

Normativa e prassi

Superbonus: nuovi quesiti, nuove risposte dell'Agazia

13 Aprile 2021

Non si affievolisce l'appeal per la più sostanziosa tra le agevolazioni fiscali, di conseguenza si moltiplicano le domande sulla verifica del possesso dei requisiti per accedervi



La Onlus di diritto fruisce del *Superbonus*, perché rientra “di diritto” tra i beneficiari dell'agevolazione, su tutti gli immobili oggetto degli interventi. Niente *maxi-sconto*, invece, per i lavori iniziati nel 2018 senza asseverazione, in base alle disposizioni al quel tempo vigenti, e, infine, sì al *Superbonus* sull'accorpamento di più unità immobiliari, ma con diversi limiti di spesa, a seconda della tipologia di

interventi. Con le risposte nn. **239**, **240** e **242** del 13 aprile 2021, l'Agazia delle entrate torna a ripassare la normativa (**articolo 119**, DI “Rilancio”) e la prassi alla base dell'agevolazione, traendo le relative conclusioni.

Risposta 239

Una cooperativa sociale, Onlus di diritto, che gestisce più residenze sanitarie accatastate come immobili a uso abitativo di categoria A/2 o A/3, dove si svolgono percorsi riabilitativi della salute mentale, chiede conferma della sussistenza dei requisiti, soggettivo e oggettivo, necessari all'ingresso nel perimetro del *super sconto* fiscale.

Ebbene, in tal caso, l'Agazia ricorda che il comma 9, lettera *d-bis*), dell'articolo 119 del decreto

“Rilancio” stabilisce specificamente che l'agevolazione si applica agli interventi effettuati, tra le altre, dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale (Onlus, di cui all'articolo 10 del Dlgs n. 460/1997, come l'istante). In particolare, il beneficio spetta per tutti gli interventi agevolabili, indipendentemente dalla categoria catastale, fermo restando l'esclusione prevista al comma 15-bis dell'articolo 119, e dalla destinazione degli immobili oggetto dei lavori.

Inoltre, poi, come ha chiarito nella circolare n. 30/2020, in questa ipotesi non opera neanche la limitazione contenuta nel comma 10 dello stesso articolo 119, in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus* limitatamente a due unità immobiliari, in quanto tale disposizione riguarda solo le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni.

Risposta 240

Un contribuente che ha iniziato, nel 2018, un intervento di ristrutturazione (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr n. 380/2001) e, in particolare, di miglioramento statico di una unità immobiliare (C/2), con contestuale cambio di destinazione d'uso in abitativo, presentando la richiesta di permesso a costruire, senza depositare l'asseverazione, vorrebbe comunque avvalersi del *Superbonus*. A suo favore, si appella al fatto che a suo tempo intendeva fruire di altre agevolazioni (articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir e articolo 16, comma 1-bis del Dl n. 63/2013), per le quali non era previsto il deposito dell'asseverazione.

L'Agenzia non condivide l'aspirazione del contribuente, in quanto, per i lavori antisismici il comma 13 lettera b) dell'articolo 119 del “Rilancio” dispone che *“per gli interventi di cui al comma 4 (interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63), l'efficacia degli stessi al fine della riduzione del rischio sismico è asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, della direzione dei lavori delle strutture e del collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, iscritti agli ordini o ai collegi professionali di appartenenza, in base alle disposizioni del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti n. 58 del 28 febbraio 2017”*: questa norma era già in vigore all'epoca della presentazione della richiesta di permesso a costruire effettuata dall'istante.

Inoltre, il richiamato decreto ministeriale, all'articolo 3, comma 3 prevedeva che: *“il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione ..., è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti”*.

In vigore di tale disposizione, modificata dal successivo decreto n. 24/2020 del Mit il quale però si applica con riferimento ai titoli abilitativi richiesti dal 16 gennaio 2020, l'Agenzia pertanto ribadisce

che un'asseverazione tardiva non consente l'accesso alla maxi detrazione (cfr circolare n. 19/2020).

Quindi, il decreto "Rilancio" non introduce un nuovo obbligo di attestazione del rischio sismico, ma si limita a disporre, tra le altre, la possibilità di poter beneficiare, per gli interventi antisismici (DI n. 63/2013 commi da 1-bis a 1-septies) di un'aliquota più elevata di detrazione.

