

Normativa e prassi

Superbonus e altre agevolazioni su un intervento edilizio radicale

24 Febbraio 2021

Con articolate argomentazioni l'Agenzia delle entrate spiega che molte norme sono collegate e sovrapponibili e che, a volte, si può optare per una detrazione e non per l'altra

immagine generica ristrutturazioni Il proprietario di un'unità immobiliare, sulla quale ha avviato, a fine 2019, un importante intervento di ristrutturazione edilizia con inizio differito di svariati lavori, per gli interventi di riduzione del rischio sismico, in relazione ai quali ha presentato l'asseverazione tardivamente (cioè, dopo la Scia), non può accedere né al *Sismabonus* né al *Superbonus*. Riguardo agli altri lavori, anche di miglioramento energetico, può scegliere, in linea di massima, la detrazione che preferisce. È, in estrema sintesi, il contenuto della **risposta n. 127** del 24 febbraio 2021.

Con specifico riferimento all'intervento riguardante le parti strutturali dell'edificio di parziale demolizione e ricostruzione senza variazioni di volume, dal quale deriva il passaggio a due classi di rischio sismico inferiori, l'Agenzia fa notare che il contribuente ha presentato la Scia (segnalazione certificata di inizio attività) il 26 settembre 2019, trasmettendo, prima dell'inizio dei lavori, ad integrazione della Scia, l'asseverazione prevista dall'articolo 3, comma 3, del Dm n. 58/2017, solo il 23 giugno 2020. Lo stesso Dm, in vigore al momento di presentazione della Scia e ora modificato dal decreto Mit n. 24/2020, prevedeva che a questa fosse allegata, per l'accesso alle detrazioni, anche l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale della classe di rischio dell'edificio prima dei lavori e quella conseguibile dopo l'esecuzione dell'intervento progettato. Per questo motivo, con la circolare n. 19/2020, l'amministrazione ha ribadito che un'asseverazione tardiva impedisce l'accesso al *Sismabonus* (articolo 16, comma 1-*quater*, del Dl n. 63/2013) e, di conseguenza, al *Superbonus* (articolo 119, comma 4, del decreto "Rilancio"). In ogni caso, l'istante può, nel rispetto delle condizioni previste, fruire della detrazione del 50% delle spese sostenute per

la ristrutturazione, nel limite massimo di 96mila euro, da spendere in dieci quote annuali di pari importo (**articolo 16-bis**, comma 1, lettera i) del Tuir).

Riguardo ai lavori sull'involucro dell'intero edificio e alla possibilità che l'intervento sulle strutture opache verticali dello stesso ricada nel "*bonus facciate*" (articolo 1, commi da 219 a 223, legge n. 160/2019) mentre quello sulle strutture opache orizzontali e la sostituzione di serramenti e infissi nell'"*ecobonus*" (articolo 14, DI n. 63/2013) o, in alternativa, che tali interventi siano attratti nel perimetro del *Superbonus*, l'Agenzia, osserva che: gli interventi ammessi al "*bonus facciate*" possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica riguardanti l'involucro oppure tra quelli di recupero del patrimonio edilizio e il contribuente può beneficiare, per le medesime spese, di una sola delle dette agevolazioni. Nella circolare n. 24/2020, poi, l'Agenzia rintraccia un'analogia indicazione riguardo al *Superbonus* ove si precisa che gli interventi trainanti ammessi all'agevolazione possono astrattamente rientrare anche tra quelli di riqualificazione energetica (articolo 14 DI n.63/2013) o di recupero del patrimonio edilizio (articolo 16 DI n. 63/2013).

Pertanto, in considerazione della possibile sovrapposizione degli ambiti oggettivi previsti dalle rispettive normative, il contribuente potrà avvalersi, per le medesime spese, di una sola delle predette agevolazioni.

Inoltre, tenuto sempre conto dell'impossibilità di fruire di più agevolazioni sulle stesse spese, se sull'edificio in questione si realizzano interventi riconducibili a diverse agevolazioni, il contribuente potrà fruire delle corrispondenti detrazioni a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione.

Nel caso in esame, pertanto, l'istante potrà scegliere, con riferimento ai lavori sull'involucro dell'intero edificio, l'agevolazione di cui avvalersi.

Per completezza, l'amministrazione ricorda che nel caso di interventi che comportano l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa su cui calcolare la specifica detrazione, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori. Pertanto, visto che l'edificio composto da un'unica unità abitativa, a fine lavori, risulterà suddiviso in tre abitazioni, ai fini della determinazione del limite di spesa ammesso alle detrazioni, rileva l'esistenza prima dell'inizio dei lavori, dell'unica unità immobiliare censita in Catasto.

Infine, per l'Agenzia, la sostituzione dell'impianto di riscaldamento invernale con tre distinti

impianti a servizio di ciascuna unità immobiliare derivante dal frazionamento dell'unità immobiliare, non può essere intervento "trainante" ai fini del *Superbonus*, né può rientrare nell'*ecobonus* in quanto "nell'ambito dei predetti interventi" è ammissibile la trasformazione degli impianti individuali autonomi in impianti di climatizzazione invernale centralizzati con contabilizzazione del calore, mentre è esclusa la trasformazione o il passaggio da impianti di climatizzazione invernale centralizzati per l'edificio o il complesso di edifici ad impianti individuali autonomi (punto 10, Allegato A, DI n. 63/2013).

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-e-altre-agevolazioni-intervento-edilizio-radical>