

i chiarimenti

## Si cumulano i massimali di spesa di ogni intervento

12

### Massimali da sommare

La norma istitutiva del superbonus non pare vietare di eseguire su uno stesso edificio un intervento di sismabonus agevolato al 110% (comma 4 dell'articolo 119) e uno o più degli interventi trainanti di miglioramento energetico agevolati al 110% (comma 1 dello stesso articolo), abbinando eventualmente uno o più interventi trainati. È corretta tale impostazione? In caso affermativo, è corretto considerare che ogni intervento abbia un distinto plafond di spesa? Ad esempio, messa in sicurezza antisismica con coibentazione di un edificio monofamiliare: 96.000 euro + 50.000 euro?

In aggiunta, quali sono i limiti di spesa detraibile al 110% per i seguenti interventi trainati: finestre e schermature solari (articolo 1, comma 345, Legge 27.12.2006, n. 296 e articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63); pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda (articolo 1, comma 346, Legge 27 dicembre 2006, n. 296); impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili (articolo 14, comma 2-bis, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63)?

È corretto affermare che, quando si esegue un intervento di sismabonus agevolato al 110%, sono agevolate dal superbonus entro il limite di 96.000 euro anche le spese di manutenzione straordinaria connesse alla messa in sicurezza antisismica? Si pensi, ad esempio, alle spese per pareti esterne e interne, pavimenti, soffitti, impianto idraulico ed elettrico.

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. Ciò implica, in sostanza, che qualora siano realizzati sul medesimo edificio, anche unifamiliare, o sulla medesima unità immobiliare funzionalmente autonoma e con ingresso indipendente, ad esempio la posa in opera del cappotto termico sull'involucro dell'edificio e interventi di riduzione del

rischio sismico – interventi “trainanti” - nonché la sostituzione degli infissi e l’installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda, di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica e relativi sistemi di accumulo e di infrastrutture di ricarica dei veicoli elettrici – interventi “trainati” -, il limite massimo di spesa ammesso al superbonus sarà costituito dalla somma degli importi previsti per ciascuno di tali interventi.

#### © RIPRODUZIONE RISERVATA

È possibile fruire della corrispondente detrazione, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi – non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni -e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna detrazione. Nei predetti limiti, il superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi. Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile, nel caso di interventi trainati finalizzati al risparmio energetico, va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Poiché il comma 2 dell’articolo 119 del decreto rilancio stabilisce che, per i predetti interventi trainati, l’aliquota del 110 per cento si applica «nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l’ammontare massimo di spesa ammesso al superbonus occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l’aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, sugli specifici quesiti si precisa che:

per l’acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari nonché per l’acquisto e la posa in opera di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda, l’articolo 1, comma 345, legge 27 dicembre 2006, n. 296, l’articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e l’articolo 1, comma 346, della medesima legge n. 296 del 2006, stabiliscono per ciascun intervento un limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro.

Qualora tali interventi siano trainati da un intervento trainante ammesso al superbonus, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 54.545 euro;

per l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, l'articolo 14, comma 2-bis, del citato decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro.

Qualora tale intervento sia trainato da un intervento trainante ammesso al superbonus, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 27.273 euro.

Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al superbonus sono ammesse all'agevolazione anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al superbonus pari a 96.000 euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (vedi circolare n. 24/E del 2020).

Infine, come confermato, da ultimo, nella citata risoluzione n. 60/E del 2020, per effetto del rinvio, contenuto nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis del Tuir e, pertanto, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

## 13

### **Immobili di lusso e parti comuni**

**In caso di interventi trainanti eseguiti sulle parti comuni condominiali, possono accedere al superbonus anche gli interventi trainati realizzati nelle singole unità immobiliari possedute da professionisti e società?**

Inoltre, il proprietario di un appartamento A/1 all'interno di un condominio, può fruire del superbonus per le spese a lui imputate per interventi effettuati sulle parti comuni?

