

Superbonus, come funziona in caso di demolizione parziale e ampliamento?

di Paola Mammarella

Limiti di spesa e lavori agevolati: regole diverse per i lavori antisismici e gli interventi di efficientamento energetico

30.05.2022 - L'intervento di demolizione parziale di un edificio consente l'accesso al Superbonus sia per i lavori antisismici sia per gli interventi di efficientamento energetico, ma ci sono delle regole da rispettare diverse in base ai lavori. Lo ha spiegato l'Agenzia delle Entrate con la [risposta 289/2022](#).

Superbonus e demolizione parziale

Il caso riguarda due alloggi e le loro pertinenze. L'alloggio A è composto da una unità immobiliare censita in catasto in categoria A/3 e da una cantina pertinenziale, accatastata in categoria C/2 posta al suo seminterrato. L'alloggio B è composto da una unità immobiliare censita in catasto in categoria A/3 e da un garage pertinenziale in categoria catastale C/6, distaccato da entrambi i corpi di fabbrica.

Ciascuno dei due alloggi ha attualmente il riscaldamento - costituito da un unico grande camino - solo al piano terra, mentre i rispettivi piani seminterrati, destinati a camere, ne sono privi.

Il proprietario vuole realizzare un intervento di recupero, con demolizione parziale e successiva ricostruzione con ampliamento, e la ristrutturazione e completamento del garage. I lavori comprenderanno interventi strutturali, la sostituzione dei camini con un impianto termico centralizzato, a servizio di entrambi gli alloggi, l'isolamento termico, la sostituzione degli infissi, la posa di schermature solari, l'installazione di dispositivi multimediali e di un impianto fotovoltaico.

Per questo motivo, il proprietario si è rivolto all'Agenzia per capire se, e in quale misura può ottenere il Superbonus.

Superbonus, limiti di spesa per gli interventi antisismici

L'Agenzia ha ricordato che, nel caso dei lavori antisismici, il limite di spesa ammonta a 96mila euro per unità immobiliare e che tale limite va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente.

Questo significa che, nel caso esaminato, il proprietario deve calcolare la detrazione su un limite di spesa di 192mila euro (96.000 x 2).

L'Agenzia ha aggiunto che, nel rispetto di questo limite di spesa, il Superbonus spetta anche per i costi strettamente collegati alla realizzazione e al completamento degli interventi.

L'Agenzia ha infine ricordato che, per accedere al Superbonus, gli interventi di demolizione e ricostruzione devono qualificarsi come **ristrutturazione edilizia** e che, come stabilito dalla Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58, in caso di [ampliamento](#) il Superbonus si applica anche alle spese riferite alla parte eccedente il volume ante-operam.

Superbonus, limiti di spesa per l'efficientamento energetico

L'Agenzia ha premesso che, diversamente di quanto accade per l'antisismica, per gli interventi di efficientamento energetico, secondo la Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58, in caso di **ampliamento** il Superbonus non si applica anche alle spese riferite alla parte eccedente il volume ante-operam.

Per quanto riguarda gli interventi da realizzare, l'Agenzia ha spiegato che per la **sostituzione di impianti di climatizzazione invernale**, la detrazione è calcolata su un ammontare complessivo delle spese non

superiore a 30mila euro per unità immobiliare con esclusione delle spese riferite alla parte eccedente il volume ante-operam ed al volume attualmente non riscaldato.

Per la **sostituzione degli infissi**, l’Agenzia ha osservato che i lavori di demolizione e ricostruzione possono comportare il cambiamento delle dimensioni, della posizione e dell'orientamento degli stessi. Ad ogni modo, il risparmio energetico è garantito dal rispetto del Decreto “Requisiti Minimi” ([DM 26 giugno 2015](#)), quindi la detrazione spetta anche se, dopo l’intervento di demolizione e ricostruzione, si modifica il numero, le dimensioni, la posizione e l’orientamento degli infissi.

L’Agenzia ha aggiunto che la normativa sulle agevolazioni per gli interventi di efficientamento energetico individua, in alcuni casi, un limite massimo di detrazione spettante, in altri un limite massimo di spesa ammesso alla detrazione. Quando la norma indica la detrazione spettante, per calcolare il limite di spesa bisogna dividere l’importo della detrazione per “1,1”.

Nel caso esaminato, il limite di di spesa sarà pari a

- 109.090 euro ($60.000/1.1 = 54.545 \times 2$) per l'installazione di collettori solari termici, di infissi e di schermature solari;
- 30.000 euro (15.000×2) per l'installazione di impianti di domotica;
- 48.000 euro per l'installazione di impianti fotovoltaici e, comunque, nel limite di spesa di 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale ([essendo contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia](#)).

Norme correlate

Risposta 23/05/2022 n.289

[Agenzia delle Entrate - 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](#)

Decreto Ministeriale 26/06/2015

[Ministero dello Sviluppo Economico - Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici](#)