



Consorzio Omega
Operatori Multiservizi e Gestori Ambientali

SUPERBONUS 110%

GUIDA OPERATIVA

**SUPERBONUS 110%
FAQ CATEGORIA QUATTRO
INTERVENTI AGEVOLABILI**

**RUBRICA ON LINE
A cura
Dott. Emilio Bonaduce**

**CATEGORIA QUATTRO
INTERVENTI AGEVOLABILI
(Vedi SCHEDE INFORMATIVE 21, 22, 23, 24, 25, 28 e 29)**

FAQ 01

D. In regime di Superbonus sono agevolati gli interventi secondari (intonaco, tinteggiatura, etc.) effettuati a completamento interventi principali (cappotto termico, riduzione rischio sismico, etc.)?

R. In linea di principio nel sistema del “superbonus” (come anche di quello precedente) vale la considerazione generale secondo la quale “l’intervento di categoria superiore assorbe quelli di categoria inferiore ad esso collegati o correlati per cui la detrazione agevolativa spetta, nei limiti previsti, anche relativamente alle spese sostenute per gli ulteriori interventi, compresi quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, necessari al completamento dell’opera”⁽¹⁾.

Nel caso specifico degli “adeguamenti antisismici” l’Agenzia delle Entrate è nuovamente intervenuta di recente specificando, su richiesta specifica di un contribuente, che “ il sisma bonus può essere applicato anche alle spese sostenute per gli interventi realizzati sulla facciata, compresi quelli per la realizzazione dell’intonaco di fondo, dell’intonaco di finitura della tinteggiatura e dei decori, qualora gli stessi siano di completamento dell’intervento finalizzato alla riduzione del rischio sismico dell’edificio” ⁽²⁾.

Evidentemente tanto vale anche per gli interventi di Efficientamento Energetico che, come nel caso dell’adeguamento sismico, comportano la necessità di esecuzione di lavori cd. secondari per completare l’opera principale costituita dal cd. “cappotto termico” (ndr. spicconatura intonaco esistente, levigatura e sistemazione superficie, intonaco di fondo, tinteggiatura, etc.).

FAQ 02

D. Accedono al Superbonus gli immobili definiti “beni d’impresa”?

R. La Suprema Corte ha statuito, a più riprese, che “... *Il beneficio fiscale, ..., di cui all’art. 1, comma 344 e seguenti, della legge n. 296/2006 e al decreto del ministero dell’economia e delle finanze del 19 febbraio 2007, per le spese documentate relative ad interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, spetta ai soggetti titolari di reddito d’impresa (incluse le società), i quali abbiano sostenuto le spese per l’esecuzione degli interventi di risparmio energetico su edifici concessi in locazione a terzi*” ⁽³⁾ ovvero “*su edifici riassegnati ai soci*” ⁽⁴⁾ ed ha motivato tale decisione innovativa (rispetto ai comportamenti impeditivi dell’Agenzia delle Entrate) osservando che:

a) “*la ratio legis ..., che traspare con chiarezza dal testo normativo, consiste nell’intento d’incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell’intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell’interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico, ed è coerente e si salda con il tenore letterale delle norme di riferimento, le quali non pongono alcuna limitazione, né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali degli immobili), né di tipo soggettivo*

¹ Agenzia Entrate Risoluzione 29.11.2017 n. 147/E

² Agenzia delle Entrate – Risposta Interpello n. 224/2020

³ Cassazione Sez. V, nn. 19815 e 19816 depositate il 23 luglio 2019; nn. 29162 e 29164 depositate il 12 novembre 2019

⁴ Cassazione Sez. V, n. 29163 depositata il 12 novembre 2019

(riconoscendo il bonus alle 'persone fisiche', 'non titolari di reddito d'impresa' ed ai titolari di 'reddito d'impresa', incluse ovviamente le società) alla generalizzata operatività della detrazione d'imposta".

b) "la distinzione tra "immobili strumentali", "immobili merce" e "immobili patrimonio" non rileva ex se ma incide solo sul piano contabile e fiscale, non essendo contemplata nell'articolo 1, comma 344, della legge n. 296 del 2006 alcuna distinzione oggettiva in riferimento agli immobili agevolabili". Sulla scorta di tanto, l'Agenzia delle Entrate, superando le precedenti decisioni negative ed impeditive della fruizione, ha stabilito che "la detrazione fiscale per interventi di riqualificazione energetica e di adeguamento antisismico spetti ai titolari di reddito d'impresa che effettuano gli interventi su immobili da essi posseduti o detenuti, a prescindere dalla qualificazione di detti immobili come "strumentali", "beni merce" o "patrimoniali".

FAQ 03

D. Accede al Superbonus l'immobile unico riaccatastato in più unità?

R. L'Agenzia delle Entrate ha definitivamente chiarito ⁽⁵⁾ che " *Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa va considerato il numero delle unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori*".

Consegue da tanto che "il beneficiario possa individuare il limite di spesa per l'agevolazione sisma bonus, sulle singole unità immobiliari, nella misura in cui il censimento in catasto di tali unità sia preesistente alle procedure autorizzatorie e all'inizio degli interventi edili che danno diritto all'agevolazione"⁽⁶⁾.

FAQ 04

D. Accede al Superbonus un immobile avente natura produttiva?

R. L'Agenzia delle Entrate ⁽⁷⁾ ha chiarito che l'agevolazione spetta ai soggetti che sostengono le spese a condizione che "le spese stesse siano rimaste a loro carico, e possiedono o detengono l'immobile in base ad un titolo idoneo" precisando, altresì, che "Per costruzioni adibite ad attività produttive, stante la particolare finalità della disposizione in esame di tutela delle persone prima ancora che del patrimonio, si intendono le unità immobiliari in cui si svolgono attività agricole, professionali, produttive di beni e servizi, commerciali o non commerciali".

