



Consorzio Omega

Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

SUPERBONUS VILLETTE A SCHIERA

Sede Legale
Sede operativa

Piazza S. Mauro, 31
Via De Nicola, 25

84014 Nocera Inferiore (SA)
84010 San Valentino Torio (SA)

SUPERBONUS VILLETTE A SCHIERA

La villetta a schiera è considerata immobile unifamiliare ed in quanto tale gli interventi effettuati su di essa sono ammessi al Superbonus 110% con le stesse regole e modalità dell'unità immobiliare indipendente ⁽¹⁾ che va individuata 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.

Evidentemente, la valutazione, in concreto della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno» dell'immobile, costituisce un accertamento di fatto a cura del tecnico incaricato della progettazione.

In presenza dei predetti requisiti, e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto, si può fruire (sulle spese sostenute) del Superbonus per gli interventi che si intendono realizzare in relazione all'immobile (villetta a schiera), a prescindere dalla condizione che lo stesso sia adibito a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare".

¹ Risposta ad Interpello n. 328 del 09.09.2020 (Appendice 01)

Appendice 01**AGENZIA DELLE ENTRATE****RISPOSTA AD INTERPELLO N. 328 DEL 09.09.2020**

OGGETTO: Superbonus - Interventi realizzati su "villetta a schiera" - Articoli 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 rappresenta di essere proprietario di una villetta a schiera di testa, terra tetto, con riscaldamento autonomo, libera su tre lati e confinante con altro immobile esclusivamente attraverso parete garage (non riscaldato).

Precisa che la villetta è prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015.

Su tale immobile intende effettuare interventi di efficientamento energetico (cappotto esterno) che porterà un miglioramento di due classi energetiche all'immobile.

L'Istante chiede, pertanto chiarimenti in merito alla possibilità di fruire per gli interventi descritti della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che, anche se non sono menzionate all'interno della norma in esame le "villette a schiera", possa considerare l'immobile di proprietà all'interno di una concezione più estesa di "edifici unifamiliari" potendo così applicare le detrazioni previste dal citato decreto n. 34 del 2020 alla tipologia di interventi che intende effettuare.

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, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa l'installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonchè 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.

Al riguardo, preliminarmente, si osserva che nel corso dell'iter legislativo di conversione in legge del decreto Rilancio, il citato comma 10 è stato sostituito al fine di prevedere che le persone fisiche, al di fuori di attività di impresa, arti e professioni, possono beneficiare del Superbonus per gli interventi finalizzati al risparmio energetico, indicati nei commi 1 e 2 del citato articolo 119, realizzati fino ad un massimo di due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento, senza limitazioni, delle medesime detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per effetto delle modifiche, in sostanza, è stato posto un limite alle unità immobiliari in relazione alle quali un medesimo soggetto può fruire delle detrazioni in esame mentre non opera più la limitazione, in origine prevista, riferita alla applicabilità del Superbonus ad interventi realizzati sulle singole unità immobiliari adibite ad abitazione principale.

Il limite numerico alle unità immobiliari oggetto degli interventi agevolabili non opera, tuttavia, nel caso di interventi antisismici.

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti. Nella citata circolare n. 24/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, che sotto il profilo oggettivo, 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 nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi. Gli interventi devono essere realizzati, per quanto di interesse nel presente quesito, su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze.

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.

La presenza, inoltre, 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».

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.

La valutazione, in concreto della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno» dell'immobile, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello.

In presenza dei predetti requisiti e nel rispetto di ogni altra condizione richiesta dalla norma agevolativa e l'effettuazione di ogni adempimento richiesto che non sono oggetto della presente istanza di interpello, può fruire sulle spese sostenute del Superbonus per gli interventi che intende realizzare in relazione al descritto immobile (villetta a schiera), a prescindere dalla condizione che lo stesso sia adibito a "prima casa e residenza del proprio nucleo familiare dal 2015".

Si segnala che l'articolo 121 del medesimo decreto legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi 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 legge n. 34 del 2020, 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, per questi ultimi, 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 il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

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.

IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)