

Risposta n. 210

OGGETTO: Superbonus - interventi antisismici attuati mediante demolizione di tre unità immobiliari non residenziali e ricostruzione di due unità abitative unifamiliari - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

QUESITO

L'Istante intende realizzare lavori di demolizione e ricostruzione dei seguenti 3 immobili ubicati su un fondo di sua proprietà e di riduzione del rischio sismico:

- uno classificato come unità collabente (categoria F/2);
- uno classificato come deposito agricolo (categoria C/2);
- uno adibito a stalla (categoria C/6).

Con la documentazione integrativa ha precisato che gli immobili di categoria C/2 e C/6 costituiscono pertinenze dell'unità abitativa nella quale risiede (non oggetto di intervento).

Il Contribuente segnala che intende mutare la destinazione dei menzionati 3 fabbricati, in modo che dopo la ricostruzione risultino 2 fabbricati con destinazione abitativa (due unità unifamiliari), realizzati nel medesimo fondo ma con una moderata traslazione dell'area di sedime. L'Istante evidenzia che:

- i fabbricati al termine dei lavori avranno diversa sagoma e volumetria;
- la cubatura preesistente sarà maggiorata entro il limite del 35 per cento ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 19 del 2009;

l'intervento prevede il miglioramento di almeno 2 classi di rischio di sismico;

- l'intervento prevede la successiva installazione di impianti fotovoltaici e di accumulo su ciascuno degli edifici, nonché di colonnine elettriche (interventi trainati).

Ciò posto, il Contribuente chiede se per i prospettati interventi possa accedere al *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che gli interventi prospettati possano beneficiare del *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020, in quanto con la modifica normativa Prevista dal decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020, convertito, con modificazioni, dalla legge 16 luglio 2020, n. 120, che ha modificato l'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è stato ampliato il novero delle ipotesi di ristrutturazione edilizia, includendo anche le ipotesi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di volumetria.

L'Istante ritiene, inoltre, che nel caso prospettato il limite di spesa per gli interventi antisismici è pari a 288.000 euro (96.000 euro per 3), mentre per l'installazione degli impianti fotovoltaici è pari a 96.000 euro (euro 48.000 per le 2 unità immobiliari risultanti alla fine dei lavori). A questo riguardo l'Istante evidenzia che la norma non pone limiti quantitativi in termini di kw installabili.

Anche per gli impianti di accumulo l'Istante ritiene agevolabili spese per 96.000 euro (euro 48.000 per le 2 unità immobiliari risultanti alla fine dei lavori), precisando che la norma non pone limiti quantitativi in termini di kwh di accumulo installabili.

Infine, per le colonnine di ricarica per veicoli elettrici lo stesso evidenzia un limite pari a 6.000 euro (euro 3.000 per le 2 unità immobiliari risultanti alla fine dei

lavori).

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "*decreto Rilancio*"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la 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 (cd. *Superbonus*) effettuati su unità immobiliari residenziali.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. *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, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

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.

L'articolo 121 del medesimo *decreto Rilancio*, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119

del *decreto Rilancio*, nonché per gli interventi di installazione di impianti fotovoltaici e di installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultime citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Da ultimo si fa presente, che l'articolo 1, comma 66, lettere a) e f) della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021) ha modificato l'articolo 119 del *decreto Rilancio*, prevedendo che il *Superbonus* si applica alle spese sostenute fino al 30 giugno 2022 e che, per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo.

La successiva lettera m) del citato articolo 1, comma 66, della legge di bilancio 2021 ha, inoltre, inserito nel medesimo articolo 119 del decreto Rilancio il comma 8-bis ai sensi del quale «*Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022*». Il comma 67, del citato articolo 1 della legge di bilancio 2021 ha inserito nell'articolo 121 del *decreto Rilancio*

il comma 7-*bis*, ai sensi del quale le sopra richiamate disposizioni «*si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119*». L'articolo 1, comma 74 della citata legge di bilancio 2021 prevede che l'efficacia delle sopra richiamate proroghe di cui «*ai commi da 66 a 72 resta subordinata alla definitiva approvazione da parte del Consiglio dell'Unione europea*».

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E e da ultimo con la circolare 22 dicembre 2020, n. 30/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti, in particolare, con riferimento ai requisiti di accesso all'agevolazione non oggetto della presente istanza di interpello.

Come precisato nella predetta circolare n. 24/E del 2020, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati"):

- su parti comuni di edifici residenziali in "*condominio*" nonché di edifici costituiti da due a quattro unità distintamente accatastate di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche (sia trainanti, sia trainati);

- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);

- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Ai sensi del citato articolo 119 del *decreto Rilancio*, il *Superbonus* spetta in

particolare, a fronte del sostenimento delle spese per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. *sismabonus*), indicati nel comma 4 del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio* (cd. interventi "trainanti").

L'aliquota del 110 per cento, si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022 e su un ammontare massimo delle spese stesse pari a 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

Il *Superbonus* spetta, inoltre, a fronte di ulteriori interventi (cd. interventi "trainati"), come indicati nei commi 5 e 6 del medesimo articolo 119, realizzati congiuntamente agli interventi antisismici "trainanti".

Si tratta nello specifico:

- dell'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su determinati edifici, fino ad un ammontare complessivo delle spese non superiore a euro 48.000 per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
- dell'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati, nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh.

Con riferimento agli interventi trainati di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici di cui all'articolo 16-*ter* del citato decreto legge n. 63 del 2013, si osserva che tali interventi sono ammessi al *Superbonus* solo se effettuati congiuntamente con gli interventi di efficientamento energetico di cui al comma 1 del citato articolo 119 del decreto Rilancio.

In merito alle ipotesi di opere effettuate tramite "*demolizione e ricostruzione*", la citata circolare n. 24/E del 2020, nel chiarire l'ambito di applicazione oggettivo del *Superbonus*, ha precisato che l'agevolazione spetta anche a fronte di interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione inquadrabili nella categoria della "*ristrutturazione edilizia*" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"*.

Ai sensi della predetta lettera d) dell'articolo 3, come modificato dal decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, « *nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana* ».

A seguito della modifica normativa intervenuta, per gli aspetti di interesse rilevanti in questa sede, dunque, gli interventi di demolizione e ricostruzione, nei termini sopra precisati, sono ricompresi nella lettera d) del comma 1 dell'articolo 3 del d.P.R. n. 380 del 2001.

Al riguardo, si ricorda che detta qualificazione inerente le opere edilizie spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di classificazioni urbanistiche, e deve risultare dal titolo amministrativo che autorizza i lavori per i quali il contribuente intende beneficiare di agevolazioni fiscali.

Per quanto riguarda la possibilità di fruire del *Superbonus* in caso di interventi antisismici realizzati su una unità censita al Catasto Fabbricati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"), si rileva che nella citata circolare n. 30/E del 2020 è stato chiarito che, stante il richiamo contenuto nell'articolo 119 alle disposizioni di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 ("unità collabenti"), a condizione, tuttavia, che al termine dei lavori

l'immobile rientri in una delle categorie catastali ammesse al beneficio (immobili residenziali diversi da A/1, A/8, A/9 e relative pertinenze). Ciò in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

In linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, attualmente disciplinate dall'articolo 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013, dunque, sono ammessi al *Superbonus*, anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione.

Tale possibilità, tuttavia, è subordinata alla condizione che nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in origine non abitativo e che sussistano tutte le altre condizioni e siano effettuati tutti gli adempimenti previsti dalla norma agevolativa.

A fini dell'individuazione dei limiti di spesa nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori.

Ciò implica, in sostanza, che va valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni. Il medesimo criterio va applicato anche ai fini del *Superbonus*.

Nel caso di specie, l'Istante intende realizzare interventi di riduzione di rischio sismico mediante demolizione e ricostruzione, di tre unità immobiliari di cui una collabente (F/2), una di categoria C/2 e una di categoria C/6 al fine di realizzare unità immobiliari residenziali con diversa sagoma e volumetria (in particolare, la cubatura preesistente sarà maggiorata entro il limite del 35 per cento). Inoltre è previsto una modifica parziale del sedime.

Al riguardo, si fa presente che la qualificazione degli interventi prospettati in

istanza tra gli "*Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione*" per i quali l'articolo 5 della legge della Regione Campania 28 dicembre 2009, n. 19, consente l'aumento della volumetria esistente, entro il limite del 35 per cento, comportando una analisi di natura tecnica non fiscale, esula dalle prerogative esercitabili in sede di interpello.

Sotto il profilo fiscale, si ritiene che, fermo restando il rispetto delle condizioni e degli adempimenti normativamente previsti, l'Istante possa fruire del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico, purché nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti che l'opera consiste in un intervento di conservazione del patrimonio edilizio esistente e non in un intervento di nuova costruzione nonché risulti il cambio d'uso degli immobili in "residenziale".

Con riferimento agli interventi trainati, come chiarito dalla citata circolare n. 24/E del 2020, l'Istante potrà fruire del *Superbonus* solo per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo, per i quali il limite di spesa massimo ammissibile deve essere distintamente riferito agli interventi di installazione degli impianti solari fotovoltaici e dei sistemi di accumulo integrati nei predetti impianti.

Ai fini del calcolo del limite di spesa ammissibile, l'Istante dovrà considerare il numero delle unità immobiliari esistenti prima dell'inizio dei lavori e, pertanto, nel caso prospettato il limite di spesa:

- per gli interventi antisismici è pari a 288.000 euro (96.000 euro per 3);
- per l'installazione degli impianti fotovoltaici è pari a 144.000 euro (euro 48.000 per 3) e comunque nel limite di spesa di euro 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico;
- per l'installazione dei sistemi di accumulo è pari a 144.000 euro (euro 48.000 per 3) e comunque nel limite di spesa di 1.000 euro per ogni kWh di capacità di accumulo del sistema.

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 che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)