

Risposta n. 779/2021

OGGETTO: Superbonus - interventi di demolizione del tetto preesistente e rifacimento dello stesso per la realizzazione di un locale accessorio non abitabile soprastante un'unità immobiliare funzionalmente indipendente con accesso autonomo - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, intende effettuare interventi di demolizione e rimozione del tetto preesistente e rifacimento dello stesso, per realizzare un locale non abitabile da adibire a stenditoio-lavatoio, da utilizzare come locale accessorio per la propria unità abitativa sottostante. L'attuale sottotetto è accatastato come locale accessorio al fabbricato sottostante e non è dotato di impianto di riscaldamento mentre, il nuovo locale sottotetto, sarà dotato di impianto di riscaldamento. Trattandosi di locale accessorio al fabbricato sottostante non abitabile, lo stesso non sarà accatastato in via autonoma, restando accessorio al fabbricato principale.

In particolare, saranno realizzati i seguenti lavori di: rifacimento tetto con coibentazione e relative opere di isolamento termico; pareti perimetrali con relative opere di isolamento termico; opere di impermeabilizzazione aree scoperte; realizzazione di lattoneria per raccolta di acque meteoriche del tetto; realizzazione

massetti interni ed esterni con relativa posa di mattonelle; posa infissi e ringhiere sui balconi; realizzazione impianto idrico ed elettrico.

L'Istante fa presente che i lavori in oggetto non prevedono aumenti di volumetria trattandosi di demolizione e realizzazione di sopraelevazione non abitabile, definita come asservimento e che il lavoro di demolizione del tetto preesistente con rifacimento del nuovo (unitamente ad altri interventi connessi) permetterà il salto di almeno due classi energetiche, migliorando il rendimento energetico del tetto stesso e dell'intera abitazione sottostante.

In sede di documentazione integrativa, l'Istante ha precisato che l'intervento riguarda un locale accessorio di una unità immobiliare indipendente e con accesso autonomo dall'esterno che fa parte di un edificio composto anche da un magazzino adibito ad attività commerciale ed un ulteriore piano interrato adibito a deposito, tutti di sua proprietà.

Ciò premesso, l'*Istante* - che intende fruire della detrazione spettante ai sensi dell'articolo 16-*bis* del TUIR per gli interventi sopra descritti - chiede se i soli lavori di coibentazione ed isolamento termico del tetto e delle relative pareti perimetrali nonché la posa degli infissi esterni siano ammessi a fruire del Superbonus 110 per cento.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante*, ritiene che i lavori di isolamento termico del sottotetto e delle mura perimetrali, nonché la posa degli infissi rientrino tra quelli ammessi al *Superbonus* di cui all'articolo 119 del d.l. n. 34 del 2020.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. "decreto Rilancio"), dapprima convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e

successivamente modificato dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), nonché, da ultimo, sia dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 convertito con modificazioni dalla legge 1° luglio 2021, n. 101 che dall'articolo 33, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito con modificazioni dalla legge 29 luglio 2021, n. 108, disciplina la detrazione, nella misura del 110 per cento, delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 a fronte di specifici interventi finalizzati all'efficienza energetica (ivi inclusa l'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).

Le nuove disposizioni si affiancano 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 (cd. "*sismabonus*"), attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.

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.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, prima dell'entrata in vigore della legge di bilancio 2021, sono stati forniti chiarimenti con la circolare dell'8 agosto 2020, n. 24/E, con la risoluzione del 28 settembre 2020, n. 60/E e con la circolare del 22 dicembre 2020, n. 30/E a cui si rinvia per una completa disamina degli aspetti di carattere generale della normativa in esame.

Peraltro, in relazione alle questioni interpretative poste dai contribuenti in materia di Superbonus, sono state pubblicate diverse risposte a istanze d'interpello consultabili nell'apposita area tematica presente sul sito istituzionale dell'Agenzia delle entrate: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/superbonus>.

Come precisato al par. 2.1.1 della citata circolare n. 24/E, ai sensi del comma 1, lett. a) del citato articolo 119, il Superbonus spetta nel caso di interventi "trainanti" di isolamento termico delle superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K, definiti dal decreto del Ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 che interessano l'involucro dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo. Successivamente i requisiti di trasmittanza sono stati ridefiniti con il decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti del 6 agosto 2020.