Come chiarito nella circolare n. 24/E del 2020, la fruizione del superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. «beni relativi all'impresa» o a quelli «strumentali per l'esercizio di arti o professioni». Ne consegue che la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni non riconducibili a predetti «beni» di impresa di cui all'art. 65 del Tuir o a quelli «strumentali» all'esercizio di arti o professioni di cui all'articolo 54, comma 2, del Tuir. La detrazione spetta anche ai

contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito privatistico e, dunque, diversi:

da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;  
dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;  
dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

La norma stabilisce, inoltre, che tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari», in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero beni appartenenti all'impresa.

Con riferimento all'ultimo quesito, si osserva che i possessori o detentori delle unità immobiliari di lusso possono fruire della detrazione per le spese per interventi realizzati sulle parti comuni ma non possono fruire del superbonus per interventi “trainati” realizzati sulle proprie unità, in base a quanto stabilito dal comma 15-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio .

**14**

### **La stufa è impianto di riscaldamento**

**Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento?**

Ai sensi del punto 1-tricies del comma 1 dell'art. 2 del Dlgs 192 del 2005, come recentemente modificato dal Dlgs n. 48 del 2020, per impianto termico si intende: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla

produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

Per effetto della nuova definizione, le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati “impianto di riscaldamento”. Di conseguenza sarà possibile accedere al superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico (concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche.

**15**

### **I casi di accesso su strada**

**L'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che il superbonus spetta per gli interventi realizzati, tra l'altro, su «unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari». Nel decreto interministeriale 6 agosto 2020, l'articolo 1, comma 3, lett. i) stabilisce che per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad 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 (ad uso/ autonomo esclusivo) e della presenza di un «accesso autonomo dall'esterno». Questo presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari. È possibile fornire qualche elemento ulteriore utile alla qualificazione di “accesso autonomo”?**

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza 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».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«accesso autonomo dall'esterno» uno

degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del superbonus, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (legge 13 ottobre 2020 n. 126 ) all'art. 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «ai fini del presente articolo, 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».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia “accesso autonomo dall'esterno” qualora, ad esempio:

all'immobile si accede attraverso una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (come i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

gli interventi realizzati sulle cd. villette a schiera situate in un comprensorio o in parco di comproprietà con altri o con ingresso a cui si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;

quando il cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva (anche se indivisa) dei proprietari delle singole unità immobiliari situate all'interno dell'edificio plurifamiliare;

accesso singolo su strada e presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada;

villetta bifamiliare in cui entrambe le unità immobiliari accedono alla strada da giardino in comune;

l'accesso avviene da una strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile;

villetta bifamiliare in cui l'accesso alla porta di ingresso avviene tramite un cortile comune all'altra unità abitativa.

**16**

**Ammesse le opere collegate al cappotto**

**Le opere di isolamento termico di un immobile prevedono lavori edili di scavo a tergo delle murature per posizionare pannelli isolanti, le**

**relative spese sono ammesse al superbonus ? Per l'isolamento di un pavimento poggiato sul terreno è necessaria la demolizione dello stesso, la posa di pavimento areato ed isolato termicamente ed il ripristino di impianti e pavimenti. Le spese sono ammesse?**

L'articolo 5 del decreto interministeriale 6 agosto 2020, prevede che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisoriale e accessorie, attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo.

Come chiarito con la circolare 8 agosto 2020 n. 24/E e confermato con la risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020, il superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nel quesito. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato. Si ricorda, infatti, che come stabilito dall'articolo 8 del citato decreto del 6 agosto 2020 al fine di accedere al superbonus, anche gli interventi in questione sono asseverati da un tecnico abilitato, che ne attesti non solo la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal medesimo decreto, ma anche la congruità delle spese.

17

### **Agevolazione limitata al residenziale**

**Come mai il superbonus non spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili non residenziali anche se posseduti da persone fisiche?**

La norma (articolo 119, comma 9, lett. b) del decreto legge n. 34 del 2020) stabilisce che sono destinatari del superbonus «le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni». Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato, in proposito, chiarito che con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il legislatore ha inteso stabilire che la fruizione del superbonus riguardi unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del Tuir) o a quelli strumentali per l'esercizio di

arti o professioni (articolo 54, comma 2, del Tuir). Una diversa lettura avrebbe comportato l'esclusione dal superbonus ai contribuenti intenzionati ad effettuare interventi su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", ad esempio sulle proprie abitazioni, per il solo fatto di svolgere una attività di impresa o di lavoro autonomo.

