

Normativa e prassi

Poker di interpelli sul Superbonus: il beneficio è ad ampio raggio

9 Settembre 2020

Che si tratti di interventi sull'immobile in consegna, sull'unità collabente, sulla casa in comodato d'uso, sulla villetta a schiera, il credito d'imposta è sempre fruibile

bonus
Image not found or type unknown

Via libera al Superbonus per il rifacimento di un immobile situato in zona sismica, se il compromesso è stato siglato nel 2018 ma la consegna e l'acquisto sono previsti tra settembre e ottobre 2020. È il chiarimento fornito dall'Agenzia nel primo dei quattro interpelli sull'applicazione dell'eccezionale credito d'imposta (risposte [n. 325/2020](#), [n. 326/2020](#), [n. 327/2020](#), [n. 328/2020](#) del 9 settembre).

(risposta n. 325)

La demolizione e il rifacimento di un immobile facente parte di un complesso residenziale ricadente in una zona sismica, può beneficiare del Superbonus (DI n. 34/2020), se l'istante ha firmato il compromesso nel 2018 ma la consegna avviene tra settembre e ottobre 2020. L'agevolazione, infatti, al ricorrere di tutti i requisiti indicati dalla normativa e dalla prassi, spetta per le spese sostenute tra il 1° luglio 2020 e il 31 dicembre 2021. E' quanto indicato in sintesi nella risposta dell'Agenzia [n. 325/2020](#).

L'istante, che pensava comunque di utilizzare il Sismabonus (articolo 16, DI n. 63/2013), chiede in sostanza se può fruire dell'aliquota più elevata, pari al 110% della spesa sostenuta. Per l'opzione "sconto in fattura", altro quesito posto dall'istante, l'Agenzia ricorda fra l'altro il visto di conformità che attesta la sussistenza dei presupposti che danno diritto al credito d'imposta in esame, l'asseverazione del rispetto dei requisiti tecnici degli interventi effettuati e la congruità delle spese. Per quanto riguarda l'ammontare massimo dello sconto in fattura, l'Agenzia precisa che il contributo sotto forma di sconto è pari alla detrazione spettante.

Infine, in merito alla possibilità che l'impresa non conceda lo sconto in fattura, l'Agenzia rileva semplicemente che per tale opzione è necessario l'accordo con il fornitore, rientrando tale intesa nelle ordinarie dinamiche dei rapporti contrattuali.

(risposta n. 326)

Si all'applicazione del Superbonus per le spese sostenute per gli interventi effettuati sull'unità collabente (censita al catasto come F2) attigua all'abitazione principale, entrambi oggetto di un programma di ristrutturazione con accorpamento, finalizzati alla riduzione del rischio sismico e all'efficientamento energetico (risposta [n. 326/2020](#)). L'Agenzia ricorda che il comma 10 dell'articolo 119 del DL 34/2020 è stato sostituito al fine di consentire alle persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, di beneficiare del Superbonus per gli interventi finalizzati al risparmio energetico realizzati fino a un massimo di due unità immobiliari (il limite numerico non opera nel caso di interventi antisismici). In sostanza, le modifiche hanno posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni mentre hanno tolto la limitazione, in origine prevista, che l'immobile doveva essere adibito ad abitazione principale. L'Agenzia, inoltre, evidenzia che le detrazioni dell'Ecobonus e Sismabonus, disciplinate dagli articoli 14 e 16 del DL n. 63/2013, come chiarito anche nella circolare n. 19/2020, spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (unità collabenti) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati al Catasto. L'Agenzia ritiene che i principi sopra enunciati per l'Ecobonus e il Sismabonus si possano applicare anche ai fini del Superbonus e che l'istante, quindi, possa fruire dell'agevolazione anche relativamente alle spese sostenute per gli interventi realizzati sull'unità collabente.

(risposta n. 327)

È possibile beneficiare del Superbonus per gli interventi che prevedono la sostituzione dell'attuale generatore di calore con una pompa di calore, se l'immobile è in comodato d'uso. Niente Superbonus, invece per i lavori di tinteggiatura dello stesso immobile che possono, però, beneficiare del "bonus facciate" cioè della detrazione nella misura del 90% delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per il rifacimento e la pittura delle pareti esterne (articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160/2019). E' la sintesi della risposta [n. 327/2020](#).

L'Agenzia ricorda che la circolare 24/2020 ha precisato che ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base a un titolo idoneo come un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del

proprietario. L'Agenzia descrive poi l'elenco dettagliato degli interventi (trainanti e trainati) per i quali spetta il Superbonus e delle parti degli edifici su cui devono essere realizzati (ad esempio le parti comuni di edifici residenziali in "condominio", gli edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze, eccetera)

L'istante nell'interpello non ha precisato se l'immobile sul quale intende effettuare gli interventi rientri tra quelli ammessi al beneficio. In caso affermativo, e nel rispetto delle altre condizioni richieste dalla norma, l'Agenzia ritiene che l'istante potrà fruire del Superbonus relativamente alla sostituzione del generatore di calore e installazione della pompa di calore.

(risposta n. 328)

Il proprietario di una villetta a schiera può fruire del Superbonus per gli interventi che intende realizzare sull'immobile, a prescindere dalla condizione che lo stesso sia adibito a prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015. La precisazione arriva dall'Agenzia con la risposta **n. 328/2020**. In base alla normativa sul bonus in esame, ciò che rileva, infatti, è il requisito delle “*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*”, o che “*l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva*”. Considerando che la valutazione dell' “indipendenza funzionale” e dell' “accesso autonomo dall'esterno” dell'immobile, esula dalle competenze degli interpelli, l'Agenzia ritiene che in presenza dei requisiti richiesti l'istante possa applicare la detrazione del 110% ai lavori sulla villetta a schiera.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/poker-interpelli-sul-superbonus-beneficio-e-ad-ampio-raggio>