Detto ciò, osservato che l'istante, contestualmente alla segnalazione della richiesta del permesso a costruire del 2018, ha omesso di allegare, allo sportello unico, l'asseverazione ai fini dell'attestazione della classe di rischio sismico, l'amministrazione precisa che lo stesso non può accedere né al *Sismabonus* né al *Superbonus* ma può, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste, i lavori fruendo della detrazione per le ristrutturazioni edilizie (articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del Tuir) nella misura attualmente prevista del 50% delle spese sostenute nel limite massimo di spesa di 96mila euro, da utilizzare in 10 quote annuali di pari importo (cfr. articolo 16, comma 1, del decreto legge n. 63/2013).

Infatti, come chiarito con la circolare n. 19/2020 è possibile fruire della detrazione d'imposta per interventi di ristrutturazione edilizia, in caso di lavori su unità immobiliari che risulteranno con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso in abitativo. Pertanto, l'istante potrà fruire della detrazione per la ristrutturazione edilizia, con riferimento alle spese per gli interventi realizzati sull'unità immobiliare (C/2) per la quale al termine dei lavori è previsto il cambio di destinazione d'uso in abitativo.

Risposta 242

Più articolati gli interventi e più articolata la risposta dell'Agenzia fornita a una contribuente comproprietaria, insieme al marito, di un intero fabbricato, composto da una abitazione con relativo garage autonomamente accatastati, e di altre due unità immobiliari, accatastate in C/2 e C/6, indipendenti dall'abitazione e prive di preesistenti "allacciamenti". Questa, che intende demolire il tutto, per poi realizzare un'unica abitazione con relativa pertinenza (il garage), chiede di sapere se può accedere al *Superbonus* per gli interventi, sia "trainanti" sia "trainati", di efficientamento energetico e antisismici che realizzerà sulle distinte unità immobiliari e, se sì, quali sono i massimali di spesa agevolabili. Se no, auspica almeno all'ammissione alla detrazione pari all'85% per l'intervento combinato di riduzione del rischio sismico e di riqualificazione energetica (articolo 14, comma 2-*quater*.1 del DI n. 63/2013, l' "eco-sismabonus").

In merito, prospetta di essere ammessa al beneficio più sostanzioso, considerando il limite di spesa

di 96mila euro per ciascuna delle tre unità immobiliari iniziali, in quanto funzionalmente indipendenti.

Gli interventi programmati dall'istante, precisa l'Agenzia, rientrano nell'ambito del *Superbonus* grazie alle modifiche apportate dall'ultima legge di bilancio, la quale è intervenuta sul comma 9, lettera a) dell'articolo 119 del decreto "Rilancio", prevedendo che il *Superbonus* si applica anche agli interventi effettuati *"dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche"*. L'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da più unità immobiliari (fino a 4) di un unico proprietario o in comproprietà. Al riguardo, in assenza di specifiche indicazioni nella norma, le pertinenze non vanno considerate autonomamente anche se distintamente accatastate per il computo delle unità immobiliari.

Poi l'Agenzia si concentra sui limiti di spesa ammissibili. Nel presupposto che gli interventi di demolizione e ricostruzione, prospettati dalla contribuente, rientrino tra quelli di ristrutturazione edilizia (articolo 3, comma 1, lettera d), Dpr n. 380/2001), come risultante dal titolo amministrativo e che sussistano tutte le condizioni previste dalla norma, la stessa potrà beneficiare del *Superbonus* secondo le seguenti modalità:

- per gli interventi antisismici (comma 4, articolo 119, DI "Rilancio"), il limite di spesa è pari a 96mila euro per ciascuna delle tre unità immobiliari che costituiscono l'edificio prima dell'inizio dei lavori (gli immobili classificati in C/2 e C/6 e l'abitazione con la relativa pertinenza, unitariamente considerate)
- per gli interventi di riqualificazione energetica (commi 1 e 2 dell'articolo 119), il limite di spesa, riferito a ciascun intervento agevolabile (trainanti e trainati) è calcolato con riferimento solo all'unità abitativa, trattandosi dell'unico immobile dotato di preesistente impianto di riscaldamento.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/superbonus-nuovi-quesiti-nuove-risposte-dellagenzia>