

Risposta n. 806/2021

OGGETTO: Superbonus - interventi antisismici su parti comuni e pertinenze situate in fabbricato separato dal fabbricato principale-spesa massima agevolabile- 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 "*in qualità di familiare convivente per quanto riguarda la proprietà della moglie*" fa presente che quest'ultima (sig.ra X) e la sig.ra Y sono proprietarie di un edificio storico, oggetto di vincolo ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

L'Istante precisa che detto edificio si compone di due unità abitative (una di proprietà della sig.ra X, l'altra della sig.ra Y) e che nell'area cortiliva è presente una piccola costruzione ad uso accessorio, composta da due pertinenze autonomamente accatastate (un'autorimessa e una cantina) di proprietà della sig.ra X..

L'Istante riferisce che sono in corso i lavori di ristrutturazione che riguardano tutta la proprietà, inclusa l'area cortiliva ed il giardino e che, con l'intervento strutturale di miglioramento sismico ai sensi delle norme tecniche NTC2018 vigenti, verrà incrementata la sicurezza sismica della costruzione principale, con un salto di due

classi di rischio sismico, mentre per la costruzione accessoria è prevista la totale demolizione e ricostruzione in sagoma, con un salto di almeno tre classi di rischio sismico.

Ciò premesso, l'*Istante* chiede chiarimenti in merito alla fruizione delle agevolazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (c.d. *Superbonus*) per gli interventi antisismici (c.d. *Sismabonus*) dall'articolo 16 del decreto-legge n. 63.

In particolare, l'*Istante* chiede di sapere se per il calcolo della spesa massima agevolabile, ai fini del *Superbonus* nel caso di interventi antisismici effettuati sulle parti comuni del fabbricato principale rilevino anche le pertinenze situate in un fabbricato accessorio e separato dal predetto fabbricato principale ma ubicato nella medesima area cortiliva.

Con la documentazione integrativa, l'*Istante* precisa che:

- il fabbricato principale è strutturato come condominio con accesso alle due abitazioni tramite il vano scala condominiale e che le due unità immobiliari residenziali non sono quindi funzionalmente indipendenti né hanno accesso autonomo dall'esterno;

- il fabbricato pertinenziale di proprietà del coniuge dell'*Istante* è inserita nell'area cortiliva.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che, ai fini del *Superbonus* sulle parti comuni, il limite di spesa debba essere calcolato considerando non solo le due unità abitative ma anche le due pertinenze (autorimessa e cantina) ubicate nella costruzione accessoria e separata dalla costruzione principale, per un totale di quattro unità.

Infatti, secondo l'*Istante*, entrambe le costruzioni (quella principale e quella accessoria) possono essere considerate in maniera unitaria "collocandosi all'interno

della medesima area cortiliva con una soluzione unica di continuità, non essendovi interruzioni rappresentate da strade ovvero altri edifici o costruzioni di proprietà di altri soggetti". Peraltro, trattandosi di un edificio storico, "i lavori di ristrutturazione non avrebbero in ogni caso permesso di trasferire la cantina e l'autorimessa nell'edificio principale (..) proprio in virtù dei vincoli citati".

A supporto l'*Istante*, richiama le "definizioni tecniche uniformi" per l'urbanistica e l'edilizia redatte dalla regionee, in particolare, la definizione di "unità edilizia" (voce 45 dell'allegato II) secondo cui l'unità edilizia, tra l'altro "ricomprende l'edificio principale e le eventuali pertinenze collocate nel lotto".

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), 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), nonché, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (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 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 (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>.

In particolare, per quanto di interesse nel caso di specie, la citata circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020 chiarisce che le disposizioni relative al *Superbonus* si applicano anche ai cd. condomini minimi atteso che anche in presenza di edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) ed il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale, la medesima circolare n. 24/E del 2020 chiarisce che sono ammessi a fruire della detrazione anche i familiari del possessore o del detentore dell'immobile, individuati ai sensi dell'articolo 5, comma 5, del Testo unico delle Imposte sui Redditi (TUIR) del 22 dicembre 1986 n. 917 (coniuge, componente dell'unione civile di cui alla legge 20

maggio 2016, n. 76, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) nonché i conviventi di fatto ai sensi della predetta legge n. 76 del 2016, sempreché sostengano le spese per la realizzazione dei lavori. La detrazione spetta a tali soggetti, a condizione che: siano conviventi con il possessore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori; le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza.

