

Lavori agevolabili, limiti di spesa, ancora chiarimenti sul Superbonus

23 maggio 2022

Non rallenta l'appeal della maxi agevolazione fiscale sugli interventi edilizi e l'Agenzia delle entrate continua a fornire risposta agli innumerevoli quesiti sull'argomento



Per l'installazione di pannelli solari, insieme a un ascensore per disabili, il limite di spesa è ridotto a 1.600 euro per kW ([risposta n. 287/2022](#)); i lavori edilizi eseguiti dal locatario di un appartamento e un box pertinenziale di proprietà di una società di gestione immobiliare, che ha dato il consenso, sono agevolabili ([risposta n. 288/2022](#)) e, ancora, con la [risposta n. 289](#), come le altre del 23 maggio 2022, l'Agenzia ritorna, tra l'altro, sui limiti di spesa ammessi al *Superbonus* ([articolo 119](#), Dl "Rilancio").

[Risposta n. 287/2022](#)

In questo caso, l'istante, proprietario di un edificio di tre piani, costituito da quattro unità immobiliari, di cui due nella sua disponibilità e due concesse in comodato d'uso alla figlia, sul quale saranno realizzati alcuni interventi "trainanti" e "trainati" di riqualificazione energetica e la realizzazione di un nuovo vano ascensore per disabili per il superamento delle barriere architettoniche, chiede quale sia il massimale di spesa per l'installazione di un impianto solare fotovoltaico destinato alla produzione di energia elettrica.

L'Agenzia, innanzitutto, osserva che tra gli interventi "trainati" rientra, a determinate condizioni, anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica e che, in tale ipotesi, l'ammontare complessivo delle spese ammesso alla detrazione è pari a 48mila 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 (articolo 119, comma 5). Tale limite, come chiarito con la [circolare n. 24/2020](#), è ridotto, ai sensi dello stesso comma 5, a 1.600 euro per ogni kW di potenza nel caso in cui l'installazione dei pannelli solari "sia contestuale ad un intervento di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica, di cui all'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".

Considerato che la realizzazione di un ascensore rientra tra gli interventi di "ristrutturazione edilizia", ne consegue che il limite di spesa ammesso al *Superbonus* per l'installazione contestuale dell'impianto solare fotovoltaico connesso alla rete elettrica è ridotto a 1.600 euro per ogni kW di potenza.

Per completezza, l'Agenzia aggiunge che riguardo alla definizione di tale limite non conta l'eventuale collegamento funzionale tra l'installazione dell'impianto solare fotovoltaico e il lavoro di "ristrutturazione edilizia", essendo sufficiente la contestualità degli interventi.

[Risposta n. 288/2022](#)

Questa volta, il locatario di un appartamento e del relativo box pertinenziale, di proprietà di una società di gestione immobiliare, riferisce di aver eseguito, nel corso del 2021, lavori edili che potrebbero beneficiare del *Superbonus* e chiede, appunto, se abbia diritto ad accedere all'agevolazione.

L'Agenzia concorda, motivando l'approvazione con l'aiuto della richiamata circolare n. 24/2020, chiarificatrice di molteplici aspetti della norma, in questo caso il comma 9 dell'articolo 119. Ebbene attraverso il documento di prassi l'Amministrazione ha avuto modo di precisare che la detrazione spetta anche alle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, che sostengono le spese per interventi effettuati su unità immobiliari detenute in base a un titolo idoneo (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato), al momento di avvio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio e che siano in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario. In linea di principio, inoltre, 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 una società, cioè di un soggetto escluso dall'agevolazione.

Resta fermo 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 (comma 15-bis, articolo 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.

In pratica, 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 lo stesso immobile non sia funzionalmente autonomo e non disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e faccia parte di un edificio interamente di proprietà della società trattandosi di una tipologia non ammessa al *Superbonus*. Inoltre, il beneficio non spetta se il locatario è socio della compagine proprietaria.

Tanto detto, si intuisce agevolmente che l'interessato potrà accedere al maxi-sconto fiscale, a condizione, naturalmente, che abbia sostenuto le spese e che l'immobile e la sua pertinenza siano detenuti a uso residenziale, in base a un contratto regolarmente registrato.

