riguardano i danni subiti dalle parti comuni dell'edificio (quali tetto e parte portante dell'edificio) e che la polizza stipulata a livello condominiale copre il danno sul fabbricato in generale e non i singoli condomini. In tal senso il pagamento è effettuato a favore del condominio.

Tanto premesso l'*Istante* chiede se:

- le spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto, che determineranno il miglioramento sismico dell'edificio, rientrino tra quelle ammesse al cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 anche a seguito del risarcimento pagato dall'impresa di assicurazione;

- la detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR per gli interventi di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio (vani scale e facciate interne) spetti nella misura massima determinata dalla moltiplicazione del limite di euro 96.000 per le unità residenziali presenti nell'edificio;

- con riferimento agli interventi di ristrutturazione dei singoli appartamenti, rientranti in quelli richiamati nel citato articolo 16-*bis* del TUIR, il limite di spesa di 96.000 euro debba essere determinato proporzionalmente alla quota di spesa per la ristrutturazione su parti comuni attribuita in base ai millesimi di proprietà.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che:

- per le spese relative alla ricostruzione del tetto, qualora si raggiungano i requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente, si potrà usufruire - quali interventi "*trainanti*" antisismici - delle agevolazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n.

34 del 2020 e che, ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali, risulti irrilevante la circostanza che la compagnia di assicurazione abbia parzialmente risarcito il danno subito non essendo tale risarcimento subordinato al ripristino degli immobili assicurati;

- le spese per interventi di ristrutturazione sulle parti comuni, ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR, sono detraibili per un importo massimo determinato moltiplicando il limite di euro 96.000 per il numero di unità immobiliari, residenziali e non, che compongono l'edificio;

- per le spese sostenute per la ristrutturazione dei singoli appartamenti la detrazione di cui al citato articolo 16-*bis* del TUIR spetta nel limite di spesa di 96.000 euro, autonomo rispetto a quello previsto per le spese inerenti le parti comuni.

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) 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 e con la circolare del 23 giugno 2022, n. 23/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>.

In relazione alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, l'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 prevede una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), e d) dell'articolo 3 di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (di seguito Testo unico dell'edilizia), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Si tratta, nello specifico, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) del citato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001. Ai sensi dell'articolo 16, comma 1, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione attualmente è pari al 50 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare.

Tanto premesso, con riferimento al quesito concernente la possibilità di fruire del

Superbonus con riferimento alle spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto si fa presente che la predetta detrazione spetta, a condizione che l'intervento prospettato possa essere tecnicamente riconducibile agli interventi "*trainanti*" antisismici previsti dall'articolo 119, comma 4, del decreto *Rilancio*.

Si fa presente, al riguardo, che l'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata, ai sensi del comma 13 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017. I professionisti incaricati attestano altresì la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Con la recente circolare 25 luglio 2022, n. 28/E è stato ribadito che trattandosi di una detrazione riconosciuta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, il *Superbonus* non spetta se le spese sostenute sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 110 per cento. Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente.

Con la medesima circolare n. 28/E del 2022 è stato, inoltre, chiarito che "*l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente*".

Ne consegue che, nella fattispecie in esame, tenuto conto che, secondo quanto rappresentato, l'*Istante* ha ricevuto dalla compagnia assicurativa una somma a titolo di

indennizzo per i danni materiali e diretti subiti dall'edificio oggetto degli interventi agevolati, a seguito dell'evento previsto dal contratto di assicurazione, si ritiene che detta somma non vada sottratta alle spese sostenute per gli interventi prospettati e che pertanto, queste, possano considerarsi rimaste interamente a carico dell'*Istante* medesimo.

Relativamente ai quesiti inerenti la modalità di determinazione dei massimali di spesa per gli interventi sulle parti comuni riconducibili a quelli previsti dall'articolo 16-*bis* del TUIR si fa presente che con la citata circolare n. 28/E del 2022 è stato ribadito che, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale in questione:

- il limite di spesa ammesso alla detrazione (attualmente pari a 96.000 euro) è annuale e riguarda il singolo immobile; in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, ecc.), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico;

- l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente, in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio;

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile;

- nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento;

- nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai

lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

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)