

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

LA PRASSI DELL'AdE

Dossier riepilogativo

31 maggio 2021

Superbonus

SOMMARIO

RISPOSTA 279/ 2022 - CESSIONE DEL CREDITO PER IL "TRAINANTE"	3
RISPOSTA 287/2022 – FOTOVOLTAICO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	3
RISPOSTA 288/2022 – LOCATARIO DI UNITÀ DI SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE.....	3
RISPOSTA 289/2022 – INTERVENTI SU UNIFAMILIARI, SE C'È AMPLIAMENTO	4
RISPOSTA 290/2022 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE A FINE LAVORI	4
RISPOSTA 297/2022 - MURO DI CONTENIMENTO DI EDIFICIO CONDOMINIALE	5
RISPOSTA 298/2022 – INTERVENTI SU EDIFICI IN COMPROPRIETÀ	5
RISPOSTA 306/2022 - UNICO PROPRIETARIO E SUPERFICIE RESIDENZIALE	5
RISPOSTA 307/2022 - LOCATARIO IN EDIFICIO DI SOCIETÀ DI CAPITALI	6
RISPOSTA 314/2022 – SUPERFICIE RESIDENZIALE E LIMITI DI SPESA	6

RISPOSTA 279/ 2022 - CESSIONE DEL CREDITO PER IL "TRAINANTE"

In caso di esecuzione di **lavori "trainanti" e "trainati"**, è possibile **usufruire** del Superbonus in **modalità differenti**: per alcuni in forma di detrazione in dichiarazione e per altri sotto forma di cessione del credito d'imposta o di sconto in fattura. Laddove il beneficiario dovesse optare per la cessione o per lo sconto relativamente a tutti gli interventi eseguiti, sarà necessario trasmettere all'Agenzia delle Entrate una comunicazione specifica per ciascun intervento agevolato.

RISPOSTA 287/2022 – FOTOVOLTAICO E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Se **l'installazione dell'impianto fotovoltaico avviene contestualmente** a un intervento qualificato come **"ristrutturazione edilizia"** **il limite è ridotto a € 1.600** per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. Nel caso di specie, l'installazione del fotovoltaico avveniva contestualmente alla realizzazione di un vano ascensore per il superamento delle barriere architettoniche autorizzato con permesso di costruire "per ristrutturazione edilizia".

La conclusione dell'AdE deriva da quanto previsto dalla norma (co. 5 dell'art. 119 DL 34/2020), secondo cui il limite di spesa previsto per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica di € 2.400 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto, entro l'ammontare complessivo di spesa ammesso in detrazione di € 48mila per singola u.i., è ridotto a € 1.600 se l'installazione dei pannelli solari è contestuale ad un intervento di cui all'art.3, comma 1, lettere d), e) e f), del DPR n. 380/2001. Perché si determini questa riduzione non serve il collegamento funzionale tra l'installazione dell'impianto fotovoltaico e l'intervento di "ristrutturazione edilizia", essendo sufficiente la contestualità degli interventi.

RISPOSTA 288/2022 – LOCATARIO DI UNITÀ DI SOCIETÀ DI GESTIONE IMMOBILIARE

Il Superbonus viene riconosciuto anche al locatario di un appartamento e di un box pertinenziale di proprietà di una società di gestione immobiliare. Infatti ai fini del Superbonus non rileva che l'immobile detenuto dal conduttore, o dal comodatario, persona fisica al di fuori dell'esercizio di attività di impresa sia di proprietà di un soggetto escluso dalla detrazione come, ad esempio, una società.

Conta il sostenimento delle spese su unità immobiliari detenute in base a un titolo idoneo al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio, nonché il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Resta fermo che la detrazione è esclusa, se l'immobile oggetto degli interventi non rientra nell'ambito applicativo dell'agevolazione. Pertanto, è necessario che l'unità immobiliare

della società faccia parte di un condominio (e non sia invece inserita all'interno di un fabbricato interamente posseduto dalla società di gestione). Il beneficio, inoltre, non spetta se il locatario è socio della compagine proprietaria.