[Risposta n. 289/2022](#)

Nell'ultima delle risposte in rassegna, il contribuente che si è rivolto all'Agenzia, proprietario di due corpi edilizi, costituiti ciascuno da un'unità immobiliare e una pertinenza, da demolire parzialmente e ricostruire "con ampliamento" attraverso interventi strutturali, che prevedono l'installazione di un impianto termico centralizzato a "biomassa" a servizio di entrambi gli alloggi, l'isolamento termico delle superfici, la sostituzione degli infissi, la posa in opera di schermature solari, l'installazione di dispositivi multimediali e di un impianto fotovoltaico sul complesso edilizio, aspira a chiarimenti a largo raggio. Chiede, infatti, precisazioni in merito alla possibilità di fruire del *Superbonus*, per gli interventi antisismici e di efficientamento energetico che intende realizzare e sui relativi limiti di spesa.

Con particolare riguardo ai limiti di spesa, l'Agenzia ricorre, come negli altri due casi, ai chiarimenti forniti con la circolare n. 24/2020. Nel dettaglio, per la realizzazione degli interventi antisismici, in relazione ai quali la norma stabilisce un limite di spesa pari a 96mila euro, ricorda che quando i lavori sono realizzati su singole unità immobiliari, tale limite va riferito all'unità abitativa e alle sue pertinenze unitariamente considerate, anche se accatastate separatamente. Ciò comporta che per tali lavori, per quelli di completamento (rifacimento delle pareti esterne e interne, dei pavimenti, dei soffitti, dell'impianto idraulico ed elettrico) e per gli ulteriori interventi edili (ristrutturazione e miglioramento funzionale dell'autorimessa pertinenziale) l'istante avrà diritto a fruire di un limite massimo di spesa pari a 192mila euro (96.000x2). Questo perché, i lavori ammessi al *Sismabonus*, attratti nella maxi agevolazione per effetto del richiamo all'[articolo 16](#) del DL n. 63/2013, che a sua volta rimanda all'articolo [16-bis](#), comma 1, lettera

i), del Tuir, non possono fruire di un autonomo limite di spesa in quanto non costituiscono una nuova categoria di interventi agevolabili ([risoluzione n. 60/2020](#)).

In merito alla demolizione e ricostruzione "con ampliamento", che deve essere qualificata come ristrutturazione edilizia dal Comune o da altro ente territoriale competente, 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*.

Tale limitazione non riguarda, invece, gli interventi antisismici ammessi al *Superbonus*.

Ne consegue che, con specifico riferimento al prospettato intervento di realizzazione di sistema centralizzato a biomassa a servizio di entrambi gli 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 30mila euro per unità immobiliare con esclusione delle spese riferite alla parte eccedente il volume *ante-operam* e al volume non riscaldato delle pertinenze. Per quanto riguarda invece la sostituzione degli infissi, strettamente collegata all'efficientamento energetico, 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 stessi.

Nello specifico, l'Agenzia ricorda che, nel caso di interventi "trainati", il comma 2 dell'articolo 119 del decreto "Rilancio" stabilisce che l'aliquota del 110% si applica "nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente". Quindi, nell'ipotesi in cui la norma preveda un ammontare massimo di detrazione, per determinare il limite di spesa ammesso al *Superbonus* occorre dividere la detrazione massima ammissibile prevista nelle norme di riferimento per l'aliquota di detrazione espressa in termini assoluti cioè: detrazione massima diviso 1,1.

Pertanto, con riferimento ai prospettati interventi, l'ammontare massimo 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, a 30mila euro (15.000×2) per l'installazione di impianti di domotica e a 48mila euro e, comunque, nel limite di spesa di 1.600 euro per ogni kW di potenza nominale per l'installazione di impianti fotovoltaici (essendo contestuale a un intervento di ristrutturazione edilizia ([articolo 3](#), comma 1, lettera d), Dpr n. 380/2001).

Infine i tempi. Per gli interventi effettuati su unità immobiliari dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio di impresa, arti o professioni, sottolinea l'Agenzia, il *Superbonus* spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022, a condizione, tuttavia, che alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 30% dell'intervento complessivo (articolo 119, comma 8-bis, Dl. "Rilancio").