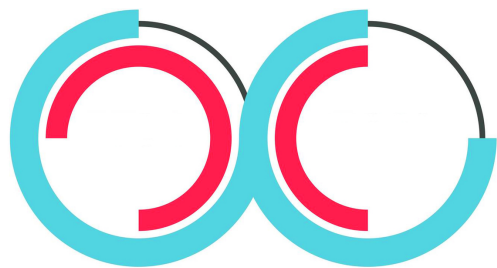


Normativa e prassi

Incendio e risarcimento, il Superbonus va in fumo

20 Settembre 2022

La detrazione è riconosciuta sulle spese sostenute e rimaste a carico del contribuente, pertanto non spetta il beneficio se i costi sono rimborsati e il rimborso non ha concorso al reddito



Con la **risposta n. 458** del 20 settembre 2022, l'Agenzia chiarisce i massimali di spesa detraibile per le ristrutturazioni dei singoli immobili e delle parti comuni condominiali, ribadendo che l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile, come un incendio, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute

per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione.

Il condominio istante è stato oggetto di un incendio nel 2021 che ha danneggiato l'ultimo piano mansardato ed il tetto delle mansarde. L'edificio in questione è soggetto alla sorveglianza delle Belle Arti ed è assicurato contro il danno da incendi con una compagnia di assicurazione che, successivamente al rogo, ha versato un acconto degli indennizzi previsti, a seguito del quale sono stati avviati i lavori di rifacimento del tetto, che sarà ricostruito con tecniche nuove che ne comporteranno anche un miglioramento antisismico.

I condomini intendono effettuare interventi anche sulle parti comuni danneggiate (i vani scala e le facciate interne) con opere edilizie riconducibili a quelle indicate nell'articolo 16-*bis* Tuir mentre gli inquilini degli ultimi due piani procederanno con un'opera di ristrutturazione complessiva delle proprie abitazioni.

Il condominio ha prodotto il contratto di assicurazione nel quale si stabilisce che oggetto della copertura, con riferimento all'incendio, è il risarcimento del danno e non il rimborso delle spese sostenute per ripristinare l'immobile; inoltre, ha precisato che le somme ricevute in acconto e non ancora liquidate a titolo definitivo riguardano i danni subiti dalle parti comuni dell'edificio (quali tetto e parte portante dell'edificio) e che la polizza stipulata a livello condominiale copre il danno sul fabbricato in generale e non i singoli condomini. In tal senso il pagamento è effettuato a favore del condominio.

Tanto premesso, il condominio chiede se:

- le spese sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto, che determineranno il miglioramento sismico dell'edificio, rientrino tra quelle ammesse al *Superbonus* anche a seguito del risarcimento pagato dall'impresa di assicurazione
- la detrazione di cui all'articolo 16-*bis* Tuir per gli interventi di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio (vani scale e facciate interne) spetti nella misura massima determinata dalla moltiplicazione del limite di euro 96mila per le unità residenziali presenti nell'edificio
- con riferimento agli interventi di ristrutturazione dei singoli appartamenti, rientranti in quelli richiamati nel citato articolo 16-*bis* Tuir, il limite di spesa di 96mila euro debba essere determinato proporzionalmente alla quota di spesa per la ristrutturazione su parti comuni attribuita in base ai millesimi di proprietà.

L'Agenzia premette che il decreto "Rilancio" disciplina la detrazione, nella misura del 110%, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (*Superbonus*). In relazione alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, l'articolo 16-*bis* Tuir prevede una detrazione dall'imposta lorda delle persone fisiche per le spese sostenute, tra l'altro, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c), e d) dell'articolo 3 Dpr n. 380/2001 (TU edilizia), effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, e sulle loro pertinenze. Si tratta, nello specifico, degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia. Nel caso di interventi effettuati sulle parti comuni degli edifici residenziali, inoltre, la detrazione spetta anche per le spese sostenute per interventi di manutenzione ordinaria di cui alla lettera a) del citato articolo 3 TU edilizia. Ai sensi dell'articolo 16, comma 1 Dl n. 63/2013, la detrazione attualmente è pari al 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96mila euro per unità immobiliare.