Nel caso di specie, l'*Istante*, in qualità di coniuge convivente di uno dei due condòmini, intende sostenere le spese per gli interventi antisismici che saranno effettuati:

- 1) sulle parti comuni dell'edificio principale in condominio;
- 2) demolendo e ricostruendo l'edificio "accessorio" e separato composto da due pertinenze dell'abitazione di proprietà del coniuge.

Con riguardo agli **interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio in condominio** (citato punto 1), si osserva quanto segue.

Con la citata circolare n. 24/E del 2020 è stato chiarito che, in base al richiamo contenuto nel comma 4 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, all'articolo 16, commi da 1-*bis* a 1-*septies* del decreto legge n. 63 del 2013, per gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici in condominio, **gli importi di spesa ammessi al Superbonus sono pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio.**

Con la medesima circolare n. 24/E del 2020, è stato, peraltro, chiarito che nel caso di interventi realizzati **su parti comuni di edifici in condominio**, per i quali il limite di spesa è calcolato in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è composto, **l'ammontare di spesa così determinato costituisce il limite massimo di spesa agevolabile riferito all'intero edificio e non quello riferito alle singole unità che lo compongono.** Ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri

applicabili, ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare.

Con la successiva circolare n. 30/E del 2020 è stato, inoltre, specificato che conformemente a quanto previsto per l'*ecobonus* e per il *sismabonus* spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, anche ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, nel caso in cui l'ammontare massimo di spesa agevolabile sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi, il calcolo vada effettuato tenendo conto anche delle pertinenze. In sostanza, in un edificio in condominio con 4 unità abitative e 4 pertinenze, il calcolo della spesa massima ammissibile è fatto moltiplicando per 8. Inoltre, anche ai fini del *Superbonus*, analogamente a quanto previsto per il *sismabonus* e per l'*ecobonus* spettante per interventi realizzati sulle parti comuni, ai fini della determinazione del limite in questione, non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

Pertanto, nel caso di specie, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al *Superbonus*, per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio in condominio, non devono essere considerate le pertinenze dell'unità immobiliare di proprietà del coniuge dell'Istante in quanto situate in un edificio diverso da quello condominiale.

Va, peraltro, precisato che relativamente alle spese sostenute per l'intervento di demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico delle due pertinenze (citato punto 2), si precisa che l'*Istante* potrà fruire, nel rispetto di ogni altra condizione, del *Superbonus* calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro.

Ciò in quanto come chiarito con riferimento alla detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR - che costituisce la disposizione normativa di riferimento ai fini del c.d. *sismabonus* e del *Superbonus* per interventi antisismici (cfr. risoluzione n. 60/E del 2020, richiamata anche nella circolare 30/E:

- è possibile fruire delle predette detrazioni (*sismabonus* o *Superbonus*) anche se

l'intervento riguarda solo le pertinenze di una unità abitativa (cfr. quesito 4.1.1 della circolare 30/E del 2020). Si ricorda, al riguardo, che per gli interventi in questione il limite di spesa è da riferirsi complessivamente gli interventi effettuati sull'abitazione e sulle relative pertinenze anche autonomamente accatastate. Nel predetto limite, inoltre, occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del Tuir effettuati sulla predetta abitazione, in quanto per gli interventi antisismici ammessi alle detrazioni, ivi compreso il *Superbonus* non è possibile fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili in quanto compresi tra quelli di cui alla lett. i) del medesimo articolo 16-bis del TUIR (cfr., da ultimo, circolare n. 7/E del 2021);

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni di un edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate dal condòmino in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sulla propria abitazione e relative pertinenze, la detrazione spetta nei limiti di spesa previsti, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

In conclusione, si ritiene che l'*Istante* - in qualità di coniuge convivente del proprietario degli immobili oggetto di intervento - possa calcolare la detrazione con i predetti due distinti limiti di spesa. In particolare:

- per gli interventi condominiali il limite complessivo di spesa ammessa alla detrazione è pari a 192.000 euro (96.000 euro X le due unità immobiliari di cui si compone l'edificio in condominio). Resta fermo che, come sopra precisato, la detrazione spetterà all'*Istante* in funzione della spesa a lui imputata in base ai criteri esposti in precedenza ed effettivamente rimborsata al condominio anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare;

- per l'intervento di demolizione e ricostruzione delle due pertinenze sarà

possibile calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro.

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, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)