

**Risposta n. 656/2021**

**OGGETTO:** Superbonus - interventi su edificio unifamiliare in comproprietà con una persona fisica estranea al nucleo familiare - Articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (decreto Rilancio)

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

**QUESITO**

L'Istante dichiara di essere comproprietario per la metà di un edificio residenziale censito alla categoria A/7 ("Abitazioni in villini"), senza parti comuni ad altri fabbricati, funzionalmente indipendente, con più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

Il Contribuente rappresenta, inoltre, che in tale edificio risiede anagraficamente ed ha dimora abituale insieme con la moglie, i due figli e la madre, precisando che l'altro comproprietario per la metà è la nipote che non risiede anagraficamente, né dimora abitualmente nell'edificio.

I comproprietari dell'immobile in questione intendono realizzare interventi ammissibili al *Superbonus* previsto dall'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con la legge 17 luglio 2020, n. 77 (cd. decreto Rilancio), le cui spese, secondo quanto precisato con la documentazione integrativa trasmessa il 24

marzo 2021, verranno sostenute al 50 per cento da ciascun comproprietario (in proporzionalmente alla quota del diritto di comproprietà).

Considerato che l'articolo 1, comma 1, lettera i) del decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare ed il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 6 agosto 2020 dispone che *«per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare»*, l'Istante chiede se in relazione alle spese che sosterrà per tali interventi possa fruire del *Superbonus*, nonostante l'edificio sia in comproprietà con una persona fisica estranea al proprio nucleo familiare.

#### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante ritiene che nel caso prospettato il fatto che la propria unità immobiliare sia in comproprietà con la nipote, non facente parte del proprio nucleo familiare, non sia ostativo all'accesso al beneficio di cui all'articolo 119 del decreto Rilancio.

#### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito 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, dall'articolo 1, comma 3, del decreto legge 6 maggio 2021, n. 59 (convertito, con modificazioni, dalla legge 1° luglio 2021, n. 101) e 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 chiarito dalla circolare 24/E del 2020, l'agevolazione spetta, tra gli altri, ai sensi del comma 9 dell'articolo 119 del *decreto Rilancio* per gli interventi effettuati dalle «*persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, su unità immobiliari*» che possiedono l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie) ovvero che detengono l'immobile in base ad un contratto di

locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato e sono in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Se l'unità immobiliare è in comproprietà fra più soggetti, nel rispetto di tutte le condizioni normativamente previste, gli stessi hanno diritto alla detrazione in relazione alle spese sostenute ed effettivamente rimaste a carico, a prescindere dalla quota di proprietà.

Con riferimento all'applicazione del *Superbonus*, agli interventi realizzati su "*edifici unifamiliari*", come nel caso prospettato dall'Istante, l'articolo 1, comma 1, lettera i) del decreto del Ministro dello sviluppo economico di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare ed il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 6 agosto 2020, dispone che «*per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare*».

A tal riguardo, si fa presente che ai fini dell'applicazione dell'agevolazione rileva che l'edificio costituisca una singola unità immobiliare iscritta nel Catasto Urbano Fabbricati mentre risulta irrilevante la circostanza che i comproprietari appartengano o meno al nucleo familiare che vi risiede.

Ne consegue che, nel caso di specie, l'Istante potrà accedere al *Superbonus* in relazione alle spese dallo stesso sostenute per l'esecuzione di interventi agevolabili eseguiti sul "villino" di cui è comproprietario, insieme a una persona estranea al proprio "nucleo familiare", fermo restando il rispetto dei requisiti e degli adempimenti previsti dalla norma.

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 alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui

rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**