

Interventi di sismabonus: i recenti chiarimenti dell'Agenzia delle entrate evidenziano una semplificazione, rispetto agli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici, dei presupposti per il riconoscimento delle relative agevolazioni fiscali

Nota Redazionale

L'Amministrazione finanziaria è recentemente intervenuta sulle condizioni per l'accesso alle agevolazioni fiscali relative agli interventi di ristrutturazione e riduzione del rischio sismico, da un lato acconsentendo alla detrazione del 50% per gli interventi qualificati come "nuova costruzione", dall'altro affermando l'irrilevanza, ai fini del "Super-sismabonus" del 110%, del concetto di unità "indipendente".

In particolare:

Con [risposta ad interpello n. 389 del 3 giugno 2021](#), l'Agenzia delle entrate ha chiarito che è possibile accedere all'agevolazione fiscale prevista dall'art.16-*bis*, comma 1, lett. c) del Tuir - relativa ad interventi di ricostruzione e ripristino di unità immobiliari danneggiate a seguito di eventi calamitosi - per la parte eccedente il contributo post-sisma, ancorché l'intervento di ristrutturazione rientri nella categoria edilizia della "nuova costruzione".

Nello specifico, il caso riguardava un immobile danneggiato dal terremoto del 2016 e dichiarato inutilizzabile dal Comune. Su detto edificio, il proprietario intendeva eseguire un intervento di demolizione e ricostruzione di pari volumetria, ma con diversa sagoma e prospetti, in modo che l'immobile risultasse a norma con le disposizioni antisismiche, energetiche, di accessibilità ed impiantistica. A tal fine, l'istante chiedeva se potesse fruire della detrazione al 50% prevista dal richiamato art. 16-*bis*, comma 1, lett. c) del Tuir, per la quota eccedente il contributo post-sisma, senza guardare al titolo abilitativo - rilasciato ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380 del 2001 - che qualificava il lavoro come di "nuova costruzione".

In merito, l'Agenzia delle entrate ha ricordato che solo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia, rientranti tra quelli di cui all'art. 16-*bis*, comma 1, lett. a) e b) del Tuir, per poter beneficiare della relativa agevolazione fiscale,

"devono essere eseguiti su edifici esistenti ed in generale non devono realizzare una

nuova costruzione (cfr. Circolare 11.05.1998 n. 121, paragrafo 4)".

Diversamente, in relazione agli interventi di cui all'art. 16-bis, comma 1, lett. c) del Tuir, l'Agenzia delle entrate - richiamando quanto chiarito dalla circolare 19/E dell'8 luglio 2020 - ha osservato che

"l'agevolazione spetta a condizione che sia stato dichiarato lo stato di emergenza e concerne tutti gli interventi necessari alla ricostruzione o al ripristino di un immobile danneggiato a seguito di un evento calamitoso, indipendentemente dalla categoria edilizia alla quale appartengono".

Pertanto, rientrando gli interventi oggetto dell'istanza tra quelli *"necessari alla ricostruzione o al ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi"*, l'Agenzia delle entrate ha concluso che, nell'unico presupposto che i lavori siano eseguiti su edifici esistenti, danneggiati e resi inutilizzabili da eventi calamitosi per i quali è intervenuta una dichiarazione dello stato di emergenza,

"l'istante potrà fruire della detrazione di cui al citato articolo 16-bis, comma 1, lett. c) del TUIR per la parte che eccede il contributo post-sisma, compresi quindi gli interventi qualificati come "nuova costruzione" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. e), del d.P.R. 380 del 2001, purché all'interno dei limiti e nel rispetto di quanto consentito dagli strumenti urbanistici vigenti".

Con [risposta ad interpello n. 397 del 9 giugno 2021](#), l'Agenzia delle entrate ha in parte rivisto la propria posizione - in parziale rettifica della [risposta n. 231 del 9 aprile scorso](#) - affermando chiaramente che ai fini del "Super sisma-bonus" del 110% non vale il concetto di unità "indipendente". Orbene, il parere delle Entrate è nel senso che tale nozione, disciplinata dal comma 1-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio, riguarda solo gli interventi di miglioramento energetico e i relativi lavori trainati.

Nel caso di specie, il proprietario di sei unità immobiliari - due appartamenti; un'autorimessa e un magazzino (pertinenziali ad uno degli alloggi); altri due magazzini (che, a detta dell'istante, *"non costituiscono pertinenze di nessuna delle due unità abitative presenti, né*

risulta esistere su di esse alcuna servitù a favore di immobili") - intendeva effettuare interventi di miglioramento sismico con consolidamento e/o rifacimento della copertura, dei solai, sottofondazioni e eventuali rinforzi sulle murature e, a tal fine, chiedeva se potesse fruire della detrazione del 110%, ritenendo che

“non sussist[esse] per l'applicazione dell'agevolazione in questione riferita agli interventi di miglioramento sismico il limite di due unità immobiliari previsto dal comma 10 del decreto legge 19 maggio 2020 n. 34 e che gli interventi di miglioramento sismico [fossero] riferibili a ciascuna delle predette 6 unità immobiliari come «unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e dotati di almeno un accesso autonomo dall'esterno»”.

In merito, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che solo per gli interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici il Superbonus del 110% spetta anche per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno. In proposito, l'Agenzia ha ricordato che a seguito delle modifiche apportate al comma 1-bis dell'art. 119 del Decreto Rilancio, per unità immobiliare “funzionalmente indipendente” si intende quella 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; mentre, 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.

Diversamente, in relazione agli interventi di miglioramento sismico, l'Agenzia delle entrate ha richiamato quanto chiarito dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici nel parere reso con nota del 2 febbraio 2021 R.U. 031615, precisando che “*dovendo l'intervento di riduzione del rischio sismico analizzare necessariamente l'intera struttura, non è necessario, ai fini del “Super sismabonus”, verificare se le unità immobiliari abbiano le caratteristiche*” dell'indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno. Detto altrimenti, quando si interviene su un edificio di un unico proprietario con lavori di sismabonus, vanno seguite le regole ordinarie degli interventi sulle parti comuni condominiali.

In definitiva, quando si realizza un intervento di sismabonus non ha senso chiedersi se l'unità

su cui si interviene sia indipendente o meno. Né, di conseguenza, ha senso che il contribuente dichiari espressamente, come nel caso di specie, che le unità abitative su cui intende eseguire i lavori agevolati siano funzionalmente indipendenti, con la disponibilità di almeno un accesso autonomo dall'esterno. Ciò in quanto le definizioni di edifici unifamiliari o plurifamiliari che siano “funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno” non rilevano ai fini del super-sismabonus del 110%. Dovendo, invero, l'intervento di riduzione del rischio sismico interessare necessariamente l'intera struttura, non è necessario, ai fini del “Super sismabonus”, verificare se le unità immobiliari presentino dette caratteristiche.