

ALLEGATO 2

5-06256 Fragomeli: Chiarimenti sull'applicazione del *Superbonus* a talune tipologie di edifici e di interventi edili.**TESTO DELLA RISPOSTA**

Con il documento in esame l'Onorevole interrogante fa riferimento alla disciplina dettata dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cd. *Superbonus*), e sollecita taluni chiarimenti interpretativi in merito.

In particolare, l'Onorevole interrogante fa presente che « non appare chiaro se – nella fattispecie di immobili unifamiliari o di fabbricato di unico proprietario, composto da 2 a 4 unità immobiliari residenziali, distintamente accatastate, oltre a relative pertinenze, distintamente accatastate e annesse al medesimo corpo di fabbrica – sia possibile, ai fini del calcolo del massimo contributo ammissibile, sia per il sismabonus, sia per il *superbonus* 110 per cento, conteggiare sia le unità immobiliari residenziali, sia le pertinenze, ovvero nel caso massimo previsto dalla norma di 4 unità immobiliari residenziali e di relative 4 pertinenze distintamente accatastate, il calcolo della spesa massima ammissibile vada determinato moltiplicando per 8. ».

Inoltre, a giudizio dell'interrogante, « alla luce di quanto previsto anche dalla circolare 30/E dell'Agenzia ai punti 4.1.1 e 4.4.4, non appare sufficientemente chiaro se le spese per gli interventi di coibentazione di strutture non disperdenti delle pertinenze, ovvero ambienti di fabbricato residenziale a destinazione cantina/sgombero oppure di unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato ma non climatizzabili (box), rientrino nella disciplina agevolativa, dal momento che le superfici di tali strutture non concorrono al conteggio della superficie lorda di cui al comma 1, lettera *a*) dell'articolo 119. ».

Infine, sempre alla luce di quanto previsto anche dalla circolare 30/E dell'Agenzia ai punti 4.1.1 e 4.4.4, l'Onorevole interrogante rileva che « non appare sufficien-

temente chiaro se le spese per gli interventi di coibentazione di strutture non disperdenti delle pertinenze, ovvero ambienti di fabbricato residenziale a destinazione cantina/sgombero oppure di unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato ma non climatizzabili (box), rientrano nella disciplina agevolativa, dal momento che le superfici di tali strutture non concorrono al conteggio della superficie lorda di cui al comma 1, lettera *a*) dell'articolo 119 ».

Al riguardo, sentiti i competenti Uffici dell'Amministrazione finanziaria, si rappresenta quanto segue.

Con riferimento al primo quesito si fa presente che la legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato il comma 9, lettera *a*), dell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 includendo tra i soggetti beneficiari del *Superbonus* anche le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici (commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio) realizzati su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche.

A seguito di tale modifica l'agevolazione spetta anche se gli interventi agevolabili sono realizzati sulle parti comuni di edifici – non in condominio – composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà posseduti interamente (o in comproprietà) « da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione ». La predetta modifica, tuttavia, non riguarda gli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti interamente da soggetti diversi dalle persone fisiche quali, ad esem-

pio, gli esercenti attività di impresa o arti o professioni o gli enti pubblici. La detrazione nella misura del 110 per cento si applica alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Pertanto, ai fini del computo delle unità immobiliari che compongono l'edificio non in condominio, le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate.

A titolo esemplificativo può fruire del *Superbonus* anche l'unico proprietario di un edificio composto da 4 unità immobiliari e 4 pertinenze che sostiene spese per interventi finalizzati al risparmio energetico o antisismici sulle parti comuni del predetto edificio.

Le pertinenze rilevano, invece, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni qualora tale limite sia determinato in base al numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio oggetto di interventi. In sostanza, in un edificio composto da 4 unità abitative e 4 pertinenze, occorre moltiplicare per 8 il limite di spesa previsto per ciascun intervento.

Con riferimento al secondo quesito – concernente la possibilità di ammettere al *Superbonus* anche le spese per interventi realizzati sull'involucro di pertinenze, ovvero di unità immobiliari destinate a cantina/sgombero oppure di unità immobiliari non climatizzabili, quali i box – si osserva che ai sensi del comma 1, lettera *a*) del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta per le spese sostenute per « interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio o dell'unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno ».

