

Risposta n. 593/2021

OGGETTO: Superbonus - intervento di ristrutturazione edilizia, con aumento volumetrico e realizzazione di impianti, su due unità immobiliari collabenti (F/2) facenti parte di un edificio sprovvisto di APE - 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*, soggetto residente all'estero, intende realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2011, n. 380 su di un fabbricato pericolante composto da due unità immobiliari di categoria F/2 (c.d. "collabenti"), una al primo piano dotata di impianto di riscaldamento (focolaio a legna) ed una al piano terra non riscaldata. L'edificio risulta attualmente sprovvisto di APE.

Nello specifico, l'edificio sarà oggetto di demolizione e ricostruzione, con contestuale incremento volumetrico del fabbricato e realizzazione di due immobili residenziali, di categoria diversa da A/1, A/8 o A/9. In particolare saranno realizzati:

- interventi di riduzione del rischio sismico;
- interventi di efficientamento energetico;
- gli impianti elettrico ed idraulico, un impianto di smaltimento reflui e un

impianto di adduzione d'acqua, per il recupero delle acque piovane e riutilizzo delle stesse per le cassette di scarico dei servizi igienici delle unità abitative.

Ciò posto, l'*Istante* chiede se gli interventi prospettati siano incentivabili con il *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (decreto Rilancio) e se la risposta all'interpello presentato possa essere valida anche per il futuro acquirente.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene di aver diritto ad usufruire del *Superbonus* per gli interventi antisismici, comprensivi anche dei lavori relativi al rifacimento delle pareti interne ed esterne, pavimenti ed impianti. Non offre soluzioni circa la validità della risposta all'interpello per il futuro acquirente.

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, con modifiche, 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>.

Con riferimento alla questione rappresentata dall'*Istante*, concernente la possibilità di accedere al *Superbonus* in relazione ad interventi ammissibili finalizzati alla riqualificazione energetica e alla riduzione del rischio sismico da realizzare mediante demolizione e ricostruzione, con aumento della volumetria, di un fabbricato composto da due unità immobiliari collabenti, di cui una sola riscaldata, si osserva quanto segue.

Al riguardo si premette che, fermo restando che la qualificazione delle opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in tema di classificazioni urbanistiche, è necessario che gli interventi edilizi da eseguire siano inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 (TU dell'Edilizia) e che dal

titolo amministrativo autorizzativo risulti che non si tratta di un intervento di nuova costruzione.

In merito alla possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese relative all'incremento di volume per interventi di demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha chiarito che "*a differenza del 'Supersismabonus' la detrazione fiscale legata al 'Super ecobonus' non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam*".

In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, di essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico, disciplinate rispettivamente nei richiamati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, sono ammessi al *Superbonus* anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione.

Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

Con specifico riferimento alla detrazione delle spese sostenute per l'efficientamento energetico, l'articolo 1, comma 66, lettera c) della citata legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 119 del decreto Rilancio, il comma 1-*quater* ai sensi del quale sono compresi fra gli edifici che accedono al *Superbonus* «*anche gli*

edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1 [dell'art. 119], anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A.».

Al riguardo, sentita ENEA, si ritiene che per gli interventi di efficientamento energetico (ad eccezione dell'installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e dei generatori alimentati a biomassa) deve altresì essere dimostrato, sulla base di una relazione tecnica, che nello stato iniziale l'edificio era dotato di un impianto idoneo a riscaldare gli ambienti di cui era costituito. In tale ipotesi, non sarà necessario produrre l'A.P.E. iniziale.

In merito alla fruibilità del *Superbonus* per la realizzazione degli impianti decritti in istanza, come chiarito con la circolare n. 30/E del 2020 il *Superbonus* spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il *Superbonus* spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato. Si ricorda, infatti, che, come stabilito dall'articolo 8 del citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, al fine di accedere al *Superbonus* anche gli interventi in questione sono asseverati da un tecnico abilitato, che ne attesti non solo la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal medesimo decreto, ma anche la congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Da ultimo, si fa presente che i principi di diritto sopra riportati esplicano i loro effetti e devono intendersi riferiti soltanto alla posizione dell'*Istante* e quindi non anche a soggetti terzi eventualmente richiamati (nel caso di specie per l'eventuale futuro acquirente) che non risultano aver espressamente delegato l'*Istante* alla

presentazione dell'interpello per suo conto tramite un'apposita procura, generale o speciale, ai sensi dell'articolo 63 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)