

Risposta n. 5/2022

OGGETTO: Superbonus - interventi di efficientamento energetico e antisismici su edificio di un unico proprietario (con usufrutto parziale a favore di un altro soggetto), composto da unità abitative residenziali e non - prevalenza della natura residenziale dell'edificio (Art. 119 DL n. 34 del 2020)

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'*Istante* è proprietario di un fabbricato composto da 4 unità immobiliari (con usufrutto parziale al 50 per cento a favore della madre), distintamente accatastate con relativo numero di subalterno e rendita catastale propria.

In particolare, l'edificio è costituito:

- da un corpo principale che comprende:

a) due abitazioni classificate nella categoria catastale A/2, poste al primo piano;

b) un laboratorio artigianale classificato nella categoria catastale C/3, posto al piano terra (posseduto in qualità di persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa arti e professioni) e concesso in locazione (dove il conduttore esercita la propria attività professionale), lo stesso non è riscaldato e fruisce di solo impianto elettrico indipendente;

- da una unità adiacente collegata strutturalmente al medesimo corpo di fabbrica

sempre a piano terra, con funzione di autorimessa, classificata nella categoria catastale C6, ed è pertinenziale alle due abitazioni, la stessa non è riscaldata.

Alle unità residenziali poste al primo piano, dotate di impianti idrici, termici ed elettrici indipendenti, si accede da strada pubblica attraverso una scala esterna condivisa che porta a un lastrico solare comune pavimentato con funzione di terrazza, il quale a sua volta conduce agli ingressi delle abitazioni; i percorsi non sono delimitati da portoni o cancelli propri alle unità residenziali.

Le unità C/3 e C/6 usufruiscono di ingresso proprio su pubblica via.

Più, specificatamente, fa presente che la superficie dell'unità C/3 è maggiore della somma delle altre tre, in quanto comprende anche l'area sottostante al lastrico solare pur avendo accesso autonomo, non ricade nella categoria di unità immobiliare funzionalmente indipendente, mancando di almeno tre impianti tecnici propri.

Il fabbricato, secondo l'*Istante*, nella sua interezza, è da definirsi a prevalente destinazione non residenziale.

L'*Istante* intende avvalersi delle misure fiscali previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), per gli interventi che intende effettuare di efficientamento energetico e isolamento termico, delle sole unità residenziali (con esclusione delle unità poste al piano terra) tramite coibentazione delle murature che le circondano (parti comuni) - intervento "*trainante*" - ed interventi "*trainati*" (quali sostituzione delle due caldaie autonome con due nuovi generatori di calore e acqua calda parimenti indipendenti, sostituzione degli infissi installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici, installazione di collettori solari, installazione di moduli fotovoltaici).

Intende, altresì, procedere al rifacimento del tetto dello stabile in modo che la nuova copertura sia maggiormente efficiente dal punto di vista del contenimento delle dispersioni termiche.

L'insieme delle misure di contenimento dei consumi comporterà il miglioramento di due classi energetiche dell'edificio.

Inoltre, intende rifare il tetto dell'edificio con criteri antisismici al fine di contribuire ad un miglioramento della risposta antisismica del fabbricato.

L'Istante, chiede, pertanto, se:

1. possa fruire del regime previsto dall'articolo 119, comma 9, lettera a) del decreto *Rilancio*, in relazione agli interventi effettuati dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, 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. In particolare, chiede di conoscere se i criteri di determinazione dei massimali di spesa, nonché i criteri di prevalenza della destinazione residenziale e di ripartizione delle spese agevolabili delle unità immobiliari possedute da un unico proprietario, siano i medesimi, rispetto a quelli previsti sulle parti comuni in condominio;
2. quali siano i criteri di determinazione delle agevolazioni spettanti in caso di interventi di efficientamento ed isolamento termico sull'edificio descritto in presenza di locali non riscaldati, sottostanti alle unità residenziali;
3. la spesa per lavori di risanamento della scala condivisa possa essere agevolata con detrazione d'imposta pari al 50 cento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che le disposizioni normative e quindi anche i chiarimenti di prassi applicabili alle agevolazioni fiscali relative ai fabbricati con parti a uso comune, tra cui i condomini, possano parimenti essere ritenute valide per persone fisiche proprietarie esclusive di fabbricato costituito da due a quattro unità immobiliari per le seguenti considerazioni.

