

AGEVOLAZIONI

Superbonus: l'Agenzia si “dimentica” delle modifiche della legge di bilancio

di Sergio Pellegrino



DIGITAL Master di specializzazione
IL SUPERBONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE
[Scopri di più >](#)

Nella giornata di ieri l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato una **nuova risposta ad istanza di interpello** in materia di **superbonus**, la [n. 87](#).

L'istanza è stata presentata da parte di un **soggetto** che ha **ricevuto in comodato dal coniuge un edificio terra/cielo**, situato in **zona sismica 3**, suddiviso in **due rustici/deposito**, uno al piano terra e uno al primo piano, **censiti in catasto urbano distintamente con due numeri di subalterno alla categoria C/2 e funzionalmente autonomi**.

Nell'ambito del contratto di comodato, il **comodatario è stato espressamente autorizzato** dal coniuge/proprietario ad effettuare **lavori di ristrutturazione senza variazione volumetrica e con cambio di destinazione d'uso in abitazione e autorimessa**, sostenendone le relative spese.

Oltre all'effettuazione di tutta una serie di **interventi di natura antisismica**, è stata prevista la realizzazione di alcuni **interventi secondari**, correlati agli interventi strutturali, così come **l'installazione di un impianto fotovoltaico**.

L'istante intenderebbe fruire per gli **interventi di ristrutturazione antisismica** della **detrazione del 110%** prevista dall'[articolo 119 del decreto Rilancio](#), tenendo conto di un **limite di spesa di 192.000 €**, determinato considerando le due unità di partenza.

Beneficerebbero della stessa misura di detrazione anche **interventi secondari, assorbibili nella categoria superiore**, quali le spese per i lavori relativi al pacchetto, al manto di copertura, alle grondaie e fluviali, al rifacimento dei sottofondi e pavimenti, all'impiantistica idraulica ed elettrica, agli intonaci e pitture e alle nuove finestre e infissi.

Allo stesso modo **beneficerebbe della detrazione al 110%** l'installazione dell'impianto

fotovoltaico, in quanto “trainata” dall’intervento di miglioramento sismico.

Non essendo le unità dotate di impianto termico, le spese per l’installazione della caldaia a condensazione, per l’impianto termico e il climatizzatore dovrebbero invece essere ricomprese nelle spese di ristrutturazione, beneficiando di una **detrazione al 50%**.

Infine, il **bonus mobili** spetterebbe considerando un limite di spesa di **20.000 €**, essendo due le unità immobiliari coinvolte, e sarebbe possibile fruire dell’**ecobonus** con riferimento alle **spese sostenute per l’isolamento delle superfici disperdenti**.

Nella propria risposta l’Agenzia evidenzia come il **quarto comma dell’articolo 119**, che disciplina il potenziamento al 110% degli interventi antisismici, **non fa alcun riferimento**, a differenza del primo comma per gli interventi di efficientamento energetico, alle **“unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall’esterno”**.

Il che comporta che **gli interventi antisismici devono essere realizzati**, per poter beneficiare del 110%, **su parti comuni di edifici residenziali in condominio o su edifici residenziali unifamiliari**.

Nel caso di specie **l’edificio è costituito da due unità immobiliari distintamente accatastate**, ma, pur essendo gli interventi antisismici realizzati su “parti comuni”, **non sussistendo un condominio nella accezione civilistica** poiché **entrambe le unità sono di proprietà dello stesso soggetto, le relative spese non sono ammesse al superbonus** (e di conseguenza non potrebbero beneficiare del 110% neppure quelle relative all’installazione dell’impianto fotovoltaico).

La risposta dell’Agenzia delle Entrate sorprende perché, evidentemente, **trascura la modifica apportata dalla legge di bilancio 2021** alla **lettera a) del comma 9 dell’articolo 119** che ha “**equiparato** agli interventi realizzati dai **condomini** quelli effettuati *“dalle persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche”*”: è palese come il caso esaminato rientri proprio in questa fattispecie.

La circostanza che, anche nel momento in cui affronta la spettanza del **bonus mobili** l’Agenzia faccia riferimento al **limite di spesa di 10.000 € per unità immobiliare**, essendo stato questo **incrementato dalla legge di bilancio 2021 a 16.000 €**, ci conferma che **la risposta, nonostante sia stata pubblicata l’8 febbraio, non è aggiornata rispetto modifiche normative vecchie ormai di oltre un mese**.

Considerando il fatto che la normativa in materia di agevolazioni edilizie è già sufficientemente complessa, **è decisamente inopportuno che l’Agenzia delle Entrate generi ulteriore confusione con documenti di prassi che, poiché non aggiornati rispetto alle modifiche normative intervenute, possono “ingannare” coloro i quali li consultano** (senza parlare dei

malcapitati istanti): purtroppo nelle ultime settimane in materia di *superbonus* è già capitato parecchie volte.