Il *Superbonus* spetta anche per gli interventi "trainati" indicati nel comma 2 del medesimo articolo 119. Ai sensi del successivo comma 3 la predetta detrazione spetta a condizione che gli interventi "trainanti" assicurino - anche congiuntamente agli interventi "trainati" - il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile, ovvero *«il conseguimento della classe energetica più alta, da dimostrare mediante l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.), di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, prima e dopo l'intervento, rilasciato da un tecnico abilitato nella forma della dichiarazione asseverata»*.

Per effetto della modifica apportata dalla legge di bilancio 2021 al citato comma 1, lett. a), dell'articolo 119 del decreto Rilancio, tra gli interventi "trainanti" rientra anche la coibentazione del tetto *«senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente»* (cfr. articolo 1, comma 66, lett. a), n. 2), della legge n. 178 del 2020). Anche per tale intervento, agevolabile

con riferimento alle spese sostenute a partire dal 1° gennaio 2021, la detrazione è condizionata, tra l'altro, al rispetto delle condizioni indicate nel medesimo comma 1, lett. a). Ciò implica, in particolare, che l'intervento di isolamento termico deve riguardare almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio, anche unifamiliare, o dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno sita all'interno di edifici plurifamiliari.

In sostanza, l'intervento deve riguardare, nella percentuale sopra indicata, le superfici opache verticali (pareti generalmente esterne), orizzontali (coperture, pavimenti) ed inclinate delimitanti il volume riscaldato, verso l'esterno o verso vani non riscaldati che rispettano i pertinenti requisiti di trasmittanza "U" (dispersione di calore), espressa in W/m²K. Pertanto, possono essere ammessi al *Superbonus* anche gli interventi di coibentazione del tetto a condizione, tuttavia, che il predetto requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, sia raggiunto con la coibentazione delle superfici che, nella situazione ante intervento, delimitano il volume riscaldato verso l'esterno, vani freddi o terreno. Ai fini del computo della superficie disperdente lorda, quindi, non va conteggiata la superficie del tetto qualora, come nel caso prospettato dall'Istante, il sottotetto non sia riscaldato.

Tanto premesso, nel caso di specie, l'intervento prospettato dall'Istante prevede sia la coibentazione del nuovo tetto con relative opere di isolamento termico che delle pareti perimetrali realizzate a seguito della demolizione e sopraelevazione del tetto preesistente. Al riguardo, si precisa che essendo l'intervento di coibentazione realizzato su un locale accessorio dell'unità immobiliare funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, la verifica del predetto requisito dell'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda nonché del miglioramento di almeno due classi energetiche dell'immobile, ovvero del conseguimento della classe energetica più alta deve essere effettuata rispetto a tale unità immobiliare.

Con riferimento alle spese sostenute per la posa degli infissi, inoltre, si fa presente che, ai sensi del citato comma 2 dell'articolo 119 del decreto Rilancio, tra gli

interventi "trainati" rientrano anche quelli di efficientamento energetico indicati nell'articolo 14 del decreto legge n. 63 del 2013 eseguiti congiuntamente, tra l'altro, all'intervento di isolamento termico. Pertanto, tra gli interventi in questione rientra anche la sostituzione di finestre comprensive di infissi. L'agevolazione, tuttavia, spetta solo nel caso di sostituzione di componenti già esistenti o di loro parti e non come, nel caso in esame, di nuova installazione.

In assenza delle condizioni richieste ai fini dell'applicazione del *Superbonus*, gli interventi oggetto dell'istanza di interpello potrebbero, invece, rientrare tra quelli indicati nell'articolo 16-bis del TUIR, per i quali spetta la detrazione attualmente disciplinata dall'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, nel rispetto, tuttavia, dei requisiti e degli adempimenti a tal fine richiesti. Specifici chiarimenti su tale ultima detrazione sono contenuti nella circolare n. 7/E del 25 giugno 2021 cui si rinvia.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati in base alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)