

Risposta n. 765/2021

OGGETTO: Superbonus - interventi su singola unità immobiliare e pertinenze - articolo 119 del decretollegge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'Istante è comproprietario, con altra persona fisica, di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata A/3 e da due pertinenze, di cui una accatastata C/6, con destinazione d'uso "autorimessa", e una accatastata C/2, con destinazione d'uso "magazzino". Intende effettuare sull'edificio interventi di miglioramento sismico e di efficientamento energetico (isolamento termico delle pareti esterne, sostituzione della centrale termica, sostituzione degli infissi e installazione dell'impianto fotovoltaico e del relativo sistema di accumulo) e usufruire del regime agevolato previsto dall'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34.

Al termine dei lavori risulterà variata la destinazione d'uso di una porzione del "magazzino", con creazione di un'ulteriore unità immobiliare residenziale di categoria A/3.

Ciò posto, *l'Istante* chiede chiarimenti in merito al numero di unità immobiliari da prendere in considerazione ai fini del calcolo dei limiti di spesa per gli interventi

ammissibili al regime agevolato.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, ai fini del calcolo dei limiti di spesa per gli interventi ammissibili al regime agevolato, debbano essere tenute in considerazione le due unità immobiliari residenziali di categoria A/3 che risulteranno al termine dei lavori.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il presente parere rettifica il parere precedentemente fornito, concernente l'applicazione delle agevolazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio).

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto Rilancio), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108), 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 nuove 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, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, 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>.

Relativamente 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.

La citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che la detrazione spetta in relazione agli interventi realizzati, tra l'altro, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati) ed i cui limiti di spesa per ciascun intervento si riferiscono al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

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, ai fini dell'individuazione dei limiti di spesa 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.

Ciò implica, in sostanza, che va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio, come chiarito con la citata circolare n. 30/E del 2020, va applicato anche ai fini del *Superbonus*.

Con riferimento al caso di specie relativo ad un edificio residenziale unifamiliare in quanto l'*Istante* è comproprietario di un fabbricato composto da una unità abitativa accatastata e da due pertinenze, dunque, il limite di spesa a disposizione per gli interventi antisismici è pari a euro 96.000 considerando la singola unità residenziale unitariamente alle due unità immobiliari pertinenziali (nel rispetto, ovviamente, di tutti i requisiti e adempimenti previsti dalla normativa di riferimento che non costituiscono oggetto della presente istanza).

Analogamente, con riferimento ai prospettati interventi di efficientamento energetico, l'*Istante* potrà fruire di un limite di spesa di 50.000 euro per l'isolamento termico delle pareti esterne, 30.000 euro per la sostituzione della centrale termica, 54.545 euro per la sostituzione degli infissi, 48.000 euro per l'installazione dell'impianto fotovoltaico e 48.000 euro per l'installazione del relativo sistema di accumulo.

Per ragioni di completezza, si fa comunque presente che, ai sensi del comma 5 del richiamato articolo 119 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, la detrazione di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, del TUIR spetta fino ad un ammontare complessivo

delle spese sostenute non superiore a euro 48.000 e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione degli impianti sia eseguita congiuntamente ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 del presente articolo. In caso di interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) e f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il predetto limite di spesa è ridotto ad euro 1.600 per ogni kW di potenza nominale.

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)