Tanto premesso, con riferimento alla possibilità di fruire del *Superbonus* con riferimento alle spese

sostenute per gli interventi di ricostruzione del tetto, l'Agenzia fa presente che la predetta detrazione spetta, a condizione che l'intervento prospettato possa essere tecnicamente riconducibile agli interventi "trainanti" antisismici previsti dall'articolo 119, comma 4 DI "Rilancio". L'efficacia degli interventi al fine della riduzione del rischio sismico è, inoltre, asseverata, ai sensi del comma 13 del citato articolo 119 DI "Rilancio", 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 n. 58/2017. I professionisti incaricati attestano, altresì, la corrispondente congruità delle spese sostenute in relazione agli interventi agevolati.

Con la circolare n. 28/2022 è stato ribadito che, trattandosi di una detrazione riconosciuta sulle spese effettivamente sostenute e rimaste a carico del contribuente, il *Superbonus* non spetta se le spese sostenute sono rimborsate e il rimborso non ha concorso al reddito. Eventuali contributi ricevuti dal contribuente devono essere sottratti dall'ammontare su cui applicare la detrazione del 110%. Si considerano, invece, rimaste a carico le spese rimborsate per effetto di contributi che hanno concorso a formare il reddito in capo al contribuente. Con la stessa circolare è stato, inoltre, chiarito che l'indennizzo assicurativo corrisposto a seguito del verificarsi di un evento che ha comportato un danno all'immobile (generalmente un incendio), non costituendo un rimborso direttamente collegato alle spese necessarie al ripristino dello stabile, non deve essere sottratto dalle spese eventualmente sostenute per l'effettuazione di interventi che danno diritto alla detrazione e che, quindi, potranno considerarsi rimaste interamente a carico dal contribuente.

Ne consegue che, nel caso in esame, tenuto conto che il condominio ha ricevuto dalla compagnia assicurativa una somma a titolo di indennizzo per i danni materiali e diretti subiti dall'edificio oggetto degli interventi agevolati, a seguito dell'evento previsto dal contratto di assicurazione, si ritiene che detta somma non vada sottratta alle spese sostenute per gli interventi prospettati e che pertanto, queste, possano considerarsi rimaste interamente a carico del condominio medesimo.

Relativamente ai quesiti inerenti la modalità di determinazione dei massimali di spesa per gli interventi sulle parti comuni riconducibili a quelli previsti dall'articolo 16-bis Tuir, l'Amministrazione ricorda che, con la circolare da ultimo citata, è stato ribadito che, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione fiscale in questione il limite di spesa ammesso alla detrazione (attualmente pari a 96mila euro) è annuale e riguarda il singolo immobile; in caso di più soggetti aventi diritto alla detrazione (comproprietari, eccetera), tale limite deve essere ripartito tra gli stessi per ciascun periodo d'imposta in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico. Inoltre, l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa ed alle sue

pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente, in quanto gli interventi edilizi effettuati sulla pertinenza non hanno un autonomo limite di spesa, ma rientrano nel limite previsto per l'unità abitativa di cui la pertinenza è al servizio.

Le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, poi, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate, dal condomino o dall'unico proprietario dell'intero edificio, in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Inoltre, nel caso in cui vengano effettuati dal medesimo contribuente, anche nello stesso edificio, sia lavori sulle parti comuni che lavori sul proprio appartamento, la detrazione spetta nei limiti di spesa precedentemente riportati, applicabili disgiuntamente per ciascun intervento.

Infine, conclude l'Agenzia, nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione e, in caso di più contitolari dell'unità abitativa, deve essere suddiviso tra gli stessi.

di

Martino Verrengia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/incendio-e-risarcimento-superbonus-va-fumo>