

## Risposta n. 10

**OGGETTO:** Superbonus - Unità immobiliare funzionalmente indipendente e limiti di spesa applicabili - Articolo 119 e 121 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 è proprietario di due unità immobiliari, e relative pertinenze, facenti parte di un unico edificio, distintamente accatastate (categoria catastale A/3):

- la prima unità immobiliare è adibita ad abitazione principale e si sviluppa su due piani (piano terra e piano strada), e a piano terra, pertinenziali alla stessa, vi sono, una autorimessa (C/6) e una cantina (C/2);
- la seconda unità immobiliare, ad uso civile abitazione, si sviluppa su un solo piano (primo piano).

L'Istante precisa che le due unità abitative, sebbene poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio, sono "*funzionalmente indipendenti*", poiché dotate di un proprio impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e di impianto di riscaldamento esclusivo, e dispongono di un accesso dalla strada indipendente: uno a servizio della abitazione principale (con accesso dal piano terra) e l'altro a servizio dell'abitazione a

disposizione (con accesso dal piano strada). Entrambe le unità abitative hanno un proprio numero civico. Non vi sono parti comuni alle predette unità abitative, fatta eccezione della copertura sovrastante l'edificio (tetto).

L'Istante intende eseguire, per ciascuna delle suddette unità abitative, interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico, beneficiando delle detrazioni fiscali previste (c.d. *Superbonus* 110%). In particolare intende eseguire, per ciascuna delle suddette unità abitative possedute:

- il rifacimento della copertura dell'edificio (tetto), nel rispetto della normativa antisismica;
- posa del cappotto termico;
- sostituzione degli infissi e delle chiusure oscuranti;
- sostituzione dell'impianto termico di pertinenza esclusiva di ciascuna unità abitativa;
- installazione di un impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo;
- installazione di una infrastruttura per la ricarica di veicoli elettrici.

L'Istante chiede se le detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), siano applicabili alle predette due unità immobiliari poiché funzionalmente indipendenti e dotate ciascuna di accesso autonomo, ancorché appartenenti ad unico proprietario dell'edificio. Lo stesso chiede chiarimenti in ordine ai limiti di spesa applicabili.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene di poter fruire delle agevolazioni fiscali di cui all'art. 119 sopra citato per ciascuna unità abitativa posseduta nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla richiamata disposizione per le unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (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 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*).

La detrazione, spettante nella misura del 110 per cento delle spese sostenute, è ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

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 che accedono al cd bonus facciate di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 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 ultimo 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. 283847/2020 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Con riferimento alla applicazione del cd. *Superbonus*, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, cui si rinvia per ulteriori approfondimenti.

In particolare, nella predetta circolare n. 24/E del 2020 viene precisato che, ai sensi del citato articolo 119 del decreto Rilancio, il *Superbonus* spetta 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").

La maggiore aliquota del 110 per cento delle spese si applica alle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 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, realizzati congiuntamente ai primi, (cd. interventi "trainati"), indicati nei commi 5 e 6 del

medesimo articolo 119.

Gli interventi ammessi all'agevolazione devono essere realizzati su:

- parti comuni di edifici residenziali in *condominio* (sia trainanti, sia trainati);
- singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati);
- edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- 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).

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.

Una unità immobiliare può ritenersi «*funzionalmente indipendente*» qualora sia dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva.

Le «*unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari*», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «*indipendenza funzionale*» e dell'«*accesso autonomo dall'esterno*», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza di un «accesso autonomo dall'esterno», presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri

utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«*accesso autonomo dall'esterno*» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del *Superbonus*, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (cfr. legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «*Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva*».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- all'immobile si accede direttamente da strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da passaggio (cortile, giardino) comune ad altri immobili che affaccia su strada oppure da terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (ad esempio i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

- all'immobile si accede da strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile.

Nel caso di una "villetta a schiera", pertanto, si ha «*accesso autonomo dall'esterno*» qualora, ad esempio:

- la stessa sia situata in un comprensorio o in un parco di comproprietà con altri soggetti o alla stessa si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;

- il cortile o il giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva, anche se indivisa, dei proprietari delle singole unità immobiliari.

Nel caso di specie, l'istante dichiara di essere proprietario di un edificio composto dalle seguenti unità immobiliari, "*funzionalmente indipendenti*", poiché dotate di un proprio impianto per l'acqua, per l'energia elettrica e di impianto di riscaldamento esclusivo, di cui:

- una unità immobiliare, adibita ad abitazione principale, che si sviluppa su due piani (piano terra e piano strada) e relative pertinenze quali un'autorimessa (C/6) e una cantina (C/2);
- una unità immobiliare, ad uso residenziale, che si sviluppa su un solo piano (primo piano).

Tali unità secondo quanto affermato dall'istante "*sebbene poste una sopra l'altra nel contesto del medesimo edificio,(...), dispongono di un accesso dalla strada indipendente: uno a servizio della abitazione principale (con accesso dal piano terra) e l'altro a servizio dell'abitazione a disposizione (con accesso dal piano strada). Entrambe le unità abitative hanno un proprio numero civico (...). Non vi sono parti comuni alle predette unità abitative, fatta eccezione della copertura sovrastante l'edificio (tetto)*".

Nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa, ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello) e nel presupposto che le unità immobiliari su cui effettuare gli interventi siano funzionalmente indipendente nei termini sopra descritti, si ritiene che l'istante possa accedere al *Superbonus* con riferimento alle descritte unità immobiliari ad uso residenziale.

Per quanto riguarda i limiti di spesa ammessi al *Superbonus* nel rimandare ai chiarimenti resi con la citata circolare n. 24/E del 2020 e con la risoluzione 28 settembre 2020, n. 60, si ribadisce che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito ciascuna unità abitativa funzionalmente indipendente posseduta e alle sue pertinenze (anche se accatastate separatamente) nella misura di:

- euro 50.000 per gli interventi di riqualificazione energetica di isolamento

termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro della unità abitativa;

- euro 30.000 per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione;
- euro 96.000 per gli interventi antisismici per la messa in sicurezza statica delle parti strutturali dell'edificio, ivi compresi quelli da eseguirsi sul "tetto";
- euro 54.545,45 per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari;
- euro 48.000 per l'istallazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo;
- euro 3.000 per l'istallazione infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

Resta inteso che per la verifica dei requisiti di accesso al *Superbonus*, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, si rimanda alla citata circolare n. 24/E del 2020 dove sono illustrati i necessari chiarimenti volti a definire in dettaglio l'ambito dei soggetti beneficiari, la natura degli immobili interessati e degli interventi agevolati e, in generale, gli adempimenti a carico degli operatori.

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)**