RISPOSTA 289/2022 – INTERVENTI SU UNIFAMILIARI, SE C'È AMPLIAMENTO

In caso di **interventi antisismici** effettuati su singole unità, il **limite di spesa** di € 96mila va riferito **all'unità abitativa e alle pertinenze unitariamente considerate**. Nel limite rientrano i lavori di completamento dell'intervento (pareti esterne e interne, pavimenti, soffitti, impianti) e quelli ulteriori (ristrutturazione e miglioramento funzionale dell'autorimessa pertinenziale).

In merito gli interventi di **demolizione e ricostruzione "con ampliamento"**, che il Comune deve qualificare come ristrutturazione edilizia, il Superbonus per interventi di **efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte ampliata**. Quindi il contribuente deve mantenere distinte le fatture delle spese relative agli interventi sul volume *ante-operam* da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato, oppure avere un'attestazione dell'impresa che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento. Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al Superbonus.

Con riferimento all'intervento di **sostituzione degli infissi, dato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento** delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi e tenuto conto che, in questi casi, il principio di risparmio energetico è garantito dal rispetto dei requisiti minimi previsti dal decreto 26 giugno 2015, che assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni, va **valorizzata la sola situazione finale**. Pertanto, nei limiti di spesa previsti dalla norma, la detrazione spetta anche se vengono modificati il numero, le dimensioni, la posizione e l'orientamento degli infissi.

RISPOSTA 290/2022 – CALCOLO DELLA SUPERFICIE RESIDENZIALE A FINE LAVORI

Nel caso di **interventi agevolati al 110% che comportano il cambio di destinazione d'uso** di una o più unità immobiliari, la verifica che l'edificio abbia prevalentemente funzione residenziale **va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori**.

L'Agenzia delle ha ammesso all'agevolazione potenziata i proprietari di 2 unità immobiliari (una a uso abitativo A/2 e l'altra C/1) funzionalmente indipendenti siti in un edificio che solo a fine lavori, con il cambio di destinazione d'uso, avrebbe raggiunto la prevalente destinazione residenziale, con la realizzazione di tre unità residenziali.

Con la risposta l'Agenzia offre due chiarimenti in tema di calcolo della prevalente superficie residenziale che, si ricorda, va considerata per poter ammettere al Superbonus anche i proprietari di unità non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni.

In particolare nella risposta viene chiarito che:

- il **calcolo della superficie catastale** va fatto secondo quanto previsto nell'allegato C del DPR 138/1998 ("*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*");
- nel caso di interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, **la verifica che l'edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.**

Diversamente, ricorda l'Agenzia che i limiti di spesa ammessi al Superbonus vanno calcolati sulla situazione esistente all'inizio dei lavori. **Pertanto nel caso di specie** (2 unità iniziali di cui solo una con destinazione residenziale, e 3 unità finali tutte residenziali) **i limiti verranno riferiti alle 2 unità iniziali.**

RISPOSTA 297/2022 - MURO DI CONTENIMENTO DI EDIFICIO CONDOMINIALE

La realizzazione di un **muro di contenimento** poco distante dal perimetro di un edificio in condominio, per migliorarne la sicurezza antisismica, è agevolabile con il **Sismabonus al 110%, a condizione che i diversi professionisti** coinvolti nell'esecuzione dei lavori (progettista, direttore dei lavori e, ove previsto, collaudatore statico), **attestino**, ciascuno in base alla propria competenza, il **nesso di causalità** tra il rischio sismico dell'immobile e la necessità di intervenire sulle strutture poste nelle vicinanze della costruzione. Tali soggetti devono, quindi, attestare la dinamica di causa-effetto, prima e dopo l'intervento, che consente, mediante i lavori, la riduzione del rischio sismico del fabbricato.

