



la presente per informarvi che **l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato, sul proprio sito istituzionale, le risposte ad interpello n. 287, n. 288, n. 289 e n. 290 del 23 maggio 2022** con chiarimenti in materia di Superbonus e ricordando i requisiti soggettivi e oggettivi, nonché i limiti di spesa.

Risposta n. 290 del 23/05/2022 - [Superbonus - Verifica del principio di prevalenza residenziale di un edificio con interventi che comportino il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari presenti - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34](#)

Risposta n. 289 del 23/05/2022 - [Superbonus: Interventi antisismici e di efficientamento energetico su due edifici unifamiliari \(demoliti parzialmente e successivamente ricostruiti con ampliamento\) - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, testo vigente alla data del 22 aprile 2022](#)

Risposta n. 288 del 23/05/2022 - [Superbonus - Accesso al Superbonus da parte del locatario di un appartamento e un box pertinenziale di proprietà di una società di gestione immobiliare - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 \(cd. decreto Rilancio\)](#)

Risposta n. 287 del 23/05/2022 - [Superbonus - Limite di spesa per installazione di impianto fotovoltaico contestuale alla realizzazione di un ascensore per disabili riconducibile ad un intervento di "ristrutturazione edilizia" - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 \(cd. decreto Rilancio\)](#)

Installazione di impianto fotovoltaico e realizzazione di ascensore per disabili: limite di spesa

Con la risposta a interpello **n. 287 del 2022**, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tra gli **interventi "trainati"** rientrano, a determinate condizioni, anche gli interventi previsti dall'art. 16-*bis*, comma 1, lettera e), TUIR, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a 65 anni.

Si tratta in particolare degli interventi finalizzati alla **eliminazione delle barriere architettoniche**, aventi ad oggetto **ascensori e montacarichi**, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a **favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazione di gravità**.

Ai sensi del **comma 5 dell'art. 119 del decreto Rilancio**, inoltre, tra gli **interventi trainati** rientra, a determinate condizioni, anche l'installazione di **impianti solari fotovoltaici** connessi alla rete elettrica su determinati edifici; in tale ipotesi l'ammontare complessivo delle spese ammesso alla

detrazione è pari a 48.000 euro per singola unità immobiliare e comunque nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico.

Come chiarito, al riguardo, con la [circolare n. 24/E del 2020](#) il **limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per ogni kW** di potenza nel caso in cui l'installazione di impianti solari fotovoltaici sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica.

Quindi nell'ipotesi di realizzazione di un nuovo **vano ascensore** per il superamento delle barriere architettoniche, che rientra tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", il **limite di spesa ammesso** al superbonus per l'installazione contestuale dell'impianto solare fotovoltaico connesso alla rete elettrica di cui al comma 5 dell'art. 119 del decreto Rilancio è **ridotto a 1.600 euro** per ogni kW di potenza.

Ciò in quanto, ai fini della riduzione del **limite di spesa** previsto dalla norma, non assume rilievo l'eventuale collegamento funzionale tra l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico e l'intervento di "ristrutturazione edilizia", essendo a tal fine sufficiente la **contestualità degli interventi**.

Superbonus per locatario di un appartamento

Con la **risposta a interpello n. 288 del 23 maggio 2022**, l'Agenzia delle Entrate ha precisato che in **linea di principio in applicazione di un criterio oggettivo** che valorizza l'utilizzo effettivo dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, indipendentemente dal rapporto giuridico che lega l'utilizzatore all'immobile medesimo (proprietario, possessore o detentore), **non rileva, ai fini del superbonus, che l'immobile detenuto dal conduttore o dal comodatario persona fisica "al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni", sia di proprietà di un soggetto escluso dalla predetta detrazione quale, ad esempio, una società.**

Resta fermo, tuttavia, che la **detrazione** è, in ogni caso **esclusa, qualora l'immobile oggetto degli interventi non rientri nell'ambito applicativo dell'agevolazione.**

Ciò si verifica, ad esempio, nel caso in cui **l'intervento riguardi una unità immobiliare di categoria A/8 o A/9** (escluse ai sensi del comma 15-bis dell'art. 119) oppure che faccia parte di un **edificio composto da più unità immobiliari interamente di proprietà o in comproprietà di soggetti** diversi da quelli elencati nel comma 9 dell'art. 119 del decreto Rilancio.

In sostanza, ad esempio, il conduttore di una unità immobiliare di proprietà di una società che **sostiene spese** per interventi di efficienza energetica con il consenso del proprietario, ha diritto alla detrazione qualora tale immobile faccia parte di un edificio in condominio, mentre è escluso dall'agevolazione qualora l'unità immobiliare non sia **funzionalmente autonoma** e non disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e faccia parte di un edificio interamente di proprietà di tale società trattandosi di una fattispecie non ammessa al superbonus.

Va, infine, precisato che il **superbonus non spetta, in ogni caso, ai soci di una società che svolge attività commerciale**, che sostengono le spese per interventi effettuati su immobili residenziali di proprietà della predetta società che costituiscono beni relativi all'impresa. Tale preclusione sussiste anche nell'ipotesi in cui il socio sia detentore dell'immobile oggetto di interventi agevolabili sulla base di un contratto di locazione o di comodato.

