Sismabonus al 110% fino al 2023 per le pertinenze di un unico proprietario

Nota Redazionale

Per la risposta a interpello 375/2022 dell'Agenzia delle Entrate il super sismabonus del 110% per opere antisismiche su un fabbricato composto da "d*ue unità accatastate C/2 (a uso deposito) di pertinenza*" di un'unità abitativa di un altro edificio, separato dal primo e composto da due unità abitative (A/3), entrambi di un unico proprietario, è prorogato dal 30 giugno 2022 al 31 dicembre 2023, come "*per gli interventi effettuati su edifici composti da 2 a 4 unità immobiliari*" di proprietà esclusiva o in comproprietà di persone fisiche.

Nel quesito oggetto d'interpello l'istante riferisce di essere comproprietaria di un edificio composto da due unità abitative in categoria A/3 e un portico di pertinenza esclusiva dell'unità abitativa posta al piano terra, accatastato unitamente a quest'ultima e costruito in aderenza all'edificio principale a cui è strutturalmente connesso.

Nella medesima area cortiliva insiste, inoltre, un fabbricato separato con due unità accatastate C/2 (ad uso deposito) di pertinenza dell'unità abitativa posta al primo piano dell'altro edificio.

Entrambi gli edifici, precisa l'istante, saranno oggetto di parziale demolizione delle strutture e ricostruzione rientrante nella ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d), del decreto presidenziale n. 380 del 2001; l'istante intende, inoltre, effettuare sull'edificio composto dalle due unità abitative A/3 e dal portico, interventi antisismici, di efficientamento energetico (sostituzione dell'impianto centralizzato di climatizzazione invernale) con miglioramento di almeno due classi energetiche, nonché opere di ristrutturazione interna delle singole abitazioni.

Con documentazione integrativa, l'istante precisa che le predette unità abitative sono dotate di impianto di riscaldamento e che il fabbricato separato, con due unità accatastate C/2 di pertinenza di una delle abitazioni dell'altro edificio, saranno oggetto solo di interventi di consolidamento statico mediante la demolizione parziale e ricostruzione.

L'istante, che per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico intende fruire delle detrazioni previste dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (Superbonus) nonché, per gli interventi di ristrutturazione interna delle singole abitazioni, della detrazione di cui all'articolo 16-bis del TUIR, chiede:

1. i) se le spese per gli interventi antisismici effettuati sul portico costruito in aderenza all'edificio principale possano essere incluse nel massimale previsto per gli interventi effettuati sulle parti comuni di tale edificio, pur non essendo il detto portico parte comune del fabbricato, o siano invece riconducibili al massimale relativo alla parte privata dell'abitazione di cui il portico è pertinenza non distintamente accatastata;
2. ii) quale sia il limite di spesa ammesso al Superbonus per gli interventi antisismici effettuati sulle pertinenze dell'abitazione al primo piano dell'edificio poste nell'edificio separato nonché il periodo di fruizione dell'agevolazione per tali interventi e le modalità di calcolo della percentuale di esecuzione dei lavori al 30 giugno 2022.

Con la risposta ad interpello n. 375/2022 in commento, l'Agenzia delle Entrate riconosce che per i predetti interventi antisismici l'istante potrà calcolare il Superbonus con due distinti limiti di spesa. In particolare:

192. i) per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio costituito dalle due unità abitative e dal portico accatastato unitariamente ad una di esse il limite complessivo di spesa ammessa alla detrazione è pari a 192.000 euro (96.000 euro per le due unità immobiliari A/3), in funzione della spesa imputata;
193. ii) per l'intervento antisismico nell'ambito della parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio separato composto dalle due pertinenze di una delle unità abitative dell'altro edificio sarà possibile calcolare la detrazione su un autonomo limite di spesa pari a 96.000 euro. In tale limite vanno comprese anche le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati sull'unità immobiliare di cui sono pertinenze per le quali spetta la detrazione ivi disciplinata.

Quanto al puto sub. i), l'Agenzia osserva che per gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici gli importi di spesa ammessi al Superbonus sono pari a 96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, come precisato nella circolare n. 24/E dell'8 agosto 2020.

Con la successiva circolare n. 30/E del 2020, inoltre, è stato specificato che anche ai fini dell'applicazione del Superbonus il calcolo va effettuato tenendo conto anche delle pertinenze, ma non devono essere considerate le pertinenze collocate in un edificio diverso da quello oggetto degli interventi.

Pertanto, nel caso di specie, ai fini del calcolo della spesa massima ammessa al Superbonus per gli interventi sulle parti comuni dell'edificio composto dalle due unità abitative A/2 non devono essere considerate le pertinenze C/2, in quanto situate nell'edificio separato ubicato nella medesima area cortiliva.

Relativamente invece alle spese sostenute per l'intervento di parziale demolizione e ricostruzione con riduzione della classe di rischio sismico, quesito di cui al punto sub. ii), l'Agenzia delle Entrate risponde che l'istante potrà fruire del Superbonus calcolato su un distinto limite di spesa pari a 96.000 euro.

Ciò in quanto, da un lato, è possibile fruire del Superbonus anche se l'intervento antisismico riguarda solo le pertinenze di una unità abitativa ma, dall'altro, per gli interventi in questione il limite di spesa è da riferirsi complessivamente agli interventi effettuati sull'abitazione e sulle relative pertinenze anche autonomamente accatastate. Nel predetto limite, inoltre, occorre tener conto anche delle eventuali ulteriori spese sostenute per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del TUIR effettuati sulla predetta abitazione, in quanto per gli interventi antisismici ammessi alle detrazioni, ivi compreso il Superbonus, non è possibile fruire di un autonomo limite di spesa atteso che non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili, in quanto compresi tra quelli di cui alla lett. i) del medesimo articolo 16-bis del TUIR.

Infine, con riferimento ai termini di vigenza dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate rileva che ai sensi del comma 8-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio il Superbonus spetta "*anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2025, nella misura del 110 per cento per quelle sostenute entro il 31 dicembre 2023, del 70 per cento per quelle sostenute nell'anno 2024 e del 65 per cento per quelle sostenute nell'anno 2025*" e, secondo l'Agenzia, tale disposizione si applica anche nel caso di interventi effettuati solo sulle pertinenze delle predette unità immobiliari, a nulla rilevando che le stesse siano collocate in un edificio diverso.