Tale principio - che si concretizza nell'ammettere alle agevolazioni gli interventi realizzati su immobili "residenziali" - risulta, peraltro, coerente con il testo della norma che, nell'elencare al medesimo comma 9 dell'articolo 119 i soggetti beneficiari del superbonus, di fatto circoscrive l'agevolazione ai soli immobili residenziali.

Si pensi, ad esempio:

agli istituti autonomi case popolari (Iacp) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», la norma prevede l'applicazione del superbonus per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022;

alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, la norma prevede l'applicazione del superbonus per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

L'applicazione di tale criterio "oggettivo" comporta, come logica conseguenza, l'esclusione dal superbonus degli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### **Le risposte delle Entrate**

Concludiamo la pubblicazione delle risposte dell'agenzia delle Entrate ai quesiti dei lettori e degli esperti del Sole 24 Ore in materia di superbonus 110%. Le altre risposte sono apparse sul Sole 24 Ore del 27 e 28 ottobre.

È possibile fruire della corrispondente detrazione, a condizione che siano distintamente contabilizzate le spese riferite ai diversi interventi – non essendo possibile fruire per le medesime spese di più agevolazioni -e siano rispettati gli adempimenti specificamente previsti in relazione a ciascuna



detrazione. Nei predetti limiti, il superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi. Per quanto riguarda la spesa massima ammissibile, nel caso di interventi trainati finalizzati al risparmio energetico, va precisato che le norme di riferimento in taluni casi individuano un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione.

Poiché il comma 2 dell'articolo 119 del decreto rilancio stabilisce che, per i predetti interventi trainati, l'aliquota del 110 per cento si applica «nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente», nel caso in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare l'ammontare massimo di spesa ammesso al superbonus occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, sugli specifici quesiti si precisa che:

per l'acquisto e la posa in opera di finestre o di schermature solari nonché per l'acquisto e la posa in opera di pannelli (collettori) solari per la produzione di acqua calda, l'articolo 1, comma 345, legge 27 dicembre 2006, n. 296, l'articolo 14, comma 2, lettera b, decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 e l'articolo 1, comma 346, della medesima legge n. 296 del 2006, stabiliscono per ciascun intervento un limite massimo di detrazione pari a 60.000 euro.

Qualora tali interventi siano trainati da un intervento trainante ammesso al superbonus, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 54.545 euro;

per l'acquisto e la posa in opera di impianti con generatori di calore alimentati da biomasse combustibili, l'articolo 14, comma 2-bis, del citato decreto legge n. 63 del 2013 stabilisce un ammontare massimo di detrazione spettante pari a 30.000 euro.

Qualora tale intervento sia trainato da un intervento trainante ammesso al superbonus, il limite massimo di spesa ammesso alla detrazione al 110 per cento per ciascun intervento è pari a 27.273 euro.

Quando si esegue un intervento antisismico ammesso al superbonus sono ammesse all'agevolazione anche le spese di manutenzione ordinaria o straordinaria, ad esempio, per il rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico necessarie per

completare l'intervento nel suo complesso. Anche tali spese concorrono al limite massimo di spesa ammesso al superbonus pari a 96.000 euro per immobile, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato (vedi circolare n. 24/E del 2020).

Infine, come confermato, da ultimo, nella citata risoluzione n. 60/E del 2020, per effetto del rinvio, contenuto nell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, all'articolo 16-bis, comma 1, lettera i), del Tuir, gli interventi ammessi al sismabonus sono quelli indicati nel medesimo articolo 16-bis del Tuir e, pertanto, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili.

### 13

#### **Immobili di lusso e parti comuni**

**In caso di interventi trainanti eseguiti sulle parti comuni condominiali, possono accedere al superbonus anche gli interventi trainati realizzati nelle singole unità immobiliari possedute da professionisti e società?**

Inoltre, il proprietario di un appartamento A/1 all'interno di un condominio, può fruire del superbonus per le spese a lui imputate per interventi effettuati sulle parti comuni?

