

Normativa e prassi

Due risposte per due sottotetti: la materia è il Superbonus

14 Aprile 2021

Tra le precisazioni fornite anche chiarimenti sull'applicazione della detrazione prevista per le ristrutturazioni edilizie spettanti soltanto per il ripristino di edifici già esistenti

sottotetto **Risposta n. 247**

Nel primo caso l'istante possiede al 50% con la moglie un appartamento situato in un edificio composto da due unità abitative, non funzionalmente autonome e con accesso comune dall'esterno. La moglie è proprietaria esclusiva dell'altra abitazione. L'edificio è composto anche da un magazzino, per un quarto dell'istante e per tre quarti della moglie. L'istante chiede se sia possibile fruire del *Superbonus* per una serie di interventi.

In particolare, i coniugi intendono effettuare su tutto l'edificio la coibentazione termica delle pareti verticali perimetrali, considerate parti comuni, realizzare, sui singoli appartamenti, la sostituzione dei serramenti e la coibentazione del solaio sottotetto non riscaldato (interventi "trainati"), e infine, contestualmente, rifare la copertura, che però essendo di chiusura a un sottotetto non riscaldato non rientra negli interventi legati al 110% ma nel *bonus* ristrutturazione con detrazione al 50%.

Il contribuente, chiarisce l'Agenzia, alla luce della modifica normativa intervenuta con la legge di bilancio 2021, in base a cui 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 comproprietari, può usufruire del *Superbonus* per gli interventi descritti. Nel caso in esame, l'edificio è composto da un'unità abitativa e da un magazzino, in comproprietà tra l'istante e la moglie (il magazzino in percentuali diverse) e un altro appartamento di proprietà esclusiva della moglie.

Inoltre, l'Agenzia richiama la circolare n. 24/2020, che ha chiarito che nel caso di più interventi agevolabili realizzati sullo stesso edificio, il limite massimo di spesa ammesso in detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di essi. Pertanto qualora, come

nell'ipotesi esaminata, si effettuino oltre al cappotto termico altri interventi trainati sulle parti pertinenziali ai singoli appartamenti, come la sostituzione dei serramenti e la coibentazione del solaio non riscaldato, il limite massimo di spesa ammesso al *Superbonus* sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascun intervento, a patto che i relativi costi siano contabilizzati distintamente.

L'amministrazione pone poi l'attenzione, in particolare, sulla sostituzione dei serramenti, intervento che può usufruire autonomamente dell'*ecobonus*, ma anche della detrazione del 110% se "trainato" ed effettuato congiuntamente a un intervento "trainante" e sempre che comporti il miglioramento di almeno due classi energetiche o, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

Riguardo, infine, alla coibentazione del sottotetto, l'intervento, dopo le modifiche introdotte dalla legge di bilancio 2021, rientra tra gli interventi trainanti finalizzati all'efficienza energetica senza che il concetto di superficie disperdente sia vincolato soltanto a tale locale eventualmente esistente. Ciò significa che è ammesso al *Superbonus* anche la coibentazione del sottotetto, nel presupposto che la condizione di intervenire su più del 25% della superficie disperdente sia raggiunta con la coibentazione delle superfici che, prima dell'intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno.

L'importo massimo di detrazione spettante dovrà essere ripartito tra i detentori o possessori dell'immobile che partecipano alla spesa in ragione dei costi sostenuti e documentati.

Risposta n. 248

L'istante è proprietario di due unità immobiliari accatastate come C/2, situate nel sottotetto di un edificio composto da altre tre unità immobiliari riscaldate di categoria A/2 ("Abitazione tipo civile"). Il contribuente vuole ricavare dalle sue due proprietà, tramite demolizione e ricostruzione delle sole pareti interne per una nuova organizzazione degli spazi, un unico immobile A/2 con un aumento della volumetria del 10% rispetto a quella preesistente.

Il quesito riguarda la possibilità di applicare il *Superbonus* del 110% in relazione ad alcuni interventi "trainanti" e "trainati" realizzati sulle parti comuni dell'edificio e sulle singole abitazioni (descritti dettagliatamente nell'interpello) e la detrazione del 50% per i lavori di manutenzione straordinaria le zone esterne comuni e per la ristrutturazione della parte già esistente del sottotetto, che diverrà abitativo, effettuata dall'istante.

Il contribuente fa inoltre presente che le unità immobiliari al piano terra effettuano un salto di 2 classi energetiche, l'appartamento del primo piano un salto di 4 classi energetiche e il sottotetto trasformato in abitazione guadagnerà 5 classi energetiche.

L'Agenzia ribadisce il *Superbonus*, come precisato nella circolare n. 24/2020, spetta per gli interventi trainati soltanto se effettuati congiuntamente ai trainanti e cioè se le date delle spese sostenute per i primi sono ricomprese nell'intervallo di tempo che va dall'inizio e alla fine dei lavori per la realizzazione dei secondi.

Riguardo le detrazioni applicabili per la ristrutturazione e l'ampliamento del sottotetto effettuata dall'istante (*sismabonus*, *ecobonus* e *bonus* ristrutturazioni previsto dall'articolo 16-*bis* del Tuir), l'Agenzia precisa che si tratta di agevolazioni spettanti soltanto per le spese riferibili alla parte esistente dell'unità immobiliare e non per il suo ampliamento, in tal caso si configurerebbe una "nuova costruzione" e quindi l'esclusione dal beneficio (circolare n. 19/2020). Il contribuente dovrà, quindi, tenere distinte le fatturazioni relative ai due interventi (ampliamento e ristrutturazione) oppure procurarsi un'apposita attestazione che distingua le spese rilasciate dall'impresa o dal direttore dei lavori.

In relazione al miglioramento energetico dell'edificio, questo deve essere dimostrato dall'Ape, *ante* e *post* intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata, e va valutato sull'intero edificio in condominio e non con riferimento alle singole unità immobiliari che lo compongono.

L'istante, in ultima analisi, secondo l'Agenzia, può beneficiare del *Superbonus*:

- 1) per gli interventi di isolamento termico delle superfici esterne opache verticali e rifacimento del tetto, quale intervento trainante
- 2) per l'installazione di un impianto fotovoltaico, la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento e la fornitura di acqua calda sanitaria, sostituzione di serramenti e di infissi dell'immobile dell'istante, effettuati sull'immobile di sua proprietà con riferimento alla parte esistente e a condizione che le unità immobiliari in categoria C/2 diventino abitative, quali interventi trainati.

Potrà inoltre beneficiare del *bonus* ristrutturazioni con detrazione del 50%, per i lavori effettuati nella parte del sottotetto, che prevedono la demolizione e ricostruzione delle pareti esistenti con ridistribuzione interna dei locali e il contestuale cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari C/2 in un unico appartamento di categoria A/2, entro il limite di spesa di 96mila euro.

In relazione ai limiti di spesa, l'Agenzia ricorda che ai fini del 110%, in caso di accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, vanno considerate quelle censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi: ciò significa che per il calcolo delle agevolazioni deve essere presa in considerazione la situazione esistente all'inizio e non al termine dei lavori.

Infine, le Entrate danno il via libera alla detrazione del 50% anche in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria delle aree esterne comuni sostenuti dal condominio e per la parte

imputata all'istante.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/due-risposte-due-sottotetti-materia-e-superbonus>