FAQ 05

D. Accede al Superbonus l'immobile ad uso produttivo concesso in locazione?

R. L'Agenzia delle entrate, con specifica Risoluzione ⁽⁸⁾, ha riconosciuto che è consentita "l'agevolabilità degli interventi riguardanti immobili non utilizzati direttamente a fini produttivi da parte della società ma destinati alla locazione", tanto in considerazione del fatto che "la norma in commento non pone alcun ulteriore vincolo di natura soggettiva od oggettiva al riconoscimento

⁵ Circolare n. 13 del 31.05.2019 pag. 250 " Nel caso di interventi di recupero edilizio che comportino l'accorpamento di più unità abitative o la suddivisione in più immobili di un'unica unità abitativa, per l'individuazione del limite di spesa vanno considerate le unità immobiliari censite in Catasto all'inizio degli interventi edilizi e non quelle risultanti alla fine dei lavori (Circolare 11.05.1998, n. 121, paragrafo 3). Ciò anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare su cui si effettuano i lavori non sia ad uso abitativo (es. fienile)".

⁶ Risposta Interpello n. 256/2020 del 07.08.2020 (in appendice 01)

⁷ Circolare 29/E del 18.09.2013

⁸ Risoluzione n. 22/E del 12.03.2018 (in appendice 01)

del beneficio”, motivo per cui “si deve ritenere che l’ambito applicativo dell’agevolazione sia da intendersi in senso ampio, atteso che la norma intende favorire la messa in sicurezza degli edifici per garantire l’integrità delle persone prima ancora che del patrimonio”.

In conseguenza di tanto, e degli orientamenti espressi a più riprese dalla Suprema Corte, l’agenzia delle Entrate ha riconosciuto che *“l’agevolazione sismabonus ed ecobonus è consentita anche agli immobili produttivi (Categoria Catastale B) in relazione al numero delle unità immobiliari censite in catasto prima dell’inizio dei lavori”* ⁽⁹⁾.

FAQ 06

D. Accedono al Superbonus gli interventi realizzati su “unità collabenti”?

R. Le unità collabenti sono di fatto immobili che, visto il notevole stato di degrado, sono considerati inadatti ad essere abitati e quindi divenuti privi dei requisiti minimi di abitabilità.

Tale condizione predispone che in virtù della mancanza di requisiti, tali immobili non siano in grado di produrre un reddito proprio.

Nella categoria di unità collabenti, identificata catastalmente come categoria F/2, rientrano tutti quei fabbricati aventi le caratteristiche di seguito elencate:

- Fabbricati fatiscenti
- Ruederi con precarietà statiche
- Unità con parziale/totale crollo della copertura

Relativamente alle detrazioni “superbonus” l’Agenzia delle Entrate aveva già chiarito ⁽¹⁰⁾, ed ha ribadito di recente ⁽¹¹⁾, che le detrazioni spettano anche per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili classificati nella categoria catastale F/2 (“unità collabenti”) in quanto, pur trattandosi di una categoria riferita a fabbricati totalmente o parzialmente inagibili e non produttivi di reddito, gli stessi possono essere considerati come edifici esistenti, trattandosi di manufatti già costruiti e individuati catastalmente.

Ai fini dell’ecobonus, inoltre, per gli edifici collabenti, nei quali l’impianto di riscaldamento non è funzionante, deve essere dimostrabile che l’edificio è dotato di impianto di riscaldamento rispondente alle caratteristiche tecniche previste dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311 e che tale impianto è situato negli ambienti nei quali sono effettuati gli interventi di riqualificazione energetica.

Ciò in quanto, ai fini della predetta agevolazione, gli edifici oggetto degli interventi devono avere determinate caratteristiche tecniche e, in particolare, devono essere dotati di impianti di riscaldamento funzionanti, presenti negli ambienti in cui si realizza l’intervento agevolabile. Questa condizione è richiesta per tutte le tipologie di interventi agevolabili ad eccezione dell’installazione dei collettori solari per produzione di acqua calda e, dal 1° gennaio 2015, dei generatori alimentati a biomassa e delle schermature solari.

FAQ 07

D. Un immobile concesso in “comodato” accede al Superbonus?

⁹ [Risposta Interpello 256/2020 \(in appendice 02\)](#).

¹⁰ [Circolare 19/E del 08.07.2020](#)

¹¹ [Agenzia Entrate – Risposta ad Interpello n. 256 del 09.09.2020 \(Appendice 01\)](#)

R. L'Agenzia delle Entrate ha chiaramente precisato ⁽¹²⁾, rifacendosi in tal senso alle disposizioni normative, che ai fini della detrazione, le persone fisiche che sostengono le spese devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo, al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.

In particolare, i soggetti beneficiari, devono detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario, essendo evidente che, al fine di garantire la necessaria certezza ai rapporti tributari, la mancanza di un titolo di detenzione dell'immobile risultante da un atto registrato, al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, preclude il diritto alla detrazione anche se si provvede alla successiva regolarizzazione.

In data 09.09.2020 ⁽¹³⁾ ha ulteriormente ribadito che il Superbonus è applicabile anche alle unità immobiliari cedute e/o detenute in forma di "comodato d'uso gratuito".

FAQ 08

D. La villetta a schiera accede al Superbonus?

R. 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 ⁽¹⁴⁾ 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".

¹² Circolare 24/E del 08.08.2020

¹³ Risposta a interpello n. 327 del 09.09.2020

¹⁴ Risposta ad Interpello n. 328 del 09.09.2020 (Appendice 01)