ALLEGATO 4

5-04688 Fragomeli: Chiarimenti sull'applicazione del cosiddetto « *Superbonus* » fiscale con riferimento a specifiche tipologie di unità immobiliari.

TESTO DELLA RISPOSTA

Con il documento in esame gli Onorevoli interroganti evidenziano che l'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (cosiddetto DL Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto un *Superbonus* fiscale corrispondente alla detrazione del 110 per cento delle spese relative alla effettuazione di specifici interventi in ambito di efficienza energetica, di riduzione del rischio sismico, di installazione di impianti fotovoltaici, nonché di infrastrutture di ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Il comma 9 del richiamato articolo 119, nel disciplinare l'ambito soggettivo di applicazione del *Superbonus*, alla lettera *c)*, prevede la possibilità di accesso al beneficio anche per gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), comunque denominati, nonché per gli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di « *in house providing* », per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Nonostante gli interventi chiarificatori della circolare 8 agosto 2020, n. 24/E, dell'Agenzia delle entrate, vi sarebbero ancora dubbi interpretativi sull'applicazione del *Superbonus*.

Sarebbe, pertanto, auspicabile un chiarimento sulla definizione di enti diversi dagli IACP, poiché da questo dipende la possibilità di promuovere e realizzare il recupero e il risanamento di importanti comparti urbani a rischio di degrado, specificando, in particolare, se possano essere ricompresi in questa definizione le Aziende di Servizi alla Persona (ASP), che possiedono immobili a uso abitativo, e le Fondazioni, anche di tipo religioso, che gestiscono patrimoni immobiliari riconvertiti, in sicurezza e nel rispetto delle norme di efficientamento energetico, all'uso abitativo.

Sempre in relazione alla citata circolare, non appare sufficientemente chiaro se sia possibile applicare il cosiddetto *Superbonus* anche agli edifici unifamiliari che dispongono di accessi comuni dall'esterno, condivisi con altri edifici unifamiliari, non definiti condomini ai sensi della normativa vigente.

Sarebbe utile, inoltre, chiarire la fattispecie dei condomini minimi in cui, ad esempio, una unità immobiliare risulti di proprietà di un soggetto, il quale possieda anche la nuda proprietà di altre unità abitate dagli usufruttuari, dal momento che la norma prevede che i contribuenti-persone fisiche possono beneficiare del *Superbonus* relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati al massimo su due unità immobiliari.

Gli Onorevoli interroganti, pertanto, sollecitano i chiarimenti interpretativi cennati, tenuto conto che il *Superbonus* rappresenta una straordinaria occasione per rilanciare l'economia e l'occupazione grazie all'importante effetto moltiplicatore che il settore delle costruzioni e dell'edilizia ha sul PIL e, per questo, appare necessario attivare tutti i canali per mi-

gliorarne la comunicazione al fine di darne massima diffusione anche fornendo ulteriori chiarimenti.

Al riguardo, sentita l'Agenzia delle entrate, si osserva 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 i Ministeri interessati (Ministero dell'economia e delle finanze, Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Ministero dello sviluppo economico).

Ciò premesso, si osserva che l'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (DL Rilancio), convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1º 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.

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-legge Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

In particolare, ai sensi del citato comma 9, lettera *c)*, il *Superbonus* spetta agli Istituti autonomi case popolari (IACP), comunque denominati nonché agli 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* », per interventi realizzati su immobili, di loro proprietà, ovvero gestiti per conto dei comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Relativamente al quesito posto riferito alla possibilità di consentire la fruizione del *Superbonus* anche alle Aziende di Servizi alla Persona (ASP), che possiedono immobili a uso abitativo e alle Fondazioni, anche di tipo religioso, si osserva che la fattispecie rappresentata non è sufficientemente circoscritta e non consente di fornire una compiuta valutazione tecnica della stessa da parte dell'Agenzia delle entrate.

In ordine agli edifici oggetto degli interventi agevolabili, il citato articolo 119, comma, 1, stabilisce che 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'autono-

mia 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.

Viene consentito, in tal modo, ai possessori di tali unità immobiliari di effettuare i lavori agevolabili senza che, ai fini del *Superbonus*, sia necessario acquisire il consenso dei possessori degli edifici confinanti e senza che sia rilevante la circostanza che gli edifici in questione abbiano parti a servizio comune.

Con riferimento alle richieste di ulteriori chiarimenti avanzate dagli Onorevoli interroganti, in ordine alla possibilità di applicare il cosiddetto *Superbonus* anche « agli edifici unifamiliari che dispongono di accessi comuni dall'esterno condivisi con altri edifici unifamiliari, non definiti condomini ai sensi della normativa vigente, per i lavori effettuati da un singolo proprietario », si ritiene che possa ritenersi « autonomo » anche l'accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso da aree (quali strada, cortile o giardino) comuni e condivise con altri edifici unifamiliari, non essendo rilevante che il suddetto accesso avvenga attraverso un'area di proprietà esclusiva del possessore dell'unità immobiliare oggetto degli interventi agevolabili.

Per quanto riguarda, infine, la prospettata « fattispecie dei condomini minimi in cui ad esempio un'unità immobiliare risulti di proprietà di un soggetto il quale possieda anche la nuda proprietà di altre unità abitate dagli usufruttuari, dal momento che la norma prevede che i contribuenti persone fisiche possono beneficiare del cosiddetto *Superbonus* relativamente alle spese sostenute per interventi realizzati su massimo due unità immobiliari », si rileva che la stessa fattispecie prospettata, in quanto non sufficientemente circoscritta, non consente di fornire una compiuta valutazione tecnica da parte della competente Agenzia delle entrate.