Superbonus e villette a schiera – I Chiarimenti dell’Agenzia delle Entrate

16 Settembre 2020

Sì alla detrazione potenziata al 110% – cd. *Superbonus* per un intervento di isolamento termico su una villetta a schiera, anche non abitazione principale, a condizione che questa sia “funzionalmente indipendente” e con “accesso autonomo dall’esterno” e nel rispetto di tutti gli altri requisiti previsti dalla relativa disciplina.

Così si è espressa l’Agenzia delle Entrate nella **Risposta n.328 del 9 settembre 2020**, in risposta ad un’istanza d’interpello formulata da un privato in relazione all’applicabilità della detrazione potenziata al 110% – cd. *Superbonus* sulla propria villetta a schiera, utilizzata come “prima casa” per sé ed il proprio nucleo familiare.

Come noto, gli artt.119 e 121 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020, hanno introdotto, in aggiunta agli attuali benefici fiscali per il recupero edilizio, una **detrazione potenziata al 110%**, per le **spese** sostenute, tra l’altro, da persone fisiche e condomini, dal **1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021** e relative ad **interventi** di **risparmio energetico**, **sicurezza antisismica** e **installazione** di **impianti fotovoltaici**[1].

I **Bonus potenziati al 110%** si applicano per interventi effettuati su[2]:

- **parti comuni** di edificio,
- **singole unità immobiliari possedute dalle persone fisiche al di fuori dell’esercizio di attività commerciale, arti o professioni;**
- **edifici unifamiliari o unità immobiliari situate all’interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall’esterno, anche se non adibiti ad “*abitazione principale*”.**

Ai fini dell’*Ecobonus* al 110%, **vengono agevolate al massimo 2 unità immobiliari possedute dalla stessa persona fisica** (ferme restando le detrazioni spettanti per le parti comuni degli edifici).

Con riferimento al caso di specie, relativo all’applicabilità dell’*Ecobonus al 110%* su

un fabbricato unifamiliare (cd. “villetta a schiera”) l’Agenzia delle Entrate richiama sia la disciplina di legge, sia la C.M. 24/E/2020 che ha fornito i primi chiarimenti applicativi della misura.

In particolare, in tale pronuncia è stata chiarita l’espressione contenuta nella norma[3], in base alla quale «*per edificio unifamiliare si intende 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*».

Infatti, l’Agenzia delle Entrate ha **confermato che**:

- *un’unità immobiliare è «****funzionalmente indipendente****» se 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****;*
- *per «****accesso autonomo dall’esterno****» si intende l’****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».*

Inoltre, in presenza di unità immobiliari poste all’interno di “edifici plurifamiliari”, i requisiti dell’*«indipendenza funzionale»* e dell’*«accesso autonomo dall’esterno»*, devono essere **verificati congiuntamente**, a nulla rilevando la circostanza che l’edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio.

Nel **caso di specie**, quindi, l’**Amministrazione finanziaria** ammette l’applicabilità della **detrazione potenziata al 110%** a condizione che l’**abitazione** presenti **tutti i citati requisiti**, a prescindere dalla destinazione della stessa come “prima casa” del nucleo familiare.

Infine, viene ricordato che in alternativa alla fruizione diretta del beneficio, l’istante può optare per lo sconto in fattura, ovvero per la cessione del credito, in base alle modalità stabilite dal Provvedimento 8 agosto 2020, Prot. n. 283847/2020[4].

[1] *Cfr. ANCE "Decreto Rilancio – Conversione in legge – Le novità in materia fiscale" – ID n.41108 del 24 luglio 2020 e "Superbonus – C.M. 24/E/2020 dell'Agenzia delle Entrate e modalità applicative". ID N. 41309 del 24 agosto 2020*.

[2] Sono escluse dai bonus potenziati le unità immobiliari accatastate in una delle categorie A/1, A/8 e A/9 (cd. *abitazioni di lusso*).

[3] *Cfr*. l'art.119, co.1, lett.*a*, del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

[4] *Cfr*. anche l'art.121 del D.L. 34/2020, convertito, con modificazioni, nella legge 77/2020.

Risp AdE n.328 del 09 settembre 2020