Come chiarito nella circolare n. 24/E del 2020, la fruizione del superbonus riguarda unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. «beni relativi all'impresa» o a quelli «strumentali per l'esercizio di arti o professioni». Ne consegue che la detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni non riconducibili a predetti «beni» di impresa di cui all'art. 65 del Tuir o a quelli «strumentali» all'esercizio di arti o professioni di cui all'articolo 54, comma 2, del Tuir. La detrazione spetta anche ai contribuenti persone fisiche che svolgono attività di impresa o arti e professioni, qualora le spese sostenute abbiano ad oggetto interventi effettuati su immobili appartenenti all'ambito privatistico e, dunque, diversi:

da quelli strumentali, alle predette attività di impresa o arti e professioni;  
dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività;  
dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

La norma stabilisce, inoltre, che tale limitazione riguarda esclusivamente gli interventi realizzati «su unità immobiliari», in quanto i soggetti titolari di reddito d'impresa e gli esercenti arti e professioni possono fruire del superbonus in relazione alle spese sostenute per interventi realizzati sulle

parti comuni degli edifici in condominio, qualora gli stessi partecipino alla ripartizione delle spese. In tal caso, la detrazione spetta, in relazione agli interventi riguardanti le parti comuni, a prescindere dalla circostanza che gli immobili posseduti o detenuti dai predetti soggetti siano immobili strumentali alle attività di impresa o arti e professioni ovvero unità immobiliari che costituiscono l'oggetto delle attività stesse ovvero beni appartenenti all'impresa.

Con riferimento all'ultimo quesito, si osserva che i possessori o detentori delle unità immobiliari di lusso possono fruire della detrazione per le spese per interventi realizzati sulle parti comuni ma non possono fruire del superbonus per interventi "trainati" realizzati sulle proprie unità, in base a quanto stabilito dal comma 15-bis dell'articolo 119 del decreto Rilancio .

**14**

### **La stufa è impianto di riscaldamento**

#### **Cosa si intende per impianto di riscaldamento? Una stufa a legna o a pellet può essere considerata impianto di riscaldamento?**

Ai sensi del punto l-tricies del comma 1 dell'art. 2 del Dlgs 192 del 2005, come recentemente modificato dal Dlgs n. 48 del 2020, per impianto termico si intende: impianto tecnologico fisso destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, o destinato alla sola produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo, eventualmente combinato con impianti di ventilazione. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate.

Per effetto della nuova definizione, le stufe a legna o a pellet, anche caminetti e termocamini, purché fissi, sono considerati "impianto di riscaldamento". Di conseguenza sarà possibile accedere al superbonus, sempre che vi sia il conseguimento di un risparmio energetico (concretamente difficile da raggiungere nella dismissione di impianti a biomassa) e che vi sia un salto di due classi energetiche.

**15**

### **I casi di accesso su strada**

**L'articolo 119 del decreto Rilancio stabilisce che il superbonus spetta per gli interventi realizzati, tra l'altro, su «unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari». Nel decreto interministeriale 6 agosto 2020, l'articolo 1, comma 3, lett. i) stabilisce che per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad 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 (ad uso/ autonomo esclusivo) e della presenza di un «accesso autonomo dall'esterno». Questo presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari. È possibile fornire qualche elemento ulteriore utile alla qualificazione di “accesso autonomo”?**

Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato precisato, in linea con quanto previsto dal citato decreto interministeriale 6 agosto 2020, che la presenza 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».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«accesso autonomo dall'esterno» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del superbonus, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (legge 13 ottobre 2020 n. 126 ) all'art. 119, il comma 1-bis ai sensi del quale «ai fini del presente articolo, 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».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che una unità immobiliare abbia “accesso autonomo dall'esterno” qualora, ad esempio:

all'immobile si accede attraverso una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo (come i pascoli), non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione;

gli interventi realizzati sulle cd. villette a schiera situate in un comprensorio o in parco di proprietà con altri o con ingresso a cui si accede dall'area di corte di proprietà comune usata anche per i posti auto;

quando il cortile o giardino su cui si affacciano gli ingressi indipendenti siano di proprietà esclusiva (anche se indivisa) dei proprietari delle singole unità immobiliari situate all'interno dell'edificio plurifamiliare;

accesso singolo su strada e presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada;

villetta bifamiliare in cui entrambe le unità immobiliari accedono alla strada da giardino in comune;

l'accesso avviene da una strada privata di altra proprietà gravata da servitù di passaggio a servizio dell'immobile;

villetta bifamiliare in cui l'accesso alla porta di ingresso avviene tramite un cortile comune all'altra unità abitativa.