Superbonus e limiti di spesa

Con la **risposta a interpello n. 289 del 23 maggio 2002**, l'Agencia delle Entrate ha chiarito che, con riguardo ai **limiti di spesa**, per la realizzazione degli **interventi antisismici** l'importo di spesa ammesso al **superbonus è pari a 96.000 euro nel caso di interventi realizzati su singole unità immobiliari** e l'ammontare massimo di spesa ammessa alla detrazione va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Ciò comporta che qualora l'intervento antisismico riguardi **due corpi di fabbrica**, il contribuente avrà diritto a fruire di un **limite massimo di spesa pari a 192.000 euro (96.000 x 2)**. Nei predetti limiti, il superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento dei suddetti interventi quali, ad esempio, quelli per il **rifacimento delle pareti esterne e interne**, dei **pavimenti**, dei **soffitti**, dell'**impianto idraulico ed elettrico** necessarie per completare l'intervento nel suo complesso, a condizione, tuttavia, che l'intervento a cui si riferiscono sia effettivamente realizzato. Nei predetti limiti, inoltre, vanno computate anche le spese riferite agli ulteriori interventi edilizi, diversi da quelli di **completamento dell'intervento antisismico**, tra cui, in linea di principio, quelli di ristrutturazione e miglioramento funzionale dell'autorimessa pertinenziale alle due unità abitative.

Considerato che la qualificazione delle **opere edilizie** spetta al **Comune o altro ente territoriale competente**, in sede di rilascio del titolo amministrativo che autorizza i lavori, ai fini del **superbonus** occorre, pertanto, che **dal suddetto documento amministrativo risulti che l'intervento rientri nella ristrutturazione edilizia**.

Con il parere prot. n. 1156 del 2 febbraio 2021, la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. n. 58/2017 e delle linee guida ad esso allegate, costituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, ha precisato che in caso di **interventi di demolizione e ricostruzione**, sia pure inquadrabili come ristrutturazione edilizia, il **Superbonus per interventi "trainanti" e "trainati" di efficienza energetica non si applica alle spese riferite alla parte eccedente il volume ante-operam**.

In tale caso il **contribuente ha l'onere di mantenere distinte**, in termini di **fatturazione**, le spese riferite agli interventi sul **volume ante-operam** da quelle riferite agli interventi sul volume ampliato o, in alternativa, essere in possesso di un'apposita attestazione che indichi gli importi riferibili a ciascun intervento, rilasciata dall'impresa di costruzione o ristrutturazione ovvero dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità, utilizzando criteri oggettivi.

Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al superbonus. Ne consegue che, con specifico riferimento all'intervento di realizzazione di **sistema centralizzato a biomassa** a servizio due alloggi, trattandosi di una sostituzione di impianti di climatizzazione invernale su edifici unifamiliari, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non superiore a 30.000 per unità immobiliare con esclusione delle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam* ed al volume attualmente non riscaldato.

Con specifico riferimento all'intervento di sostituzione degli infissi, considerato che i lavori di **demolizione e ricostruzione** possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi e tenuto conto che, in questi casi, il principio di risparmio energetico tra la situazione ante e post intervento è garantita dal rispetto dei requisiti

minimi previsti dal D.M. 26 giugno 2015 (c.d. decreto "Requisiti Minimi"), il quale assimila gli edifici sottoposti a demolizione e ricostruzione a nuove costruzioni, va valorizzata la sola situazione finale. Pertanto, nei limiti di spesa previsti dalla norma, la detrazione spetta anche qualora, nell'ambito di demolizione e ricostruzione, sia modificato il numero, le dimensioni, la posizione e l'orientamento degli infissi.

Superbonus e cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari

Con la **risposta a interpello n. 290 del 23 maggio 2022**, l'Agenzia delle Entrate ha ricordato che con riferimento agli interventi realizzati sulle **parti comuni** di un edificio, la circolare [n. 24/E del 2020](#) ha precisato che, utilizzando un **principio di prevalenza della funzione residenziale rispetto all'intero edificio**, qualora la superficie complessiva delle unità immobiliari destinate a residenza ricomprese nell'edificio in condominio sia **superiore al 50%**, è **possibile ammettere al superbonus** anche il proprietario o detentore di unità immobiliari non residenziali che sostengono le spese per le parti comuni. Tuttavia, se tale percentuale risulta inferiore, è comunque ammessa la detrazione per le spese realizzate sulle parti comuni da **parte dei possessori** o detentori di unità immobiliari che sono destinate ad abitazione comprese nello stesso edificio.

Al riguardo, si precisa che, ai fini della predetta verifica, occorre fare riferimento alla **superficie catastale delle unità immobiliari determinata secondo quanto previsto nell'allegato C** del D.P.R. n. 138/1988, denominato "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Nel caso di interventi che comportino il **cambio di destinazione di uso** di una o più unità immobiliari all'interno di un edificio, la verifica che tale edificio abbia prevalentemente funzione residenziale va effettuata considerando la situazione esistente al termine dei lavori.