La norma, dunque, ammette alla detrazione solo le spese per la coibentazione delle strutture opache effettivamente disperdenti, vale a dire delle strutture opache che racchiudono il volume lordo riscaldato

confinanti con l'esterno (per esempio una parete verticale che delimita lo spazio riscaldato dall'esterno), con vani freddi (per esempio il pavimento di un vano riscaldato confinante inferiormente con un box non riscaldato) oppure un pavimento di un locale riscaldato a piano terra che confina inferiormente con il terreno. Ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, inoltre, è necessario, tra l'altro che l'intervento di coibentazione dell'involucro opaco riguardi almeno il 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio.

In presenza di tutti i requisiti richiesti dalla norma agevolativa, il *Superbonus* spetta solo con riferimento alle spese per la coibentazione delle strutture opache disperdenti, restando, invece, escluse dalla predetta detrazione le spese riferite all'intervento realizzato sull'involucro di unità immobiliari non riscaldate quali, ad esempio, cantine o box.

Con riferimento, infine, al terzo quesito, volto a perimetrare l'ambito oggettivo del *Superbonus*, in via preliminare, è opportuno far presente che, nella circolare n. 24/E, l'Agenzia delle entrate ha precisato che sono ammessi al *Superbonus* gli interventi su immobili a destinazione « residenziale ».

Sono, inoltre, ammessi al *Superbonus* anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, a condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato (ad esempio, da strumentale agricolo, in abitativo).

Tale possibilità – già consentita ai fini del cosiddetto *ecobonus* nonché del cosiddetto *sismabonus* disciplinati dagli articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63 del 2013 (cfr. da ultimo circolare n. 19/E del 2020) – riguarda anche gli interventi ammessi al *Superbonus* che non costituisce una « nuova » agevolazione.

In particolare, per effetto del richiamo contenuto nell'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020 ai citati articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, è possibile fruire del *Superbonus* – nel rispetto delle

altre condizioni e adempimenti previsti dalla norma agevolativa – anche relativamente alle spese sostenute per interventi che comportino il cambio di destinazione d’uso del fabbricato originario in abitativo purché, come detto, tale variazione sia indicata chiaramente nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori.

Nel merito del quesito posto dall’Onorevole interrogante, relativo alle modifiche apportate dal decreto-legge n. 77 del 2021, si osserva che il comma 10-*bis* dell’articolo 119 del decreto Rilancio, introdotto dal citato decreto-legge n. 77 del 2021 disciplina una specifica modalità di determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus* nel caso di interventi effettuati dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all’articolo 10 del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all’articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266, e dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall’articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 38, a determinate condizioni.

In particolare, il limite di spesa ammesso al *Superbonus*, previsto per le singole unità immobiliari, è moltiplicato per il rapporto tra la superficie complessiva dell’immobile oggetto degli interventi agevolabili e la superficie media di una unità abitativa immobiliare, come ricavabile dal Rapporto Immobiliare pubblicato dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate ai sensi dell’articolo 120-*sexiesdecies* del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, qualora i predetti

soggetti siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) svolgano attività di prestazione di servizi socio-sanitari e assistenziali, e i cui membri del Consiglio di Amministrazione non percepiscano alcun compenso o indennità di carica;

b) siano in possesso di immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4, a titolo di proprietà, nuda proprietà, usufrutto o comodato d’uso gratuito. Il titolo di comodato d’uso gratuito è idoneo all’accesso alle detrazioni di cui al presente articolo, a condizione che il contratto sia regolarmente registrato in data certa anteriore alla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Come chiarito con la già citata circolare n. 30/E del 2020 (cfr. quesito 2.1.1) « per le ONLUS, le APS e le OdV, il comma 9, lettera *d-bis*) non prevede alcuna limitazione espressa relativamente alla tipologia di immobili e, si ritiene che il beneficio spetti per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale e dalla destinazione dell’immobile oggetto degli interventi medesimi ferma restando la necessità che gli interventi ammessi al *Superbonus* siano effettuati sull’intero edificio o sulle unità immobiliari ».

Ciò posto, si sottolinea che la norma non ha esteso alle ONLUS la possibilità di avvalersi dell’agevolazione per gli interventi realizzati su immobili rientranti nelle categorie catastali B/1, B/2 e D/4 (ospedali, case di cura e conventi), ma ha solamente introdotto per tali interventi una specifica modalità di determinazione del limite di spesa ammesso al *Superbonus*.