Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 377/2023

OGGETTO: ***Superbonus: momento rilevante per la verifica del rispetto del requisito di destinazione ad "abitazione principale" di un'unità immobiliare unifamiliare oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione – articolo 119 del decreto legge19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).***

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

QUESITO

L'*Istante* riferisce di aver acquistato, fruendo dell'agevolazione c.d. "*prima casa*", un immobile accatastato in categoria A/3 ma descritto come "*parzialmente crollato e in stato fatiscente, con tetti e solai completamenti crollati*", con "*solo parte delle pareti esterne*" e, pertanto, "*inagibile*".

Per rendere abitabile detto immobile, rappresenta di essere intenzionata ad effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione e di volersi avvalere, a tal fine, delle agevolazioni cd. *Superbonus* di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto *Rilancio*).

A tal fine, l'*Istante* dichiara di soddisfare parzialmente le condizioni previste dalla normativa vigente per accedere al *Superbonus* in caso di interventi su immobili unifamiliari, in quanto risulta:

- essere titolare di diritto di proprietà sull'unità immobiliare;

- avere un reddito di riferimento, determinato ai sensi del comma 8-*bis*.1 dell'articolo 119 del citato decreto *Rilancio*, non superiore a 15.000 euro.

A causa della riportata inagibilità dell'immobile, però, evidenzia di non aver ancora stabilito la propria residenza nello stesso e che ciò potrà avvenire solo al termine dei lavori di demolizione e ricostruzione.

Chiede, pertanto, se possa beneficiare del *Superbonus* qualora adibisca l'immobile a propria abitazione principale, stabilendovi anche la propria residenza, solo alla fine degli interventi previsti.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* non prospetta alcuna possibile soluzione.

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, con la circolare del 23 giugno 2022, n. 23/E e, da ultimo, con la circolare 13 giugno 2023, n. 13/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.

Le disposizioni sopra citate sono state oggetto di successivi interventi normativi ad opera del decreto legge 18 novembre 2022, n. 176 (cd. decreto *Aiuti-quater*), convertito con modificazioni dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6, della legge 29 dicembre 2022, n. 197 (legge di bilancio 2023), e del decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 38 che hanno, tra

l'altro, modificato l'ambito soggettivo di applicazione nonché la misura della detrazione spettante.

Nello specifico, l'articolo 9, comma 1, lettera *a*), numero 3), del citato decreto *Aiuti-quater* ha modificato il comma 8-*bis* dell'articolo 119 del decreto *Rilancio*, introducendo il terzo periodo, ai sensi del quale per gli interventi avviati a partire dal 1° gennaio 2023 su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di un'attività d'impresa, arti e professioni, il *Superbonus* spetta nella misura del 90 per cento delle spese sostenute entro il 31 dicembre 2023, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un "*reddito di riferimento"*, determinato ai sensi del comma 8-*bis*.1 del medesimo articolo 119, non superiore a 15.000 euro.

Con la citata circolare n. 13/E del 2023 è stato, al riguardo, chiarito che la verifica del rispetto dei predetti requisiti costituisce una novità dell'attuale disciplina del *Superbonus* che riguarda soltanto gli interventi iniziati a partire dal 1° gennaio 2023.

La medesima circolare precisa, inoltre, che per «*interventi avviati dal 1° gennaio 2023*» (di seguito anche interventi iniziati) devono intendersi, in linea generale, gli interventi per i quali la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) sia stata presentata a decorrere dalla predetta data e la cui data di inizio lavori, indicata nella medesima CILA, sia successiva al 31 dicembre 2022. Possono rientrare, inoltre, nella nuova disciplina anche gli interventi per i quali la presentazione della CILA sia antecedente al 1° gennaio 2023, purché il contribuente dimostri che i lavori abbiano avuto inizio a decorrere dall'anno 2023, circostanza che può essere documentata dalla data di

inizio lavori indicata nella CILA o anche mediante un'attestazione resa dal direttore dei lavori secondo le modalità dell'autocertificazione rilasciata ai sensi dell'articolo 47 del DPR n. 445 del 2000.

In merito al requisito della destinazione dell'unità immobiliare ad abitazione principale, la citata circolare chiarisce che possa essere applicata la definizione del comma 3-*bis* dell'articolo 10 del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del presidente della repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, secondo cui «*per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente.* ».

Il medesimo documento di prassi ha, inoltre, chiarito che, qualora l'unità immobiliare non sia adibita ad abitazione principale all'inizio dei lavori, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per i predetti interventi a condizione che il medesimo immobile sia adibito ad abitazione principale al termine degli stessi.

Ciò premesso, l'*Istante*, nel rispetto di ogni altra condizione ed adempimento previsto dalla normativa di riferimento (e non oggetto della presente istanza di interpello), potrà fruire del *Superbonus* nella misura del 90 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2023, a condizione che l'immobile di proprietà oggetto degli interventi agevolabili sia adibito ad abitazione principale, nel senso sopra chiarito, al termine degli interventi medesimi.

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)