ALLEGATO 2

5-04686 Ungaro: Chiarimenti sull'applicazione del cosiddetto « *Superbonus* » fiscale con riferimento agli accessi autonomi ad unità immobiliari.

TESTO DELLA RISPOSTA

Con il documento in esame gli Onorevoli interroganti, con riferimento all'agevolazione introdotta dagli articoli 119 e 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, chiedono di sapere se gli edifici unifamiliari che accedono a strade private multiproprietarie o a terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo come i pascoli, siano ricompresi o esclusi dall'applicazione del beneficio.

Al riguardo, sentiti gli uffici competenti, si rappresenta quanto segue.

Giova anzitutto precisare che, in considerazione della novità e della complessità delle questioni esposte dagli Onorevoli interroganti, sono in corso approfondimenti i cui esiti saranno contenuti in successivi documenti di prassi, anche sulla base delle necessarie interlocuzioni con altri Ministeri (MEF, MIT, MISE).

Ciò premesso, si rileva che l'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021 a fronte di 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 (cosiddetto *Superbonus*).

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del *Superbonus* sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

L'articolo 121 del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, inoltre, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici nonché per interventi antisismici di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto-legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al *Superbonus* ai sensi del predetto articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cosiddetto sconto in fattura). In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con

il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847/2020.

Con riferimento all'applicazione delle agevolazioni in commento, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, richiamata dagli Onorevoli interroganti.

In ordine agli edifici oggetto degli interventi agevolabili, il citato articolo 119, comma, 1, stabilisce che ai fini dell'applicazione del cosiddetto *Superbonus*, gli interventi ivi indicati devono essere realizzati, tra l'altro, sugli « edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno ».

Relativamente all'ambito oggettivo di applicazione, la citata circolare n. 24/E del 2020, nell'escludere le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, ha precisato (cfr. paragrafo 2) che « 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. La presenza, inoltre, 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. Le unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari, alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della indipendenza funzionale e dell'accesso autonomo dall'esterno, a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio ».

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.

In particolare, le caratteristiche elencate dalla norma, vale a dire: « l'autonomia funzionale » e « la presenza di uno o più accessi autonomi dall'esterno » costituiscono, in linea di principio, le caratteristiche minime che gli edifici devono possedere per essere considerati effettivamente « autonomi » ed « indipendenti » rispetto ad altri edifici, compresi quelli confinanti.

Si è inteso, in tal modo, consentire ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del *Superbonus*, fosse necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e fosse rilevante la circostanza che gli edifici in questione avessero parti a servizio comune.

Con riferimento al caso prospettato dall'Onorevole interpellante, ovvero se possa considerarsi « accesso autonomo » una strada privata in multiproprietà o terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli, si fa presente che, in merito alla nozione di « accesso da strada », né nella norma né nella citata circolare n. 24/E del 2020, sono previste limitazioni in ordine alla proprietà pubblica o privata della stessa. Pertanto, in linea di principio, può ritenersi autonomo anche l'accesso da una strada privata e/o in multiproprietà.

Si ritiene, inoltre, che possa ritenersi « autonomo » anche l'accesso da terreni di utilizzo comune, ma non esclusivo, come i pascoli atteso non essendo rilevante che il terreno sia di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare.