

Risposta n. 791/2021

OGGETTO: Superbonus - criteri per il raggiungimento della percentuale del 60% dei lavori di cui al comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

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

QUESITO

L'*Istante* intende effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio di cui è comproprietario, insieme ad altre persone fisiche, costituito da tre appartamenti di categoria A/4 ed un deposito pertinenziale di categoria C/2; al termine dei lavori, saranno realizzati cinque appartamenti e tre box auto.

L'*Istante* precisa che tale opera sarà regolarmente autorizzata dal Comune e sul provvedimento autorizzativo sarà evidenziata la circostanza che tutto il complesso a fine lavori risulterà residenziale.

Tutte le opere saranno progettate e certificate come da previsione normativa (certificazioni statiche preliminari, progetto strutturale, computo analitico degli oneri e collaudo finale).

Il completamento degli interventi, con le opere di finizione ed impiantistiche, avverrà entro i termini di validità del permesso di costruire (tre anni) mentre le opere

aventi valenza strutturale termineranno entro il 31 dicembre 2022 ed entro giugno 2022 verrà completato il 60% delle stesse.

Poiché l'*Istante* intende fruire solamente del "*supersismabonus*" e non del "*superecobonus*", chiede se:

- 1) ai fini del raggiungimento della percentuale del 60% dei lavori di cui al comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, si debba tener conto solo delle opere aventi valenza strutturale, ovvero di miglioramento sismico;
- 2) il limite di detrazione fiscale sia di 96.000,00 euro per le quattro unità immobiliari preesistenti, ovvero 384.000,00 euro;
- 3) in base alla nuova modulistica CILA sia necessario presentare una comunicazione per le opere oggetto di miglioramento sismico (tutte le opere strutturali) e parallelamente il permesso di costruire per tutte le opere non oggetto di detrazioni (murature, finizioni, serramenti, impianti etc).

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che:

- 1) la fine dei lavori e la percentuale di completamento (60%) sia riferita alle sole parti strutturali e quindi non al completamento dell'edificio, poiché le opere di *sismabonus* o *supersismabonus* sono relative al miglioramento del comportamento sismico ovvero strutturale dell'immobile;
- 2) il limite della detrazione sia pari a 384.000,00 euro ovvero 96.000,00 per le 4 unità immobiliari (tre abitazioni ed un locale deposito);
- 3) sia necessario presentare due pratiche distinte CILA per la parte strutturale (cui precederanno e seguiranno tutte le certificazioni) e permesso di costruire per tutta la restante parte.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), dapprima 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, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, 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 nuove 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>.

Con riferimento al caso di specie e in relazione al primo quesito, si rileva che ai sensi del comma 8-bis del predetto articolo 119, richiamato dall'Istante, *«per gli interventi effettuati dalle persone fisiche 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»*.

In sostanza, per effetto di tale disposizione, le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni, possono fruire del *Superbonus* con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Ciò a condizione, tuttavia, che al 30 giugno di tale anno siano stati effettuati almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo.

Al riguardo, si rileva che, stante la formulazione della norma, ai fini della verifica della circostanza che al 30 giugno 2022 sia stato realizzato almeno il 60 per cento dell'intervento "*complessivo*", tale percentuale va commisurata all'intervento complessivamente considerato e non solo ai lavori antisismici.

In merito al secondo quesito, si fa presente che come chiarito con la citata circolare n. 30/E del 2020, anche ai fini del *Superbonus*, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa, vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori (cfr. quesito 4.4.6).

Pertanto, nel caso di specie, atteso che l'edificio all'inizio dei lavori è composto da 4 unità immobiliari, il limite di spesa ammesso al *Superbonus*, nel rispetto di ogni

altra condizione ed adempimento richiesto dalla norma e non oggetto dell'istanza, è pari a 384.000 euro (96.000 x 4).

Con riferimento al terzo quesito, concernente le modalità di presentazione della CILA e della richiesta del permesso di costruire, si rappresenta che, come chiarito dalla circolare n. 9/E del 1° aprile 2016 (cfr. paragrafo 1.1), esulano dall'ambito dell'istituto dell'interpello di cui all'articolo 11 della legge n. 212 del 2000 tutte quelle ipotesi contraddistinte da una spiccata rilevanza di profili fattuali la cui veridicità e correttezza è compiutamente riscontrabile solo in sede di accertamento, nonché quelle fattispecie caratterizzate dalla necessità di espletare attività istituzionalmente di competenza di altre amministrazioni, enti o altri soggetti che presuppongono specifiche competenze tecniche non di carattere fiscale (cosiddetti "*accertamenti di tipo tecnico*").

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)