Superbonus 110%: interventi su edificio unifamiliare sprovvisto del certificato di abitabilità-agibilità

di Vincenzo D'Andò

Pubblicato il 12 Marzo 2021

L'Agenzia delle entrate, in ogni risposta fornita ai vari interpelli, fornisce un ampio ripasso sulla disciplina del Superbonus e delle novità attinenti; proponiamo di seguito, a tal fine, un ampio stralcio di quanto illustrato in merito ad edifici unifamiliari.

Superbonus 110% e interventi "trainanti" e "trainati" su edificio unifamiliare (composto da appartamento e garage pertinenziale), sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità

L'Agenzia delle entrate, in ogni risposta fornita ai vari interpelli, fornisce un ampio ripasso sulla disciplina del Superbonus e delle novità attinenti, proponiamo di seguito, a tal fine, un ampio stralcio di quanto illustrato dall'Agenzia.

Il Superbonus spetta 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"*) su:

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Il superbonus non vale per alcune categorie

Ai sensi del comma 15-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio (n. 34/2020), le disposizioni agevolative in questione non si applicano, invece, alle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 nonché alla categoria catastale A/9 per le unità immobiliari non aperte al pubblico.

NdR: Potrebbe interssarti anche...

Superbonus 110% sull'edificio singolo senza agibilità e abitabilità: il Fisco lascia la parola all'Amministrazione comunale

Superbonus 110%: quali sono i limiti di spesa per lavori trainanti e trainati eseguiti congiuntamente?

Superbonus 110%: esame dei limiti di spesa per i lavori in condominio

Superbonus 110%: gli interventi trainanti

Interventi trainanti: cosa si intende

L'Agenzia delle entrate rileva che la circolare n. 24/E del 2020, secondo quanto stabilito ai commi 1 e 4 dell'articolo 119, definisce come *"trainanti o principali"* gli interventi:

- di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate che interessano l'involucro degli edifici, compresi quelli unifamiliari, con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, sita all'interno di edifici plurifamiliari;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

- di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sulle parti comuni degli edifici, o con impianti per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari funzionalmente indipendenti e che dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari;

- antisismici e 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).

Gli interventi "trainati", invece, comprendono:

- tutti gli interventi di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 (cd. "ecobonus"), effettuati congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione ininvernale esistenti, relativamente ai quali il Superbonus spetta nei limiti di detrazione o di spesa previsti da tale articolo per ciascun intervento;

- l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al Dpr 26 agosto 1993, n. 412, e l'installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati con il Superbonus, effettuata congiuntamente agli interventi di isolamento termico delle superfici opache o di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti nonché ad interventi antisismici e di riduzione del rischio sismico.

In relazione all'installazione dell'impianto fotovoltaico il comma 5 dell'articolo 119 è stato modificato dall'articolo 1, comma 66, lett. i), della legge di bilancio 2021 prevedendo che il Superbonus si applica *«Per l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici ai sensi dell'articolo 1, comma 1,lettere a), b), c) e d), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici»*.

L’edificio unifamiliare

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

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.

A seguito delle modifiche previste dall'articolo 1, comma 66, lettera b), della citata legge n. 178 del 2020 al comma 1-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio *«Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva:*

- *impianti per l'approvvigionamento idrico;*
- *impianti per il gas;*
- *impianti per l'energia elettrica;*
- *impianto di climatizzazione invernale.*

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, atal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Il comma 1-bis, inoltre, dispone che «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».

L’accesso autonomo dall’esterno

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

- all'immobile si accede direttamente da una strada, pubblica, privata o in multiproprietà o da un passaggio (cortile, giardino, scala esterna) 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;

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

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

Conformità dell'opera al progetto presentato ed agibilità attestati mediante segnalazione certificata

Pertanto, nel presupposto che l'unità immobiliare a destinazione residenziale, sia «funzionalmente indipendente» e disponga di un *«accesso autonomo dall'esterno»*, nei termini sopra descritti, nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla normativa e ferma restando l'effettuazione di ogni adempimento richiesto (aspetti non oggetto della presente istanza di interpello), l'Istante potrà accedere al Superbonus con riferimento ai lavori di efficientamento energetico che andrà ad effettuare sull'unità immobiliare di proprietà ad uso residenziale.

In particolare, con riferimento al primo quesito si rappresenta, che l'articolo 24, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TU dell'edilizia), così come da ultimo sostituito dall'articolo 3, comma 1, lettera i), del d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, prevede che la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

Il successivo comma 2 prevede che, *«ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire, o il soggetto che ha presentato la segnalazione certificata di inizio di attività, o i loro successori o aventi causa, presenta allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, per i seguenti interventi:*

a. *nuove costruzioni;*
b. *ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;*
c. *interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1»*.

A chi spetta la qualificazione, inerente le opere edilizie

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Al riguardo, si rileva che, esula dalle prerogative dell'interpello l'appuramento delle caratteristiche tecniche di un intervento ai fini del suo corretto inquadramento in ambito edilizio incluso l'accertamento delle condizioni previste ai fini dell'applicazione dell'articolo 24, comma 1 all'edificio oggetto della presente istanza di interpello.

Detta qualificazione, inerente le opere edilizie, spetta al Comune, o altro ente territoriale competente in materia di qualificazione dell'opera edilizia e rispetto delle disposizioni urbanistiche e presuppone valutazioni di natura tecnica che non rientrano nelle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

Nel caso in esame, fermo restando che gli interventi di cui trattasi dovranno essere eseguiti in conformità alla normativa urbanistica, si rileva che l'Istante non risulta ancora essere in possesso del titolo amministrativo che assente i lavori.

Calcolo dell'ammontare complessivo della detrazione fiscale

Con riferimento al calcolo dell'ammontare complessivo della detrazione fiscale spettante per l'esecuzione degli interventi "trainanti" e "trainati", prospettati in istanza, sull'edificio unifamiliare e sulla relativa pertinenza, si rappresenta quanto segue.

Nell'ipotesi di edificio unifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, è possibile accedere al Superbonus per le spese sostenute per interventi realizzati su tale ultima unità immobiliare, a destinazione residenziale e sull'unità unità immobiliare dotata del vincolo di pertinenzialità, con l'unità immobiliare principale, fermo restando che l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito a ciascuna unità abitativa e alla sua pertinenza unitariamente considerata, anche se accatastata separatamente.

Limiti di spesa ammessi al Superbonus

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 evidenzia che

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione è stabilito 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 (trainante);
- 30.000 per la sostituzione dell'impianto di climatizzazione (trainante);
- 54.545,45 per l'acquisto e la posa in opera di infissi e schermature solari (trainato);
- 48.000 per l'istallazione di impianti fotovoltaici e relativi sistemi di accumulo (trainato).

Come precisato nella recente risoluzione 28 settembre 2020, n. 60/E, nel caso in cui sul medesimo immobile siano effettuati più interventi agevolabili, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione è costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno degli interventi realizzati.

Il caso di specie trattato nella risposta n. 167 del 10 marzo 2021

Ne consegue che, l'Istante in relazione alle spese sostenute per gli interventi concernenti il cappotto esterno, la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale, la sostituzione infissi ed l'installazione di pannelli fotovoltaici, possa accedere al Superbonus nei limiti sopra individuati.

Se desideri approfondire ancora, ti invitiamo a leggere:

Superbonus 110%: tanti chiarimenti su antisismiche, collabenti, unifamiliari, villette a schiera

A cura di Vincenzo D'Andò

Venerdì 12 marzo 2021

Notizie estrapolate dal Diario Quotidiano di CommercialistaTelematico

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D