

Normativa e prassi

Unica unità, tre destinazioni d'uso: solo l'abitazione accede al Superbonus

8 Gennaio 2021

Se invece su un'abitazione unifamiliare il proprietario vuole eseguire dei lavori di ristrutturazione con ampliamento, il credito non spetta per la parte di nuova costruzione

immagine generica illustrativa
image not found or type unknown

Il proprietario di un edificio composto da un'abitazione, un ufficio e un vano adibito a cabina elettrica, tutti funzionalmente indipendenti, potrà fruire del *Superbonus* con riferimento alla sola unità ad uso residenziale. In caso di ristrutturazione senza *demolizione* con ampliamento del fabbricato, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente e non anche a quelle di nuova costruzione. Sono in sintesi i chiarimenti dell'Agenzia contenuti rispettivamente nelle risposte **n. 21** e **n. 24** dell'8 gennaio 2021 in materia della *maxi-agevolazione* del 110%.

Risposta n. 21/2020

Il proprietario di un edificio composto da un'abitazione, un ufficio e un vano adibito a cabina elettrica con servitù a favore dell'Enel, tutti funzionalmente indipendenti, potrà fruire del *Superbonus* con riferimento alla sola unità ad uso residenziale e sempre nel presupposto che ricorrano tutti i requisiti richiesti dalla normativa. Tale unità, oltre alle installazioni e ai manufatti come acqua, gas, energetica, che le conferiscono il requisito dell'indipendenza, dovrà disporre anche di un accesso autonomo dall'esterno, secondo quanto previsto dalle disposizioni del DI "Rilancio" e della prassi (circolare n. 24/2020).

I lavori sulle altre due unità immobiliari che compongono l'edificio e delle quali l'istante è proprietario non sono residenziali, invece, e non potranno beneficiare della detrazione d'imposta. Per quanto riguarda i soggetti, la natura degli immobili e degli interventi e tutti gli altri adempimenti, l'Agenzia rimanda alla circolare n. 24/2020 (vedi articolo "***Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura***").

Risposta n. 24/2020

Il secondo interpello riguarda un'abitazione unifamiliare funzionalmente indipendente con accesso esclusivo da via pubblica, sulla quale il proprietario intende effettuare un intervento di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento del volume riscaldato, oltre a interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno, pompa di calore e fotovoltaico) sulla parte di edificio esistente che porteranno ad un miglioramento di due classi energetiche dell'immobile.

L'Agenzia chiarisce che ai fini del *Superbonus* gli interventi, a eccezione dell'impianto fotovoltaico, devono riguardare comunque edifici o unità immobiliari "esistenti", non essendo agevolati gli interventi realizzati in fase di nuova costruzione. Quindi, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (articolo 16-*bis* del Tuir) in caso di ristrutturazione senza demolizione con ampliamento del fabbricato, la detrazione compete solo per le spese riferibili alla parte esistente in quanto l'ampliamento configura, comunque, una nuova costruzione. Il contribuente dovrà mantenere due fatturazioni separate una per la ristrutturazione e una per l'ampliamento, o, in alternativa, farsi rilasciare un'apposita attestazione dell'impresa di costruzione o ristrutturazione con gli importi per ciascuna tipologia di intervento.

Di conseguenza, tranne le spese per l'installazione di impianto fotovoltaico, che possono essere effettuate anche su edificio di nuova costruzione, la ristrutturazione senza demolizione dell'edificio esistente e con ampliamento dello stesso può fruire del *Superbonus* solo per le spese sulle parti esistenti perché l'ampliamento configura nuova costruzione.

Nell'interpello in esame l'Agenzia ritiene che, nel rispetto della normativa vigente, l'istante potrà fruire del *Superbonus* sugli interventi di efficientamento energetico, per le spese relative alla parte esistente con esclusione, quindi, di quelle sostenute per l'ampliamento, mentre per l'installazione dell'impianto fotovoltaico l'agevolazione spetta sull'intera spesa sostenuta, anche se interessa la porzione di nuova costruzione.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/unica-unita-tre-destinazioni-duso-solo-labitazione-accede-al>