Ritiene che per effetto della modifica introdotta dalla legge di bilancio 2021 all'articolo 119 comma 9, lettera a), decreto *Rilancio*, le persone fisiche proprietarie di fabbricato costituito da due a quattro unità immobiliari, possano fruire dei benefici ivi

previsti. L'inserimento nella norma alla lettera a), accanto ai condomini, tra le varie fattispecie previste per le agevolazioni del *Superbonus*, determina quindi l'equivalenza di regime tra il condomino e i proprietari di fabbricato, anche se posseduto da un unico proprietario o in comproprietà, costituito da due a quattro unità immobiliari.

Ritiene, altresì, che possa avvalersi, per i lavori di risanamento della scala comune, delle detrazioni pari al 50 per cento.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito decreto *Rilancio*), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito dalla legge 1° luglio 2021, n. 101), dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108) e, da ultimo, dall'articolo 1, comma 1, del decreto legge 11 novembre 2021, n. 157 (in corso di conversione), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, 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 (*c.d.* *Superbonus*).

Le predette disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (*c.d.* "*ecobonus*") nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (*cd.* "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono

indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio* mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E, e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E, a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di *Superbonus*, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Al riguardo, si evidenzia che il predetto *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative agli interventi finalizzati all'efficienza energetica nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici, previsti nei commi 1 e 4 del citato articolo 119 del decreto *Rilancio*, (cd. interventi "trainanti") nonché agli ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 2, 5, 6 e 8 del medesimo articolo 119, effettuati, tra l'altro, su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia "trainanti", sia "trainati").

In relazione agli interventi che riguardano le parti comuni dell'edificio, la citata circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito che, tenuto conto della locuzione utilizzata dal legislatore nell'articolo 119, comma 9, lettera a), del decreto *Rilancio*, riferita espressamente ai «condomini» e non alle "parti comuni" di edifici, ai fini dell'applicazione del *Superbonus* l'edificio oggetto degli interventi deve essere costituito in condominio secondo la disciplina civilistica prevista dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile.

Successivamente, con la legge di bilancio 2021, la lettera n) del citato comma 66

ha modificato il predetto 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*».

Per effetto della modifica sopra indicata, pertanto, l'agevolazione spetta anche se gli interventi sono realizzati su edifici non in condominio, in quanto composti da 2 a 4 unità immobiliari di un unico proprietario o in comproprietà tra persone fisiche ed è riferita alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021.

Come chiarito in risposta all'interrogazione in Commissione Finanze n. 5-05839 del 29 aprile 2021, ai fini della verifica del limite delle quattro «*unità immobiliari*», in assenza di specifiche indicazioni nella norma, si ritiene che le pertinenze non debbano essere considerate autonomamente anche se distintamente accatastate, tenuto conto della *ratio* della modifica operata dalla legge di bilancio 2021.

Tenuto conto che la previsione, di cui trattasi, è inserita nel comma 9, lettera a) dell'articolo 119, ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, agli edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche, si applicano, in generale, i chiarimenti di prassi forniti relativamente agli edifici in "condominio".

Ciò comporta che, nel caso di edifici di un unico proprietario, e sulla scorta dei chiarimenti forniti con la citata circolare n. 24/E del 2020, laddove sussistano tutti i requisiti richiesti dalla norma, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese di importo variabile in funzione del numero delle unità immobiliari di cui l'edificio è costituito comprese le pertinenze.

Inoltre, va verificato che l'edificio oggetto degli interventi sia residenziale nella sua interezza; pertanto, è possibile fruire del *Superbonus*, in presenza di ogni altro requisito, solo qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a

residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento.

Ai fini della verifica della natura "*residenziale*" dell'edificio, non va conteggiata la superficie catastale delle pertinenze delle unità immobiliari di cui si compone l'edificio. Pertanto, ad esempio, nel caso di un box o di una cantina pertinenziale di una abitazione ovvero nel caso di un magazzino pertinenziale di una unità immobiliare a destinazione commerciale, la superficie catastale di tali pertinenze non va considerata.

