

Risposta n. 423/2021

OGGETTO: Superbonus - Interventi antisismici e di riqualificazione energetica mediante demolizione di due edifici unifamiliari e ricostruzione di un unico edificio composto da due unità immobiliari - 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 dichiara di essere proprietario di due distinti fabbricati residenziali posti nelle vicinanze e ubicati in zona sismica 2, ciascuno avente una unità immobiliare di categoria catastale A/2 e ingresso autonomo.

Il Contribuente evidenzia che solo uno dei due edifici è dotato di impianto di riscaldamento e di allacci gas, idrici ed elettrici.

L'Istante rappresenta che è in corso di realizzazione un intervento di demolizione e ricostruzione per adeguamento sismico e riqualificazione energetica dei due edifici senza che sia rispettata la sagoma, il sedime originario e con un incremento volumetrico, ricostruendo un unico edificio composto da due unità immobiliari (una al piano terreno e l'altra al primo piano).

Al riguardo, il Contribuente fa presente che per tale intervento, consentito dalle disposizioni normative urbanistiche e dagli strumenti urbanistici comunali e incluso tra

gli interventi di rigenerazione urbana ed adeguamento sismico, è già stata approvata la "SCIA alternativa al permesso di costruire" e che i lavori sono iniziati a dicembre 2020, rispettando tutti i requisiti previsti al fine del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Dalla documentazione integrativa prodotta il 19 aprile 2021 risulta che:

- ciascun edificio oggetto di demolizione è costituito da una unità immobiliare e solo uno di essi è riscaldato;

- l'Istante intende beneficiare delle disposizioni di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. *Superbonus*) per gli interventi antisismici e per le spese sostenute per gli interventi di riqualificazione energetica da realizzare sull'edificio dotato di impianto di riscaldamento, che sarà spostato di sedime e collocato al 1° piano del nuovo edificio;

- a conclusione dei lavori le due unità immobiliari avranno categoria catastale A/2.

Ciò posto, tenuto conto della nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, l'Istante, chiede:

1) se possa beneficiare del *Superbonus* per le spese inerenti gli interventi di efficientamento energetico per il solo edificio dotato di impianto di riscaldamento anche in relazione alla parte ampliata. In particolare, chiede di conoscere se il costo delle finestre comprese di infissi (che dopo la ricostruzione saranno quasi raddoppiati per quanto riguarda le dimensioni in mq), quale intervento trainato da quello di isolamento termico dell'intero edificio e da quello di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernali esistenti, comprenda anche la parte ampliata in quanto non considerata come nuova costruzione, o solo quello degli infissi che sostituiscono quelli esistenti;

2) in caso affermativo, quali sono le modalità di compilazione del punto 1.2.2 "sostituzione degli infissi" degli interventi trainati dell'Allegato 2 e/o Allegato 1 del

"Decreto Asseverazioni" considerato che sussiste la sola possibilità di indicare la superficie in mq di ogni singolo infisso sostituito con trasmittanza *ante e post* intervento. Al riguardo, chiede se compilando solo la voce "superficie" e "trasmittanza post", il sistema faccia procedere nella compilazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di potere usufruire del *Superbonus* 110 per cento (sempre rispettando tutta la normativa e documentazione necessaria) relativamente agli interventi antisismici per entrambe le unità immobiliari, nonché a quelli energetici (*super-ecobonus*) per una sola unità dotata di impianto di riscaldamento, sia per la parte corrispondente a quella demolita e ricostruita che per la parte ampliata.

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 (in corso di conversione) che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 (anch'esso 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 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>.

Ciò posto, con specifico riferimento alla fattispecie in esame, riguardante la possibilità per l'Istante di beneficiare del *Superbonus* in relazione alle spese sostenute per interventi antisismici e di riqualificazione energetica da realizzare mediante demolizione di due edifici, ciascuno dei quali composto da una unità abitativa avente categoria catastale A/2, e successiva ricostruzione di un edificio con due unità immobiliari di categoria catastale A/2 (una al piano terreno e l'altra al primo piano), senza che sia rispettata la sagoma, il sedime originario e con un incremento volumetrico, si rappresenta quanto segue.

La circolare n. 24/E del 2020 ha chiarito, in relazione agli interventi "trainati" di efficientamento energetico, che il *Superbonus* spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi abbiano determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, siano dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si

realizza l'intervento agevolabile.

Nell'ambito degli interventi "trainanti", il *Superbonus* spetta, infine, ai sensi del citato comma 4 del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, a fronte del sostenimento delle spese 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*). Si tratta, in particolare, degli interventi indicati nell'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, realizzati su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3 di cui all'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, pubblicata nel supplemento ordinario n. 72 alla Gazzetta Ufficiale n. 105 dell'8 maggio 2003. Ai sensi del richiamato articolo 16-*bis*, comma 1, lettera *i*), del TUIR gli interventi ammessi al *sismabonus* sono quelli relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente. Per effetto del predetto richiamo, anche per gli interventi ammessi al *sismabonus* - che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili - il citato articolo 16-*bis* del TUIR costituisce la disciplina generale di riferimento.

Ai sensi del comma 15-*bis* del predetto articolo 119 del *decreto Rilancio*, le disposizioni agevolative in commento non si applicano alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A1, A8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari "non aperte al pubblico".

In merito alle ipotesi di opere effettuate tramite "*demolizione e ricostruzione*", la citata circolare n. 24/E del 2020 «*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"».

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.

Circa la possibilità di accedere al *Superbonus* per le spese relative all'incremento di volume per interventi di 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, con nota del 2 febbraio 2021 prot. n. 1156, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha chiarito che «*a differenza del "Supersismabonus" la detrazione fiscale legata al "Super ecobonus" non si applica alla parte eccedente il volume ante-operam*».

In tale caso il contribuente ha l'onere di mantenere distinte, in termini di fatturazione, le due tipologie di intervento (ristrutturazione e ampliamento) o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascuna tipologia di intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Sulla base della normativa e della prassi illustrate, per l'intervento prospettato nell'istanza, qualora sia qualificato dagli enti competenti in materia come rientrante tra quelli di ristrutturazione edilizia di cui al citato articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. n. 380 del 2001, in presenza di tutti i requisiti e le condizioni normativamente previste, all'Istante non è precluso l'accesso al *Superbonus* con riferimento alle spese per interventi antisismici realizzati su entrambi gli edifici unifamiliari demoliti, mentre per gli interventi di riqualificazione energetica potrà accedere all'agevolazione solo in relazione alle spese sostenute per l'edificio dotato di impianto di riscaldamento, fermo restando che per tali ultime spese il beneficio non si applica alle spese sostenute per la parte eccedente il volume *ante-operam*.

Con specifico riferimento all'intervento di sostituzione degli infissi, considerato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi, in forza di quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e tenuto conto che in questi casi il principio di risparmio energetico tra la situazione *ante* e *post* intervento è garantita dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26 giugno 2015 (c.d. Decreto Requisiti Minimi), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni (cfr. punto 1.3 dell'Allegato 1), si ritiene che possa essere valorizzata la sola situazione finale e che, quindi, nella scheda descrittiva predisposta secondo il modello allegato al decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020 (cd. "decreto Asseverazioni") debbano essere indicate le informazioni relative alla situazione *post* intervento.

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)