

COLLEGIO PROV. GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DI
MACERATA
VIA ANCONA 51
62100 MACERATA (MC)

OGGETTO: *Consulenza giuridica n. 910-1/2022
Associazione/Ordine COLLEGIO PROV. GEOMETRI E GEOMETRI
LAUREATI DI MACERATA
Codice Fiscale 80011140433
Istanza presentata il 04/02/2022*

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata espone un dubbio interpretativo in relazione alla corretta determinazione dei limiti massimi di spesa ammessi nel caso di interventi realizzati, ai sensi dell'articolo 119, comma 4, del d.l. 34/2020 (cd. Supersismabonus) su un edificio unifamiliare e relativa pertinenza.

Il Collegio rammenta che sono ammessi a godere della detrazione del cd. Superbonus specifiche tipologie di immobili:

- Edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze;
- Unità immobiliari residenziali, funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, situate all'interno di edifici plurifamiliari, nonché relative pertinenze;
- Condomini per interventi sulle parti comuni;
- Edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, posseduti da un unico proprietario o in comproprietà di più persone fisiche.

In relazione agli interventi da realizzarsi sugli edifici composti da un appartamento e da relativa pertinenza (ad esempio garage), tenendo conto che alla fine dei lavori quest'ultima sarà soggetta ad un cambio di destinazione d'uso diventando così un'unità abitativa, il Collegio istante chiede se sia possibile usufruire di due massimali di spesa previsti per il "Supersismabonus".

Nell'ulteriore ipotesi in cui, nella stessa fattispecie, la pertinenza fosse soggetta ad un cambio di destinazione d'uso solo parziale, il Collegio chiede se sia possibile fruire di due massimali di spesa previsti per il Supersismabonus.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

Il Collegio ritiene che una persona fisica proprietaria di un edificio composto da un appartamento e relativa pertinenza possa accedere al "Super-Sismabonus" maturando n. 2 massimali di spesa distinti (euro 96.000,00 x 2) qualora al termine dei lavori venga effettuato il cambio di destinazione d'uso (totale o parziale) del locale pertinenziale in un'unità abitativa, a nulla rilevando in tal caso il principio di

prevalenza residenziale.

A sostegno della soluzione prospettata invoca la risposta ad interpello n. 5/2022 nel passaggio in cui si afferma che «la superficie della pertinenza non è più presa in considerazione ai fini del calcolo della prevalenza residenziale» nonché quanto richiamato nella circolare 7/E/2021, già chiarito nella risoluzione 8 febbraio 2005, n. 147/E, con riferimento alla possibilità di fruire della detrazione d'imposta in caso di lavori realizzati in un fienile che solo a seguito dei lavori di ristrutturazione risulterà con destinazione d'uso abitativo, purché nel provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e da ultimo modificato dall'articolo 1, comma 28, della legge 30 dicembre 2021, n. 234 (legge di bilancio 2022), disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 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").

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, 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.

Nell'ambito degli interventi "trainanti", il Superbonus spetta: a fronte di interventi di riduzione del rischio sismico, previsti dal comma 4 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, per interventi di messa in sicurezza statica delle parti strutturali di edifici nonché di riduzione del rischio sismico degli edifici stessi, di cui ai commi da 1-*bis* a 1-*septies* dell'articolo 16 del citato decreto legge n. 63 del 2013 (cd. Sismabonus); a fronte di interventi di efficientamento energetico, finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici indicati nel comma 1 del citato art. 119 e di ulteriori interventi realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi "trainati") indicati nei commi 2, 5, 6, e 8 del medesimo articolo 119.

Le predette detrazioni sono elevate al 110% per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, da persone fisiche ai sensi dell'art. 119, comma 9, lettera b), a condizione che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati i lavori per almeno il 30% dell'«intervento complessivo». Il comma 8-*bis* dell'art. 119, come modificato dalla legge di bilancio per il 2022, l. n. 234 del 2021, prevede inoltre, termini più ampi

di vigenza dell'agevolazione per gli interventi effettuati sui condomini con spese sostenute entro il 31 dicembre 2023.

Ai sensi del comma 10 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, per gli interventi di efficienza energetica il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari.

Gli interventi di efficientamento energetico, quelli trainanti e gli eventuali trainati di cui all'articolo 14 del citato decreto legge n. 63/2013, devono assicurare, nel loro complesso, il miglioramento di almeno due classi energetiche o, se non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta.

La normativa prevede limiti di spesa massima diversi a seconda che l'intervento sia realizzato sulle parti comuni di un edificio in "condominio" o costituito da due a quattro unità distintamente accatastate di un unico proprietario o in comproprietà tra più persone fisiche (cfr. articolo 119, comma 1, lettere a) e b)) oppure su un edificio unifamiliare o su una unità immobiliare, indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, situata in edifici plurifamiliari.

Con la circolare n. 24/E del 2020 è stato chiarito 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".

In linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio, compresi quelli antisismici, fermo restando il rispetto delle condizioni e degli adempimenti normativamente previsti, sono ammesse al Superbonus anche le spese sostenute per interventi realizzati su immobili che solo al termine degli stessi saranno destinati ad abitazione, possibilità, tuttavia, subordinata alla condizione che nel

provvedimento amministrativo che autorizza i lavori risulti chiaramente 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 di destinazione d'uso degli immobili in "residenziale".

Venendo all'incertezza interpretativa evidenziata dal Collegio istante in merito alla determinazione del limite di spesa agevolabile per gli interventi prospettati, si osserva che con la già citata circolare n. 30/E del 2020, al paragrafo 4.4.6, è stato precisato che, in linea con la prassi in materia di detrazioni per interventi di riqualificazione energetica e di recupero del patrimonio edilizio, nel caso in cui gli interventi comportino l'accorpamento di più unità immobiliari o la suddivisione di un'unica unità, 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 ai fini dell'applicazione delle predette detrazioni vada valorizzata la situazione esistente all'inizio dei lavori e non quella risultante dagli stessi (nello stesso senso anche la circolare n. 7/E del 2021, pag. 310). **Ne discende che nel caso prospettato per la determinazione del limite di spesa ammissibile al beneficio sia discriminante lo status di "edificio unifamiliare" sussistente ad inizio lavori.**

Posto quanto sopra, va evidenziato che, in caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari non in condominio, il limite di spesa deve essere riferito al singolo immobile e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente (cfr. circolare n. 24/E del 2020, pag. 22).

Conseguentemente, fermo restando il possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento, per gli interventi antisismici di cui al comma 4 dell'art. 119 realizzati su un edificio unifamiliare composto da un appartamento e da una pertinenza che al termine dei lavori sarà assoggettata ad un cambio di destinazione d'uso in abitativo,

sarà possibile fruire di un unico limite di spesa di euro 96.000,00 determinato con riferimento all'immobile unitariamente considerato.

Tanto premesso, questa Direzione non concorda con la soluzione prospettata dal Collegio istante.

Si evidenzia, d'altronde, che in merito al medesimo quesito sollevato dal Collegio l'Amministrazione finanziaria si è già espressa in risposta all'interpello n. 765 del 9 novembre 2021 in relazione al caso in cui al termine dei lavori risulterà variata la destinazione d'uso di una porzione della pertinenza, pervenendo alla medesima conclusione.

Per completezza di esposizione questa Direzione ritiene non pertinente il richiamo del Collegio istante alla risposta ad interpello n. 5/2022, pubblicata nel sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate. Ciò in quanto il chiarimento ivi fornito, secondo cui *"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"* riguarda la fattispecie di un edificio composto da un unico corpo di fabbrica che comprende due unità residenziali, una pertinenza e da una unità censita nella categoria catastale C/6, edificio che, in tutta evidenza, non può in alcun modo essere assimilato al caso dell'edificio unifamiliare. Si rammenta, a tal fine, che *"per edificio unifamiliare si intende un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare"* (cfr. circolare 24/E/2020, pag. 14). Si rammenta altresì che solo nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio è necessario che l'edificio sia residenziale nella sua interezza (cfr. Circolare 24/E/2020, pag. 15).

Poiché nella fattispecie di edificio unifamiliare non si ravvisa l'esistenza di un

condominio, come individuato secondo la disciplina civilistica, in cui deve coesistere la proprietà individuale dei singoli condòmini sui singoli appartamenti che compongono l'edificio e sulle eventuali pertinenze distintamente accatastate, oltre alla comproprietà sui beni comuni dell'immobile (cfr. circolare 24/E/2020, pag. 6), si ritiene che il chiarimento fornito dalla risposta 5/2022 richiamata dall'Istante non si possa applicare alla fattispecie degli edifici unifamiliari.

Ciò in quanto tale risposta è riferita alle ipotesi di edifici costituiti in condominio oppure agli edifici non in condominio in quanto composti da due a quattro unità immobiliari nel cui limite non devono essere considerate le pertinenze, anche se distintamente accatastate (come chiarito in Commissione Finanze, interrogazione n. 5-05839 del 29 aprile 2021).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di consulenza giuridica.

I documenti normativi e di prassi citati sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia www.agenziaentrate.gov.it.

IL DIRETTORE REGIONALE

Stefano Mastronardo

(firmato digitalmente)