Superbonus 110%, demolizione, ricostruzione e abitazione principale: nuova risposta dell'Agenzia delle Entrate

8 Ottobre 2020

Superbonus 110%, demolizione, ricostruzione, acquisto prima casa e abitazione non principale. Sono questi gli ingredienti della **risposta n. 455 del 7 ottobre 2020** con la quale l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti in merito alla possibilità di fruire delle detrazioni fiscali del 110% (c.d. **Superbonus**) previste dal **D.L. n. 34/2020** (c.d. **Decreto Rilancio**), convertito con modificazioni dalla **legge 17 luglio 2020, n. 77**.

Superbonus 110%: la domanda all'Agenzia delle Entrate

Il caso riguarda l'acquisto, beneficiando delle agevolazioni prima casa, di un edificio residenziale unifamiliare esistente, costruito negli anni '50, di classe energetica F, con l'intenzione di trasferirvi residenza e domicilio una volta ristrutturato, così come previsto dalle **norme per l'agevolazione prima casa**.

Stiamo parlando, dunque, di un'abitazione non principale sulla quale si vuole effettuare un intervento di demolizione e ricostruzione con miglioramento energetico e strutturale. L'istante specifica, infatti, che dopo l'intervento l'edificio avrà una diversa sagoma rispetto al precedente con una volumetria leggermente diminuita, un indice di prestazione energetica di classe A o superiore (miglioramento di più di due classi) ed una classe di rischio sismico di classe A o superiore (miglioramento di più di due classi).

La domanda riguarda proprio la possibilità di beneficiare delle detrazioni fiscali del 110% previste dal Decreto Rilancio.

Superbonus 110%: i presupposti normativi delle nuove detrazioni fiscali

Per rispondere alla domanda, l'Agenzia delle Entrate ha ripercorso i presupposti normativi delle nuove detrazioni ricordando che sono state introdotte dall'art. 119 del Decreto Rilancio che disciplina la detrazione del 110% delle spese sostenute dall'1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 per specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (c.d. superbonus) effettuati su **unità immobiliari residenziali**.

Le nuove detrazioni fiscali si affiancano ed in alcuni casi sovrappongono a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (c.d. **ecobonus**) nonché per quelli di **recupero del patrimonio edilizio**, inclusi quelli antisismici (c.d. **sismabonus**).

Superbonus 110%: tipologie e requisiti tecnici

Come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, tipologie e requisiti tecnici degli interventi oggetto del superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 dell'art. 119 del decreto Rilancio e oggi sono ancora più

dettagliati dal **Decreto del Ministero dello Sviluppo economico 6 agosto 2020** (c.d. **Decreto Requisiti tecnici**) recante "*Requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici – cd. Ecobonus*" (Gazzetta Ufficiale 05/10/2020, n. 246), mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10 sempre dell'art. 119.

Superbonus 110%: cosa dice la norma sull'abitazione principale?

In merito alla necessità che l'immobile oggetto di intervento debba costituire "abitazione principale" del soggetto che intende fruire dell'agevolazione, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato:

- il comma 9, lettera b) e il comma 10 dell'art. 119 del Decreto Rilancio;
- i chiarimenti già forniti dalla **circolare n. 24/E del 2020**.

Dalle suddette disposizioni discende:

- che "*il Superbonus spetta per le spese sostenute dalle persone fisiche (...) per interventi realizzati su un massimo di due unità immobiliari*";
- che "*per espressa previsione normativa, gli interventi antisismici possono essere effettuati su tutte le unità abitative, anche in numero superiore alle due unità in quanto, l'unico requisito richiesto è che tali unità si trovino nelle zone sismiche 1, 2 e 3*".

Per quanto riguarda l'ambito oggettivo, il superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (c.d. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (c.d. interventi "trainati").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

Superbonus: l'edificio unifamiliare funzionalmente indipendente

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.

Sul requisito di unità immobiliare "**funzionalmente indipendente**" sono già stati forniti diversi chiarimenti e anche nella nuova risposta l'Agenzia delle Entrate ha confermato che si intende una u.i che 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.

Il concetto sarà, comunque, meglio specificato mediante una modifica apportata dal Decreto Agosto al Decreto Rilancio.

Superbonus 110%: demolizione e ricostruzione

Rispondendo al quesito del contribuente, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato la necessità che l'intervento sia inquadrabile nella categoria di "**ristrutturazione edilizia**" ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (c.d. Testo unico edilizia).

Ciò premesso, gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio a prescindere dalla condizione che lo stesso venga adibito ad abitazione principale, atteso che tale condizione non è richiesta, possono fruire del superbonus.

risposta-agentr-07.10.2020-455