

**Risposta n. 513/2021**

**OGGETTO:** Superbonus - Interventi antisismici e di riqualificazione energetica realizzati mediante demolizione e ricostruzione di un immobile con aumento della volumetria - 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 all'estero, è comproprietario con sua moglie di una residenza unifamiliare costituita da un singolo edificio (categoria A/3) e relativo terreno pertinenziale.

Il Contribuente rappresenta di voler effettuare sull'immobile un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento dello stesso, che comporterà la realizzazione di due unità immobiliari abitative (unità A e B), con i miglioramenti energetici e sismici rispetto al fabbricato attuale, dettate dal c.d. decreto Rilancio.

In particolare, l'unità B sarà realizzata con l'ampliamento ammesso dalla normativa urbanistica comunale, avrà ingresso e utenze indipendenti e sarà strutturalmente un unico edificio con l'unità A.

Al termine dei lavori, quindi, l'edificio strutturalmente unico, sarà composto da due unità immobiliari residenziali, con ingresso e utenze indipendenti.

L'Istante con la documentazione integrativa rappresenta che intende fruire del *Superbonus* solo per le spese sostenute con riferimento all'unità A, che ha in comune con l'unità B solo un muro di confine verticale da cielo a terra. Lo stesso specifica altresì che sulla unità A saranno effettuati dei piccoli ampliamenti di volumetria relativi alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ciò posto, l'Istante chiede se, in qualità di persona fisica non residente, può accedere al *Superbonus* per le spese sostenute per interventi di riduzione del rischio sismico, di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale, di sostituzione di finestre comprensive di infissi, di installazione di pannelli fotovoltaici ed eventuali sistemi di accumulo che realizzerà sulla sola unità A e quali sono i limiti di spesa previsti.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che nel caso prospettato le spese che sosterrà per gli interventi agevolabili che realizzerà sull'unità A siano ammissibili al *Superbonus*.

Con riferimento ai limiti di spesa il Contribuente prospetta i seguenti massimali per ogni intervento ipotizzato sull'unità A:

- interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico che determinano il passaggio a due classi di rischio inferiore: "*MAX. DETRAZIONE: 105.600 euro MAX. SPESA: 96.000 euro*";

- sostituzione, integrale o parziale, di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di pompe di calore ad alta efficienza: "*MAX. DETRAZIONE: 30.000 euro MAX. SPESA: 27.272 euro*";

- sostituzione di finestre comprensive di infissi: "*MAX. DETRAZIONE: 60.000 euro MAX. SPESA : 54.545 euro*";

- installazione di pannelli fotovoltaici ed eventuali sistemi di accumulo: "*MAX. DETRAZIONE: 52.800 euro MAX. SPESA: 48.000 euro*".

## PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "*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 (anch'esso in corso di conversione), 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 specifico riferimento al caso rappresentato, concernente la possibilità di accedere al *Superbonus* in relazione alle spese che l'Istante sosterrà per gli interventi antisismici e di riqualificazione energetica che intende realizzare mediante la demolizione di un edificio unifamiliare dotato di impianto di riscaldamento e la successiva ricostruzione di una unità abitativa (unità A) sulla quale saranno effettuati dei piccoli ampliamenti di volumetria relativi alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico, e la contestuale costruzione di una ulteriore unità abitativa (unità B), avente in comune con l'unità A solo un muro di confine verticale da cielo a terra, realizzata con l'ampliamento ammesso dalla normativa urbanistica Comunale, in relazione alla quale non intende fruire del *Superbonus* per le spese che sosterrà per i relativi interventi edilizi, si rappresenta quanto segue.

In merito alle ipotesi di opere effettuate tramite "*demolizione e ricostruzione*", la circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che il *Superbonus* spetta anche a fronte di interventi realizzati inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia").

Al riguardo, si ricorda che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

Circa la 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 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, con nota del 2 febbraio 2021 prot. n. 1156, 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, 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.

Con specifico riferimento alla possibilità di accedere al beneficio in argomento da parte di soggetti fiscalmente non residenti, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, atteso che ai sensi dell'articolo 119, comma 1, lettera b) e comma 9 lettera b) del *decreto Rilancio* tra i destinatari del *Superbonus* sono individuati «*le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni*», la detrazione in argomento riguarda tutti i contribuenti residenti e non residenti nel territorio dello Stato che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati.

Il medesimo documento di prassi ha chiarito, inoltre, che in linea generale trattandosi di una detrazione dall'imposta lorda, il *Superbonus* non può essere utilizzato dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva ovvero che non potrebbero fruire della corrispondente detrazione in quanto l'imposta lorda è assorbita dalle altre detrazioni o non è dovuta (come nel caso dei soggetti che rientrano nella cd. no tax area). Tali soggetti, tuttavia, possono optare, ai sensi del citato articolo 121 del *decreto Rilancio*, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, delle modalità alternative di utilizzo ivi previste.

Sulla base dei chiarimenti forniti dalla ripetuta circolare n. 24/E del 2020 restano esclusi dall'accesso al *Superbonus* i soggetti che non possiedono redditi imponibili i

quali, inoltre, non possono esercitare l'opzione per lo sconto in fattura o per la cessione del credito.

Con riferimento al caso di specie, qualora l'intervento sia qualificato dagli enti competenti in materia come rientrante tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, all'Istante, quale proprietario di una casa in Italia e titolare del relativo reddito fondiario, non è precluso l'accesso al *Superbonus*.

In mancanza di una imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, l'Istante potrà optare per la fruizione del *Superbonus* in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del *decreto Rilancio*.

In particolare, l'Istante può accedere al *Superbonus* con riferimento alle spese per interventi antisismici realizzati sull'edificio unifamiliare demolito, mentre per gli interventi di riqualificazione energetica potrà accedere all'agevolazione solo in relazione alle spese sostenute per l'edificio risultante dalla ricostruzione dell'edificio demolito (unità A), escluse quelle sostenute per la parte eccedente il volume *ante-operam*.

In presenza delle condizioni e dei requisiti normativamente previsti, i limiti di spesa massimi ammessi per gli interventi che l'Istante intende realizzare per la ricostruzione dell'edificio unifamiliare demolito sono i seguenti:

- 96.000 euro per interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (articolo 16, comma 1-*bis*, del decreto legge n. 63 del 2013);
- 30.000 euro per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale (articolo 119, comma 1, lettera c) del *decreto Rilancio*);
- 4.545 euro per la sostituzione di finestre comprensive di infissi (articolo 1, comma 345, della legge n. 296 del 2006);
- 48.000 euro per l'installazione di pannelli fotovoltaici (articolo 119, comma 5 del *decreto Rilancio*);
- 48.000 euro per l'installazione di sistemi di accumulo (articolo 119, comma 6

del *decreto Rilancio*.

Come chiarito dalla citata risoluzione n. 60/E del 2020 il limite di spesa di 48.000 euro deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti).

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)**