RISPOSTA 298/2022 – INTERVENTI SU EDIFICI IN COMPROPRIETÀ

Il **limite delle 2 unità immobiliari** su cui le **persone fisiche** possono effettuare **interventi di trainati** di efficientamento energetico, è correlato ai **contribuenti** e **non** agli **immobili**, pertanto in caso di immobile in comproprietà tra coniugi, ciascuno di loro potrà effettuare interventi di efficientamento trainati su due unità immobiliari. In caso di **interventi condominiali**, inoltre, il calcolo del **massimale** di spesa viene effettuato in base al **numero delle unità** di cui è composto l'edificio **tenendo conto** anche delle **pertinenze** e, **se la superficie residenziale** dell'edificio **supera il 50%**, anche delle **unità non residenziali**. Viene, inoltre, ricordata la **vigenza sino al 2025** del beneficio potenziato in caso di interventi condominiali con il relativo decalage (110% fino al 31 dicembre 2023, 70 % nel 2024 e 65% nell'anno 2025) e, a tal riguardo, viene ribadito il principio secondo cui, le spese sostenute per gli interventi "trainati" devono essere sostenute nel periodo di vigenza dell'agevolazione e nell'intervallo di tempo tra la data di inizio e fine dei lavori "trainanti".

RISPOSTA 306/2022 - UNICO PROPRIETARIO E SUPERFICIE RESIDENZIALE

L'unico proprietario di un edificio composto da 2 unità abitative, 2 unità strumentali e 1 pertinenza, è ammesso a fruire del Superbonus ai sensi del comma 9, dell'art. 119 in quanto rientrante nella fattispecie del "minicondominio" in mono proprietà o in comproprietà. Nel calcolo delle unità, si ricorda, non rilevano le pertinenze, che invece vanno conteggiate per definire il limite di spesa nel caso di interventi realizzati sulle parti comuni. Nel caso specifico, l'accesso al Superbonus presuppone la verifica della prevalente destinazione residenziale dell'immobile che va valutata confrontando la superficie riferibile ai 2 immobili residenziali, con quella dei 2 immobili strumentali. La verifica va fatta alla superficie catastale determinata secondo quanto previsto nell'allegato C del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

RISPOSTA 307/2022 - LOCATARIO IN EDIFICIO DI SOCIETÀ DI CAPITALI

Il **locatario di una unità residenziale funzionalmente indipendente** e dotata di accesso autonomo dall'esterno **posta in un edificio plurifamiliare di proprietà di una società per azioni può fruire del Superbonus** per gli interventi di trainanti e trainati di riqualificazione energetica effettuati su di essa. Tale possibilità è subordinata al consenso del proprietario dell'immobile all'esecuzione dei lavori, e all'esistenza di un contratto di locazione regolarmente registrato al momento di avvio dei lavori, o di sostenimento delle spese.

Presupposto per l'accesso all'agevolazione nel caso di specie è, come chiarito dalla CM 24/E 2020, la circostanza per cui **l'unità abitativa funzionalmente indipendente** posta all'interno di un edificio plurifamiliare **fruisce del Superbonus in via autonoma**, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte o meno di un condominio. Ne deriva che l'accesso all'agevolazione all'unità funzionalmente indipendente è riconosciuta anche indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia o meno parte di un edificio escluso dall'agevolazione, come quello composto da più di 4 unità immobiliari possedute da un unico proprietario o in comproprietà o proprietà di soggetti diversi da quelli espressamente previsti dalla norma (co. 9 art. 119 del DL 34/2020), come nel caso della società di capitali.

RISPOSTA 314/2022 – SUPERFICIE RESIDENZIALE E LIMITI DI SPESA

L'Agenzia torna sul calcolo della superficie catastale al fine di determinare la prevalente destinazione residenziale che consente anche ai proprietari di unità strumentali di accedere al Superbonus per le spese relative ad interventi condominiali. A tal riguardo ricorda:

- nel **conteggio della superficie "residenziale" dell'edificio non va considerata la superficie delle pertinenze**, né quelle relative ad unità a destinazione residenziale, né quelle relative ad unità a destinazione commerciale;

- la verifica della superficie residenziale va effettuata **confrontando la superficie complessiva delle unità ad uso residenziale** (tre A/2 nel caso esaminato), con la superficie complessiva dell'intero edificio, scorporando da questa superficie quella delle unità pertinenziali (un'autorimessa C/6 nel caso esaminato).

Per la determinazione del **limite di spesa**, in caso di interventi condominiali di efficientamento energetico, l'Agenzia ribadisce che, nel calcolo, vanno **considerate anche le pertinenze a prescindere dal fatto che siano provviste di impianto termico**. Se, poi, l'edificio risulta a prevalente destinazione residenziale, nel calcolo rientrano anche **le unità non residenziali**.