

Risposta n. 290/2022

OGGETTO: Superbonus - verifica del principio di prevalenza residenziale di un edificio con interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari presenti - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante* è un "*condominio minimo*" composto da due unità immobiliari, una ad uso abitativo A/2 e un negozio C/1 funzionalmente indipendenti, che sarà oggetto di interventi di miglioramento sismico, di cui all'articolo 119 comma 4 del decreto legge n. 34 del 2020, e interventi di isolamento termico di cui all'articolo 119 comma 1, lett. a) del medesimo decreto.

La SCIA riguarderà, oltre agli interventi prospettati, anche il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare non abitativa. Al termine dei lavori risulteranno tre unità residenziali.

Considerato che la superficie dell'unità immobiliare ad uso abitativo è inferiore al 50 per cento della superficie complessiva dell'edificio, l'*Istante* chiede se:

- entrambi i proprietari/condomini delle due unità immobiliari possono usufruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n.34 del 2020

(cd. *Superbonus*) con riferimento alle spese sostenute per gli interventi trainanti e trainati;

- ai fini della determinazione dei limiti di spesa per gli interventi sulle parti condominiali di miglioramento sismico e di efficientamento energetico, si debba tener conto della situazione esistente prima dei lavori.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, relativamente alla prevalenza abitativa, sia da valorizzare la situazione finale dell'edificio che sarà composto esclusivamente da unità immobiliari residenziali e che, pertanto, entrambi i condomini potranno beneficiare delle agevolazioni, di cui all'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020. Per quanto riguarda i limiti, invece, gli stessi dovranno essere determinati tenendo in considerazione la situazione ante-intervento.

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 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 agli interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, con la citata circolare n. 24/E del 2020, è stato precisato che, utilizzando un principio di "prevalenza" della funzione residenziale rispetto all'intero edificio, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere al *Superbonus* anche il proprietario o detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni.

Tuttavia, se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari che sono destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.

Al riguardo, si precisa che, ai fini della predetta verifica, occorre fare riferimento alla superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, denominato "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*".

Nel caso di interventi che comportino il cambio di destinazione di uso di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, la verifica che tale edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.

Nel caso di specie, pertanto, nel rispetto di ogni altra condizione prevista dalla normativa in oggetto e sempreché dal provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti il predetto cambio di destinazione d'uso, laddove al termine dei lavori l'edificio avrà prevalentemente funzione residenziale entrambi i condomini potranno usufruire del *Superbonus* per i lavori di miglioramento sismico ed efficientamento energetico.

Per quanto riguarda il secondo quesito, concernente la modalità di determinazione dei limiti di spesa ammessi al *Superbonus*, si fa presente che con la citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 4.4.6) è stato chiarito che, in analogia a quanto precisato per le spese sostenute per interventi finalizzati al risparmio energetico e per interventi di recupero del patrimonio edilizio, attualmente disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, anche ai fini del *Superbonus*, va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi.

Nel caso di specie, pertanto, per quanto riguarda gli interventi di miglioramento sismico, ai sensi del comma 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, il limite di spesa sarà pari a euro 192.000 (96.000 per due) e per quanto riguarda, gli interventi di efficientamento energetico, ai sensi del comma 1, lett. a) del medesimo articolo 119, il limite di spesa sarà pari a euro 80.000 (40.000 per due).

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)