Con specifico riferimento alla fattispecie in esame, riguardante la possibilità per l'*Istante* di beneficiare del. *Superbonus*, in relazione alle spese sostenute, quale comproprietario dell'edificio composto da un unico corpo di fabbrica che comprende due unità residenziali, una pertinenza ed una unità censita nella categoria catastale C/6, occorre rilevare che laddove non sussista la condizione della prevalenza della residenzialità, come rappresentato dallo stesso *Istante*, secondo i criteri sopra precisati, non può fruire delle agevolazioni previste dal decreto *Rilancio*.

Risulta, di conseguenza assorbito l'ulteriore quesito (sub 2) posto dall'*Istante*.

Con riferimento al quesito sub 3), sulla possibilità di fruire della detrazione nella misura del 50 per cento per gli interventi che riguardano il rifacimento delle scale all'interno dell'edificio posseduto da un unico proprietario, si rappresenta che l'articolo 16-*bis* del Testo unico delle imposte sui redditi di cui al d.P.R. n. 917 del 1986, (di seguito Tuir) disciplina 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 del d.P.R. n. 380 del 2001 (Testo unico dell'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

lett. a) del citato articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

A seguito di varie proroghe disposte per poter fruire del regime agevolato in esame e, da ultimo, per effetto delle modifiche operate dall'articolo 1, comma 58, lett. b), n. 1), della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), l'articolo 16, comma 1 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 prevede che *«per le spese documentate, relative agli interventi indicati nel comma 1 del citato articolo 16-bis, spetta una detrazione dall'imposta lorda fino ad un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 96.000 euro per unità immobiliare. La detrazione è pari al 50 per cento per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2021»*.

Come chiarito con la circolare 25 giugno 2021, n 7/E, risultano ricompresi, a titolo esemplificativo, nella manutenzione straordinaria, tra l'altro, gli interventi di rifacimento di scale e rampe.

Nella medesima circolare n. 7/E del 2021 viene, inoltre, ribadito che ai fini della detrazione in esame, i chiarimenti forniti per i condomini valgono anche quando un intero edificio, composto da due o più unità immobiliari distintamente accatastate, è posseduto da un unico proprietario o da più comproprietari e siano in esso rinvenibili parti comuni alle predette unità immobiliari.

Ciò comporta che:

- la locuzione "*parti comuni di edificio residenziale*" deve essere considerata in senso oggettivo e non soggettivo e va riferita, dunque, alle parti comuni a più unità immobiliari e non alle parti comuni a più possessori. In tal caso, pertanto, l'unico proprietario (o i comproprietari) dell'intero edificio ha diritto alla detrazione per le spese relative agli interventi realizzati sulle suddette parti comuni;

-in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio, le relative spese possono essere considerate, ai fini del calcolo della detrazione, soltanto se riguardano un edificio residenziale considerato nella sua interezza. Qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio sia superiore al 50 per cento, è possibile ammettere alla detrazione anche il proprietario e

il detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengano le spese per le parti comuni. Se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da parte dei possessori o detentori di unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio;

- le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, devono essere considerate dall'unico proprietario dell'intero edificio in modo autonomo ai fini dell'individuazione del limite di spesa detraibile. Pertanto, 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; nel caso di titolarità di più appartamenti, il limite massimo di spesa relativo ai lavori sulle parti comuni va considerato autonomamente per ciascuna abitazione.

Tanto premesso, nel caso di specie, al ricorrere di ogni altra condizione non oggetto della presente istanza, l'*Istante* potrà fruire della detrazione di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR, attualmente nella misura pari al 50 per cento delle spese sostenute, calcolata su un ammontare massimo delle stesse pari a 96.000 per immobile, per gli interventi di rifacimento delle scale, secondo i criteri sopra precisati. In particolare, considerato che la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio è inferiore al 50 per cento, la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni dovrà essere commisurata alle sole unità immobiliari destinate ad abitazione comprese nel medesimo edificio.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi edilizi alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute nel rispetto della norma agevolativa, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione

finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)