Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 608/2021

OGGETTO: Superbonus - calcolo dei limiti di spesa per interventi su due unità residenziali ed un garage, con contestuale cambio di destinazione della pertinenza e suo accorpamento ad una delle unità residenziale - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'*Istante*, residente in Germania, rappresenta di essere comproprietario di un fabbricato con corte perimetrale esterna, situato in zona sismica 3, così composto:

- al piano terra, una unità immobiliare di categoria A/2 ed un garage accatastato come categoria C/6;

- al primo piano, una unità immobiliare di categoria A/2.

L'*Istante* intende effettuare sull'edificio interventi di adeguamento sismico e di efficientamento energetico, usufruendo del regime agevolato previsto dall'articolo 119 del decreto legge del 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *Superbonus*).

Contestualmente a tali interventi, verrà effettuato il cambio di destinazione d'uso del garage (C/6) e l'accorpamento dello stesso all'unità abitativa A/2 situata al piano terra.

Ciò considerato, l'*Istante* chiede se possa fruire del *Superbonus* con riferimento

agli interventi che intende effettuare e se, in relazione al calcolo dei limiti di spesa, possa prendere in considerazione tutte le unità immobiliari (tre unità immobiliari, due accatastate quali A/2 e una accatastata come C/6).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di poter fruire del beneficio del *Superbonus* per le spese di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico che saranno sostenute dall'inizio dei lavori fino al 31 dicembre 2022.

Ai fini del calcolo dei limiti di spesa su cui calcolare la detrazione, l'*Istante* ritiene che debbano incluse tutte le unità immobiliari di cui si compone l'edificio ovvero le due unità censite al Catasto come A/2 più quella C/6, anche se quest'ultima risulterà accorpata ad una delle unità abitative alla fine degli interventi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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 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 (cd. "*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.

Ciò posto, con specifico riguardo alla fattispecie prospettata dal Contribuente, si rappresenta quanto segue.

Relativamente agli interventi ammessi, 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 (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, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto Rilancio, riferita espressamente ai «condomìni» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini

dell'applicazione del *Superbonus* l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Successivamente, la lettera n), del citato comma 66 dell'articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha modificato il predetto comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del decreto Rilancio, prevedendo che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati «*dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche*».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021. Anche in tale ultima ipotesi i predetti soggetti possono beneficiare del *Superbonus* per gli interventi di efficienza energetica realizzati su un numero massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio (cfr. articolo 119, comma 10 del decreto Rilancio).

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, agli edifici posseduti da un unico proprietario o da più comproprietari, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "condominio".

Pertanto, con riguardo alla determinazione dei limiti di spesa ammessi al *Superbonus* - al pari degli interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio - occorre tener conto del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto censite in catasto all'inizio degli interventi edilizi, incluse le pertinenze (cfr. risposta al quesito 4.4.6 della circolare 30/E del 2020).

In relazione all'ambito temporale di applicazioni delle disposizioni previste dall'articolo 119 del decreto Rilancio, si rappresenta che, in generale, (eccetto per alcune categorie di soggetti) a seguito delle modifiche apportare allo stesso articolo 119 (cfr. articolo 1, comma 66, lettera m), legge 30 dicembre 2020, n. 178) la detrazione prevista nella misura del 110 per cento si applica per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1 luglio 2020 fino al 30 giugno 2022, 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.

Da ultimo l'articolo 119, comma 8-*bis* del decreto Rilancio è stato sostituito dall'articolo 1, comma 3, lettera b), decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1 luglio 2021, n.101) prevedendo, tra l'altro, che per « *gli interventi effettuati dalle persone fisiche di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai condomini di cui al comma 9, lettera a), la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022».*

Per effetto di tali disposizioni il legislatore ha previsto, tra l'altro, per le persone fisiche, con riferimento agli interventi effettuati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, per i quali alla data del 30 giugno 2022 abbiano effettuato lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, che la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022.

Mentre, per gli interventi effettuati dai condomìni di cui allo stesso all'articolo 119 comma 9, lettera a) del decreto Rilancio, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, indipendentemente se, alla data del 30 giugno 2022, abbiano effettuato o meno interventi per il 60 per cento di quelli

complessivi.

In relazione agli interventi ammissibili, come chiarito con la citata circolare n. 24/E del 2020, con riferimento alla condizione richiesta dalla norma che gli interventi trainati siano effettuati congiuntamente agli interventi trainanti ammessi al *Superbonus* , si precisa che tale condizione si considera soddisfatta se «*le date delle spese sostenute per gli interventi trainati, sono ricomprese nell'intervallo di tempo individuato dalla data di inizio e dalla data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti*».

Ciò implica che, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, le spese sostenute per gli interventi trainanti devono essere effettuate nell'arco temporale di vigenza dell'agevolazione, mentre le spese per gli interventi trainati devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e la data di fine dei lavori per la realizzazione degli interventi trainanti.

Con riferimento al caso di specie, in cui l'edificio, di cui l'*Istante* riferisce di essere comproprietario, è composto da tre unità immobiliari accatastate separatamente, si ritiene che possa applicarsi il *Superbonus*, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello).

In relazione agli interventi da effettuare sull'edificio descritto nell'istanza, andranno considerate, ai fini della verifica del limite di spesa sui cui calcolare la detrazione, le tre unità immobiliari di cui si compone l'edificio risultanti al catasto all'inizio degli interventi edilizi, inclusa la pertinenza.

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 e fermo restando l'effettiva realizzazione degli interventi, su cui rimane

fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)