**16**

### **Ammesse le opere collegate al cappotto**

**Le opere di isolamento termico di un immobile prevedono lavori edili di scavo a tergo delle murature per posizionare pannelli isolanti, le relative spese sono ammesse al superbonus ? Per l'isolamento di un pavimento poggiato sul terreno è necessaria la demolizione dello stesso, la posa di pavimento areato ed isolato termicamente ed il ripristino di impianti e pavimenti. Le spese sono ammesse?**

L'articolo 5 del decreto interministeriale 6 agosto 2020, prevede che la detrazione per la realizzazione degli interventi di isolamento termico dell'involucro spetta anche per le spese relative alle opere provvisorie e accessorie, attraverso, tra l'altro, la fornitura e messa in opera di materiale coibente per il miglioramento delle caratteristiche termiche delle strutture esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dell'elemento costruttivo.

Come chiarito con la circolare 8 agosto 2020 n. 24/E e confermato con la risoluzione n. 60/E del 28 settembre 2020, il superbonus spetta anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi agevolabili, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei limiti di spesa previsti dalla norma per ciascun intervento, pertanto, il superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dell'intervento agevolato quali quelli indicati nel quesito. L'individuazione delle spese connesse deve essere effettuata da un tecnico abilitato. Si ricorda, infatti, che come stabilito dall'articolo 8 del citato decreto del 6 agosto 2020 al fine di accedere al superbonus, anche gli interventi in questione sono asseverati da un tecnico abilitato, che ne attesti non solo la rispondenza ai pertinenti requisiti richiesti nei casi e nelle modalità previste dal medesimo decreto, ma anche la congruità delle spese.

17

### **Agevolazione limitata al residenziale**

**Come mai il superbonus non spetta per le spese sostenute per interventi realizzati su immobili non residenziali anche se posseduti da persone fisiche?**

La norma (articolo 119, comma 9, lett. b) del decreto legge n. 34 del 2020) stabilisce che sono destinatari del superbonus «le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni». Nella circolare n. 24/E del 2020 è stato, in proposito, chiarito che con la locuzione «al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni», il legislatore ha inteso stabilire che la fruizione del superbonus riguardi unità immobiliari (oggetto di interventi qualificati) non riconducibili ai cd. "beni relativi all'impresa" (articolo 65 del Tuir) o a quelli strumentali per l'esercizio di arti o professioni (articolo 54, comma 2, del Tuir). Una diversa lettura avrebbe comportato l'esclusione dal superbonus ai contribuenti intenzionati ad effettuare interventi su immobili appartenenti all'ambito "privatistico", ad esempio sulle proprie abitazioni, per il solo fatto di svolgere una attività di impresa o di lavoro autonomo.

Tale principio - che si concretizza nell'ammettere alle agevolazioni gli interventi realizzati su immobili "residenziali" - risulta, peraltro, coerente con il testo della norma che, nell'elencare al medesimo comma 9 dell'articolo 119 i soggetti beneficiari del superbonus, di fatto circoscrive l'agevolazione ai soli immobili residenziali.

Si pensi, ad esempio:

agli istituti autonomi case popolari (IACP) comunque denominati nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di «in house providing», la norma prevede l'applicazione del superbonus per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica. Per questi soggetti la norma prevede che il superbonus spetti anche per le spese sostenute dal 1° gennaio 2022 al 30 giugno 2022;

alle cooperative di abitazione a proprietà indivisa, la norma prevede l'applicazione del superbonus per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci.

L'applicazione di tale criterio “oggettivo” comporta, come logica conseguenza, l'esclusione dal superbonus degli immobili non residenziali anche se posseduti da soggetti che non svolgono attività di impresa, arti o professioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA